

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

**PER INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
TRASFORMATIVA CON AUMENTO DI VOLUME NEL COMPLESSO AD USO SPORTIVO DI VIA
MARZABOTTO (EX CIERREBI), CON REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI.**

CONVENZIONE EX ART. 19-BIS DELLA L.R. EMILIA-ROMAGNA 15/2013

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in Bologna, piazza Liber Paradisus n. 10, negli uffici comunali, avanti a me dott. _____ Notaio in _____, sono comparsi i signori:

_____, nat _____ il _____, C.F. _____ la quale interviene in qualità di _____, in rappresentanza del **Comune di Bologna**, con sede in Bologna, piazza Maggiore n. 6, codice fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina PG n. _____ che da conferma degli incarichi dirigenziali e delle deleghe conferite con P.G. n. _____, in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale PG n. _____ (di seguito anche "**Comune**");

E

- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, il quale interviene in qualità di legale rappresentante in carica della società **GO FIT Italia S.p.A.**, avente sede legale in _____, via _____, P.IVA 15538711001, in qualità di Promittente Cessionaria di diritto di superficie sulle aree interessate dall'intervento oggetto della presente Convenzione (di seguito "**GO FIT**" o "**Richiedente**");
- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, il quale interviene in qualità di legale rappresentante in carica della società **BFC REAL ESTATE S.r.l.**, avente sede legale in _____, P.IVA 03539021208, in qualità di proprietaria delle aree interessate dall'intervento oggetto della presente Convenzione (di seguito "**BFC**");

PREMESSO che

1. BFC è proprietaria dell'area sita in Bologna, via Marzabotto n. 24, catastalmente identificata al foglio 153, mapp. 34, e foglio 153, mapp. 30, sub. 3 (di seguito denominata "Area"), su cui insistono rispettivamente l'immobile a prevalente destinazione Direzionale - D3 Servizi ricreativi per lo sport e il tempo libero;
2. in base al PUG vigente, detta Area è collocata all'interno del Territorio Urbanizzato e più precisamente nel perimetro del centro abitato;
3. in data 27 luglio 2022 BFC ha stipulato con GO FIT un accordo preliminare di cessione del diritto di superficie, integrato con Addenda sottoscritti in data 15 aprile 2024 e 10 marzo 2025, in forza del quale BFC si è impegnata a costituire il diritto di superficie in favore di GO FIT sulle aree interessate dall'intervento oggetto della presente Convenzione e a cederle la proprietà superficiaria del centro sportivo ivi insistente, che la GO FIT intende ristrutturare al fine di realizzare un nuovo centro polisportivo;
4. GO FIT, nella qualità di soggetto avente il titolo per richiedere il permesso di costruire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, co. 1, della LR 15/2013, ha avviato l'iter procedurale per ottenere dal Comune di Bologna i titoli edilizi necessari per la realizzazione del suddetto centro polisportivo, i quali saranno rilasciati dal Comune di Bologna unicamente in favore di GO FIT ed eventuali successori o aventi causa;

5. GO FIT ha predisposto un progetto di riqualificazione dell'Area che prevede interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia trasformativa con aumento di volume di un complesso ad uso sportivo esistente;
6. il progetto prevede inoltre la riprogettazione delle aree pertinenziali esterne, nell'ottica di realizzare nuove aree per lo sport, aree verdi pubbliche, nuovi parcheggi pubblici e pertinenziali a raso;
7. in base alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) della Regione Emilia-Romagna l'intervento ricade su un'area costituente un lotto unico, e consiste in una ristrutturazione edilizia e nuova costruzione con realizzazione di dotazioni territoriali. Esso è pertanto soggetto a permesso di costruire convenzionato (d'ora innanzi denominato "Permesso di Costruire");
8. BFC interviene nella presente Convenzione esclusivamente in qualità di proprietaria delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico, come meglio definite al successivo articolo 2, al solo scopo di assumere l'impegno formale a cederle a titolo gratuito al Comune;
9. Gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione relativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono assunti da GO FIT quale soggetto richiedente il permesso di costruire e quale attuatore del relativo intervento. Gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione relativi alla cessione al Comune delle aree sono assunti da BFC in quanto proprietaria delle stesse. GO FIT non potrà essere ritenuta responsabile per gli inadempimenti o le azioni di BFC, e viceversa; sono comunque fatte salve le conseguenze degli inadempimenti sul rilascio dei titoli abilitativi, sull'efficacia della SCCEA e sullo svincolo delle fidejussioni prestate;

PREMESSO INFINE che:

10. con riferimento all'intervento in parola, GO FIT ha presentato istanza PG n. 275154/2024, cui hanno fatto seguito integrazioni, per il rilascio di permesso di costruire ai sensi della LR 15/2013, per intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia trasformativa con aumento di volume in complesso ad uso sportivo;

DATO ATTO che:

11. l'istanza di Permesso di Costruire è comprensiva, oltre che dei relativi elaborati, anche di uno schema di Convenzione;
12. la LR 15/2013 prevede, all'art. 19-bis, co. 7, che "Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa";
13. la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, co. 6 del medesimo decreto, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nell'art. 84, co. 4, del medesimo decreto;
14. l'informazione antimafia è stata debitamente richiesta dal Comune ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data _____;
15. con deliberazione PG n. _____ nella seduta del _____ il Consiglio comunale ha approvato lo schema della presente Convenzione.

VISTI:

- il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Bologna e le relative Linee Guida;
- la LR 24/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la LR 15/2013, "Semplificazione della disciplina edilizia";
- la LR 23/2004, "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";
- il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione" del Comune di Bologna, richiamato nel prosieguo anche quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;
- la deliberazione dell'Assemblea Legislativa Emilia-Romagna (DAL) n. 186/2018, "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Tutto ciò premesso e considerato, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

1. GO FIT e BFC dichiarano e riconoscono di assumere, ognuna per quanto di competenza come nel seguito della Convenzione specificato, gli impegni stabiliti dalla presente Convenzione in ordine all'attuazione dell'intervento di cui alla richiesta PG n. 275154/2024 del 20/04/2024 (e successive integrazioni PG nn. 775179/2024, 775241/2024, 778586/2024, 778688/2024, 784233/2024, 784295/2024, 784379/2024, 85924/2025 e 89491/2025 e ulteriori integrazioni inerenti il recepimento integrale delle prescrizioni di Cds) per sé e i propri successori e aventi causa, cui gli stessi obblighi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di Regolamento Edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.
2. Le premesse e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
3. GO FIT e BFC, ognuna per quanto di competenza come nel seguito della Convenzione specificato, assumono gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della Convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti da GO FIT e BFC si trasferiscono ai rispettivi aventi causa; GO FIT e/o BFC sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà o della titolarità del diritto di superficie delle aree interessate dalla presente Convenzione al fine dell'applicabilità delle obbligazioni in essa contenute.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate da GO FIT o BFC non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a favore del Comune, idonee garanzie in sostituzione. In tal caso, il Comune si impegna ad autorizzare espressamente lo svincolo delle fideiussioni sostituite.
6. Per eventuali inadempimenti agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, l'alienante e l'acquirente saranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti e per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fintanto che l'acquirente non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
7. Per interventi da eseguire su immobili o parti di immobili di proprietà del Comune, questi verranno preliminarmente consegnati al Richiedente mediante apposita procedura. Della

consegna sarà redatto apposito verbale che illustrerà anche graficamente gli immobili o parti di essi oggetto dalla consegna.

8. Il Richiedente assumerà per sé e per gli aventi causa gli obblighi di legge connessi alla conduzione dell'immobile e all'esecuzione delle opere riguardanti quanto al punto precedente e oggetto della presente Convenzione, fino ad avvenuto collaudo definitivo e riconsegna al Comune.

ART. 2 - OGGETTO E OBBLIGHI RELATIVI ALLA CESSIONE DELLE AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia trasformativa con aumento di volume in complesso ad uso sportivo da realizzarsi in Comune di Bologna, sull'area individuata catastalmente al foglio 153, mapp. 34, e foglio 153, mapp. 30, sub. 3, oggetto della citata istanza di permesso di costruire P.G. n. 275154/2024.
2. Come meglio specificato all'art. 8, l'intervento prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali (quali infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti):
 - 2.1 area a parcheggio pubblico di metri quadri circa 2.218 mq (duemiladuecentodiciotto);
 - 2.2 area a verde pubblico di metri quadri circa 3.539 (tremilacinquecentotrentanove);
 - 2.3 realizzazione di nuovo attraversamento pedonale su Via Marzabotto all'altezza dell'ingresso del lotto di progetto con ampliamento del marciapiede esistente con modifica della segnaletica orizzontale e verticale.
3. La realizzazione delle dotazioni territoriali di cui ai punti 2.1 e 2.2 precedenti è prevista su aree attualmente di proprietà di BFC. BFC si impegna a cedere in proprietà al Comune di Bologna, a titolo gratuito, le suddette aree e ulteriori circa 3.133 mq di aree già di uso pubblico ai sensi della convenzione del 1985, relativa all'area in parola "concernente la costruzione di un centro sportivo su terreno di sua proprietà nonché la sistemazione a verde attrezzato di una porzione di tale terreno e norme per l'uso pubblico di parte delle attrezzature sportive". Pertanto, le aree da cedere, individuate con il colore verde e rosso negli allegati alla presente Convenzione, hanno un'estensione di circa 8.890 mq (ottomilaottocentonovanta), così suddivisi:
 - aree destinate a parcheggio pubblico (colore rosso) di metri quadri circa 2.218 (duemiladuecentodiciotto)
 - aree destinate a verde pubblico (colore verde) di metri quadri circa 6.672 (seimilaseicentoseptantadue), ad esclusione della parte data in locazione sulla quale insiste un'antenna di un fornitore di telefonia.
4. BFC si obbliga a cedere le aree di cui al punto precedente entro il termine previsto all'art. 11 comma 23. L'obbligo di BFC è subordinato al rilascio dei titoli edilizi necessari alla realizzazione dell'intervento di cui al punto 1 del presente articolo. Ad avvenuta realizzazione e presa in carico del suddetto parcheggio pubblico, è impegno del Comune considerare tale area, in analogia con le altre aree della zona, per una sua inclusione nell'ambito delle misure adottate per fronteggiare le straordinarie esigenze di circolazione e di sosta in occasione degli eventi di rilievo, inclusi gli incontri di calcio, nel vicino stadio Renato Dall'Ara.
5. Go FIT, in qualità di titolare del diritto di superficie, dichiara espressamente di conoscere l'obbligo di cessione previsto ai commi 3 e 4 del presente articolo e di non avere nulla da eccepire in merito, rinunciando a sollevare qualsivoglia contestazione al riguardo e impegnandosi, se necessario, a intervenire per quanto di sua competenza negli atti di cessione.

ART. 3 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula. Nel caso in cui i lavori non fossero ultimati in tale termine, la Convenzione potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al completamento dell'intervento che ne costituisce oggetto.

ART. 4 - DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

1. Per la descrizione dell'intervento si rimanda interamente al progetto depositato con prot. 275154/2024 e le successive integrazioni acquisite ai PG: 778586-778688-784233-784295-784379/2024 del 31/10/2024, P.G. n. 85924/2025 e P.G. n. 89491/2025 del 10/02/2025 e ulteriori integrazioni inerenti il recepimento integrale delle prescrizioni di Cds.
2. Per assicurare la realizzazione delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti con la presente Convenzione, vale a dire delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. 8, GO FIT si impegna a prestare le garanzie finanziarie di cui al successivo art. 14.

ART. 5 - QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DELL'INTERVENTO E DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento e della presente Convenzione, sono i seguenti:
 - area privata destinata a uso Impianto sportivo, identificata negli allegati di progetto come risulta delle aree non campite, da frazionarsi a opere concluse secondo quanto riportato nell'art. 11, co. 23;
 - area destinata a dotazioni territoriali, identificata negli allegati di progetto con campiture di colore rosso e verde, da frazionarsi a opere concluse secondo quanto riportato nell'art. 11, co. 23 e da cedere al Comune secondo quanto riportato nell'art. 2.

realizzazione di nuovo attraversamento pedonale su Via Marzabotto all'altezza dell'ingresso del lotto di progetto con ampliamento del marciapiede esistente e modifica della segnaletica orizzontale e verticale
2. La superficie utile oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia trasformativa per la quale è dovuto il reperimento di dotazioni territoriali risulta pari a circa 5503 metri quadri (cinquemilacinquecentotre)

ART. 6 - TITOLI ABILITATIVI

1. L'intervento privato sopra meglio descritto è soggetto a "Permesso di costruire" ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta a Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n. 15/2013.
3. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intervento è determinato in base alle disposizioni normative vigenti al momento del rilascio dei titoli.

ART. 7 - CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. A intervento ultimato dovrà essere depositato dal Richiedente il certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013.
2. Il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'intervento è condizionato all'avvenuta realizzazione e collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Richiedente potrà depositare il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio allegando un verbale sottoscritto dal collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste.

ART. 8 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Richiedente si obbliga ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento come sopra descritto, secondo quanto dettagliato nei progetti in atti al Permesso di Costruire:
2. Alla presente Convenzione sono allegati il computo metrico estimativo (CME), dal quale è desumibile il costo delle opere di urbanizzazione, e il quadro tecnico economico complessivo (QTE), redatto con le modalità di cui all'art. 4-bis del Regolamento. Il costo di dette opere, al netto di IVA, spese tecniche e altre voci del QTE non scomputabili, è dunque previsto in euro € 739.627,68. Tale importo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Qualora il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione all'intervento privato, il Richiedente verserà al Comune la differenza fino al concorso dell'intero importo, nei tempi e modi normalmente previsti per il versamento del contributo di costruzione; ove viceversa risulti superiore, il Richiedente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, con obbligazione di risultato, senza onere alcuno per il Comune. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e ogni altro costo di cui al Quadro economico sono a carico totale del Richiedente.
4. All'atto del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo oggetto di scomputo, il Richiedente verserà quanto dovuto a congruaggio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.
5. BFC, è tenuto alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sua proprietà interessate dalle opere di cui al presente paragrafo, identificate negli allegati di progetto con il colore verde e rosso e da frazionarsi a opere concluse secondo quanto riportato in art. 11 c. 19.

ART. 9 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR 15/2013, il contributo di costruzione sarà corrisposto secondo le indicazioni del Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire e in conformità al Regolamento Edilizio.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2), calcolati secondo le norme vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, saranno scomputati secondo quanto

previsto all'art. 8; la quota afferente il costo di costruzione (QCC) sarà integralmente corrisposta, anch'essa sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 10 MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

1. Tutte le opere previste dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite negli elaborati del Permesso di Costruire che costituiscono progetto esecutivo dell'opera.
3. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Richiedente, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. Il controllo in corso d'opera sull'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà invece coordinato da un Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il Settore comunale interessato per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti urbanistici comunali, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente Convenzione.
6. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di Costruire.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
8. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 anni, fatte salvo le eventuali proroghe, concordate con l'Amministrazione comunale, di cui all'articolo 3 che qui si richiama.
9. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento prevista dalla presente Convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di Permesso di Costruire.
10. Il rilascio del Permesso di Costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Richiedente è obbligato alla realizzazione dell'opera oggetto del Permesso e maggiori costi per la realizzazione dell'opera medesima rispetto al computo metrico presentato, dovuti a imprevisti, potranno essere assorbiti dal Richiedente o, previa modifica della Convenzione, essere scomputati se compatibili con quanto dovuto per U1 e U2;
11. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto dovrà essere redatto in conformità:
 - a) agli strumenti urbanistici e alle norme di regolamento edilizio vigenti o comunque applicabili;
 - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera o impianto;
 - c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
 - d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;
 - e) alle prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati del Permesso di Costruire rilasciato che costituiscono progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 11 - COLLAUDO E MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal codice dei contratti pubblici. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale anche in corso d'opera.
2. Il collaudatore è individuato secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente del competente Settore del Comune; il Richiedente si impegna ad accollarsi l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il Richiedente è tenuto a comunicare al Comune e al ROU la data di inizio nonché di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché la data di fine lavori, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni altro dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.
4. Il controllo in corso d'opera, per quanto di competenza comunale, è coordinato dal ROU, che può proporre al Direttore del Settore preposto l'eventuale ordinanza di sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo.
5. Il collaudo dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto, la rispettiva regolarità.
6. A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata del processo verbale di visita, che contenga:
 - una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo;
 - il riferimento agli atti autorizzativi;
 - la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite e alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e allegghi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti oltre alle distanze principali degli stessi da punti noti;
 - l'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo in corso d'opera, inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (fognature, rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);
 - il nulla osta del futuro Gestore del servizio circa la regolarità delle opere per la presa in carico del servizio a far data dalla relazione, corredata del processo verbale di visita, di cui sopra;
 - il Piano di Manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.
7. La relazione, corredata del processo verbale di visita, appena descritta, costituisce condizione indispensabile per la messa in esercizio delle reti o di loro tratti. La data di detta relazione dovrà essere riportata nell'inserimento a cespite delle reti messe in esercizio e da essa decorre il deperimento di queste ultime.
8. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il Richiedente è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore competente per il verde pubblico e al ROU per le necessarie verifiche.
9. La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Richiedente, Collaudatore, Responsabile procedimento, ROU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del verbale del Collaudatore di cui all'art. 7, co. 2. Successivamente il

collaudatore procederà alla redazione del certificato di collaudo provvisorio, che dovrà essere emesso entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

10. Entro 5 giorni dalla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il Richiedente e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al Permesso di Costruire.
11. Il Richiedente si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore, al Responsabile del procedimento, ROU, e allo stesso Direttore dei lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dagli stessi nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati.
12. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al precedente comma 9 il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU e al collaudatore gli elaborati "as built" dello stato finale di tutte le opere di urbanizzazione che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, nonché il piano di manutenzione, redatto secondo le prescrizioni di legge sia su base informatica sia in formato cartaceo.
13. Il collaudo, che attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia su aree pubbliche che su aree private oggetto di cessione) deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto esecutivo, deve essere approvato con atto del Dirigente del Settore competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 6.
14. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
15. Sino alla presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del Richiedente. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e detta presa in carico, il Richiedente è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari.
16. L'approvazione del collaudo costituisce condizione indispensabile alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, salvo i casi di presa in carico anticipata che si rendono necessari per effetto del comma 5 del presente articolo, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente.
17. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico/messa in esercizio comporteranno la contestuale attribuzione allo stesso e ai soggetti gestori titolari dell'erogazione degli specifici servizi ai termini di legge, regolamentari e contrattuali delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere. In particolare le parti danno atto che, come di norma - a partire dal trasferimento immobiliare o, in caso di consegna anticipata, dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione nelle modalità stabilite dai commi precedenti - saranno a carico del Comune di Bologna tutte le spese di manutenzione delle aree adibite a verde e a parcheggio pubblico (e delle opere su di esse insistenti) di cui la presente Convenzione prevede la cessione al Comune, ivi compresa l'area verde attualmente già di uso pubblico. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della sottoscrizione di apposito, specifico verbale in contraddittorio tra le parti, ivi compresi i soggetti gestori di cui al comma precedente.
18. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della monetizzazione (da parte del soggetto Richiedente), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in 2 anni.
19. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il Richiedente, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al

raggiungimento della maturità vegetazionale. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definiti con apposita delibera comunale per tempo vigente.

20. Il Richiedente è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
21. Nel caso in cui alcune opere di urbanizzazione previste interessano aree di proprietà comunale, il Richiedente dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente Settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere.
22. Le aree private e le opere ivi realizzate oggetto di cessione a favore del Comune saranno, ove necessario, catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò GO FIT, d'intesa con BFC, consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (pista ciclabile, cabine elettriche, ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
23. Tutte le opere di urbanizzazione (e le aree sulle quali sono state realizzate, qualora le stesse non siano state oggetto di cessione anticipata o non risultino comunque già di proprietà comunale) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile da stipularsi entro 8 mesi dal perfezionamento del collaudo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del Richiedente.

ART. 12 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. Il Richiedente dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dagli uffici competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del progetto esecutivo, ovvero il Permesso di Costruire, a cui si riferisce la presente Convenzione.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DELLE AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione. Sono fatte salve eventuali esigenze di interesse pubblico alla presa in carico con tempistiche differenti.
2. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del Richiedente, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere e alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.
3. L'obbligazione assunta dal Richiedente relativamente alla corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 2, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 14, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno computato in 4000 euro.

ART. 14 - GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del progetto, ammonta a Euro 739.627,68 ;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione GO FIT documenta, al momento del rilascio del titolo – quale condizione per il rilascio stesso - l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, rilasciata dai soggetti e nelle modalità previste dalla legge per la costituzione delle garanzie per l'esecuzione dei contratti pubblici, di importo pari a euro 956.177,87 . Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi fare carico della realizzazione delle opere in sostituzione del Richiedente: è pertanto costituito dall'importo del quadro tecnico-economico dell'intervento, cui sono stati sommati gli oneri di manutenzione delle aree verdi per la durata di un anno.
3. La garanzia di cui al comma precedente deve espressamente prevedere:
 - l'efficacia senza una scadenza predeterminata, fino a comunicazione scritta dell'Amministrazione che attesti l'avvenuto adempimento degli obblighi;
 - il pagamento a prima richiesta entro un termine prestabilito di massimo 30 giorni, senza possibilità di opporre le eccezioni di cui all'articolo 1945 del codice civile (ivi compreso il caso in cui il Soggetto attuatore sia sottoposto a procedure concorsuali o altre procedure previste dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza);
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile;
 - la rinuncia ad eccepire il decorso dei termini di cui all'articolo 1957 del codice civile;
 - la possibilità di riduzione parziale secondo le modalità previste dalla presente, nonché la possibilità di escussione parziale da parte del Comune in proporzione all'entità e al tipo di inadempienze verificatesi.
4. La garanzia, seppure commisurata all'importo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e agli oneri di manutenzione delle aree verdi per il periodo di un anno, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino alla loro presa in carico, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
5. La fideiussione deve essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
6. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo perfezionamento del collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Richiedente, con le modalità di cui all'art. 16.
7. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del verificarsi di tutte le seguenti circostanze:
 - il perfezionamento del collaudo delle opere stesse;
 - l'avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione;
 - l'avvenuta acquisizione delle aree di cui è prevista la cessione e delle opere di urbanizzazione su di esse realizzate da parte del Comune e la presa in carico delle stesse da parte del medesimo Comune.

8. Al momento della presa in carico di ogni opera, in quanto la medesima lo richieda, il Richiedente deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale postuma, volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART. 15 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti con la presente Convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. Il Comune può intimare per iscritto a GO-FIT di adempiere agli obblighi realizzativi e a BFC relativamente agli oneri di cessione delle aree assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che sia stato ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 16 - RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione prestata da GO FIT potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza della stessa GO FIT, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore competente. La riduzione è subordinata all'accertamento da parte del Comune della regolare esecuzione della parte di lavori eseguita, previa attestazione di tale regolare esecuzione rilasciata dal collaudatore.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% e oltre il 60% del totale dell'importo inizialmente garantito.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta fino all'80% dell'importo garantito a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo.
4. La quota residua pari al 20% dell'importo garantito, sarà svincolata a seguito della presentazione della polizza decennale postuma, nonché al verificarsi di tutte le circostanze di cui all'art. 14, co. 6.

ART. 17 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del D.Lgs. 159/2011, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del medesimo decreto o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, co. 4, del medesimo decreto, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti di GO FIT o di BFC e dei soggetti previsti dal Codice Antimafia, il Comune procederà alla risoluzione

immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato da GO FIT e BFC.

ART. 18 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. Le Parti dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e nella L.R. 23/2004 e ss.mm.ii.

ART. 19 - DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale PG n. 397864/2024 il Richiedente ha effettuato il versamento di Euro 950,00 (novecentocinquanta euro) con n. 3 bonifici bancari sul IBAN n. IT88R0200802435000020067156 in data 17/04/2024.

ART. 20 - SPESE A CARICO DEL RICHIEDENTE

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di registrazione, di trascrizione e di copia autentica dell'atto da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Richiedente.

ART. 21 - RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna vigenti alla data di approvazione della presente Convenzione.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Per il Comune: _____

Per GO FIT: _____

Per BFC: _____

ACCETTAZIONE E SOTTOSCRIZIONE SPECIFICA DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

GO FIT E BFC dichiarano di conoscere e di accettare specificamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17 del presente atto.

Per GO FIT: _____

Per BFC: _____

Allegati:

- A – Planimetria aree interessate dall'intervento;
- B - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- C - Quadro tecnico economico delle opere di urbanizzazione;
- D - Cronoprogramma degli interventi;