

CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO D4, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017) E DELL'ART. 16, COMMA 2-BIS DEL DPR 380/2001.

Con scrittura privata, da conservarsi agli atti del notaio che ne autenticherà la sottoscrizione, tra i Signori:

Dott. Davide Fornalè, nato a Bologna il XX/XX/XXXX, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Direttore del Settore Ufficio di Piano, in rappresentanza del Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusta ordinanza sindacale di nomina PG n. 15743/2020, "attribuzione degli incarichi dirigenziali e delle deleghe sindacali a seguito dell'approvazione di modifiche allo schema organizzativo" P.G. n. 496161/2020 e successivo atto e decisione del Sindaco P.G. n. 486235/2021 in data 29 ottobre 2021;

....., nato a .....il ....., (CF. ....)  
in qualità di legale rappresentante di Costruzioni E. Dallacasa srl (CF. 04122280375), d'ora innanzi definito anche "soggetto attuatore";

....., nato a .....il ....., (CF. ....)  
in qualità di legale rappresentante di C Holding srl (CF. ....);

Premesso:

che con delibera di Consiglio, P.G. n. 427434/2017, O.d.G. n. 441/2017, del 04/12/2017 è stato approvato il "PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PIIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. R5.3 BERTALIA LAZZARETTO", d'ora innanzi definito "POC/PUA Lazzaretto";

che, in data 20/09/2019 - repertorio n. 99477, matrice n. 35278 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica fra il Comune di Bologna e C-Holding srl e Pentagruppo SpA;

che la Costruzioni E. Dallacasa srl, successivamente, in forza degli atti del notaio E. Tradii, rep. 20521 del 30/12/2020, è divenuta proprietaria dei mappali 2176 e 2181, del foglio 41 per complessivi mq 2.015 costituenti il lotto D4 del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, con una capacità edificatoria di 3.520,00 mq di Su;

che la convenzione urbanistica suddetta prevede un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali ove i soggetti privati intenzionati ad attuare i propri lotti

realizzeranno gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento di tali lotti, definiti con il Comune con specifici accordi, con le modalità previste dal “Regolamento opere a scomputo” approvato con deliberazione OdG n. 223/2014;

che con istanza PG n. 81083/2021 del 19/02/2021 la Costruzioni E. Dallacasa srl ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale nell'area di sua proprietà, avente autonomia funzionale, insistente nel lotto D4;

con precedente istanza PG n. 508060/2020 del 01/12/2020 C-Holding srl, precedente proprietario, aveva presentato il Permesso di Costruire del relativo stralcio urbanizzativo, concordato negli aspetti generali con i competenti uffici comunali;

che il rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio previsto nel lotto D4 potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione (stralcio urbanizzativo), previa sottoscrizione della presente convenzione di esecuzione, come previsto e disciplinato dall'art. 11 comma 6 della convenzione urbanistica;

Le parti, pur dando atto che nell'ambito del Piano Attuativo Bertalia - Lazzaretto il bilancio vegetazionale è calcolato sull'intero comparto, intendono ricollocare il più possibile le alberature abbattute per la realizzazione delle urbanizzazioni.

Pertanto, alla luce della necessità di recuperare n. 24 essenze a compensazione dell'abbattimento di 12 alberature per la realizzazione di una nuova controstrada parallela alla Via Terracini quale stralcio urbanizzativo del lotto D4 oggetto della stipulanda Convenzione, la piantumazione di 9 nuove essenze è prevista dalla tavola “B1 Planimetria generale e progetto del verde” del Permesso di Costruire PG n. 508060/2020 del Lotto D4 in capo a Costruzioni E. Dallacasa srl, mentre le restanti 15, individuate con retino grigio nella medesima tavola, sono da prevedere nei successivi stralci urbanizzativi di prossima realizzazione.

Verificato infine che:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” prevede, all'art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;

- 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, comma 6, 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 nel comma 4 del medesimo art. 84;

- la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della Legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 “Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili”, in data 9 marzo 2018 ha siglato il “Protocollo d'intesa per la legalità tra la Regione

Emilia-Romagna, le Prefetture/UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia", approvato con D.G.R. n. 15 in data 8 gennaio 2018, che nell'ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti antimafia prevede l'inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;

- alla luce dell'attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della Convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;

- l'informazione antimafia relativa al soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa, nonché a C-Holding è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia rispettivamente in data 23/11/2021 e in data 25/11/2021;

Tutto ciò premesso,  
si conviene e si stipula quanto segue

## **Art.1 – Disposizioni preliminari**

1. Tutte le premesse sono parte integrante dell'accordo e si intendono ivi richiamate.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che l'acquirente non avrà fornito le medesime garanzie fideiussorie.

7. Per interventi da eseguire su immobili o parti di immobili di proprietà del Comune, questi verranno preliminarmente consegnati al Soggetto Attuatore mediante apposita procedura. Della consegna sarà redatto apposito verbale che illustrerà anche graficamente gli immobili o parti di essi oggetto dalla consegna.

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

## **Art. 2 – Oggetto**

La presente Convenzione ha per oggetto le modalità attuative della realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) del lotto D4.

Le urbanizzazioni concordate con il Comune di Bologna consisteranno nella realizzazione di una nuova strada pubblica di accesso al comparto, completa delle reti di sottoservizi, illuminazione pubblica e parcheggi, nonché di una vasca di laminazione provvisoria.

Le suddette urbanizzazioni saranno realizzate su mappali appartenenti al Comune di Bologna e affidati al Soggetto attuatore per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.

Le aree interessate sono catastalmente riconducibili ai seguenti mappali del Catasto terreni:

Foglio 41 particella 669 (parte);  
Foglio 41 particella 670 (parte);  
Foglio 41 particella 2050 (parte);  
Foglio 41 particella 2052 (parte);  
Foglio 41 particella 2074 (parte);  
Foglio 41 particella 2075 (parte);  
Foglio 41 particella 2076 (parte);  
Foglio 41 particella 2082 (parte);  
Foglio 41 particella 2084 (parte);  
Foglio 41 particella 2085 (parte);  
Foglio 41 particella 2086 (parte);  
Foglio 41 particella 2089 (parte);  
Foglio 41 particella 2097 (parte);  
Foglio 41 particella 2098 (parte);  
Foglio 41 particella 2166 (parte);  
Foglio 41 particella 2174 (parte);  
Foglio 41 particella 2183 (parte);  
Foglio 41 particella 2187 (parte);

Per una superficie catastale complessiva pari a circa 5.400 mq.

## **Art. 3 – Validità della Convenzione**

La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula e potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al collaudo e alla presa in carico da parte del Comune delle opere di cui all'art. 4.

#### **Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria funzionali al lotto “D4”**

1. Le parti concordano che le opere di cui all'art. 2 e art. 4 saranno direttamente realizzate dal soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa srl come da progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire presentata da C-Holding srl in data 01/12/2020, acquisita con PG 508060/2020, poi volturata a Costruzioni E. Dallacasa srl col cambio di intestazione del titolo PG n. 304208/2021.

2. Il progetto delle opere suddette è stato sottoposto alle verifiche positive di coerenza con le previsioni del POC/PUA e di congruità tecnico-economica da parte degli uffici comunali competenti.

3. Il rilascio del permesso di costruire suddetto è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione da parte della Costruzioni E. Dallacasa srl e da C-Holding srl.

4. Le opere suddette e relativi importi in Euro (al netto di spese tecniche ed IVA) consistono in:

a) Opere stradali	€ 408.367,89
b) Fognature bianche	€ 239.753,48
c) Fognature nere	€ 47.307,75
d) Rete illuminazione pubblica	€ 95.753,74
e) Rete energia elettrica	€ 98.988,40
f) Rete telefonica	€ 39.033,60
g) Spostamento linea MT	€ 57.434,32
h) Reti idrica	€ 63.527,04
i) Rete gas	€ 50.687,12
l) Segnaletica	€ 21.683,40
m) Vasca laminazione	€ 57.251,71
n) Verde	€ 7.277,08
o) Percorso non vedenti	€ 3.335,06

TOTALE opere: €1.190.400,58

L'importo di tali opere risulta superiore all'obbligo urbanizzativo minimo spettante al soggetto attuatore, fissato dal POC/PUA e relativa convenzione urbanistica in € 1.022.172,80 (290,39 €/mq di Su x 3.520,00 mq di Su), con una eccedenza, quindi, di € 168.227,78 (€1.190.400,58 - € 1.022.172,80 = € 168.227,78) regolata dall'art. 4 bis che segue.

5. Resta comunque unicamente a carico del soggetto attuatore, Costruzioni E. Dallacasa srl, la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 e 4, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con obbligazione di risultato in capo allo stesso rispetto alla completa esecuzione delle opere previste dal Permesso di Costruire richiesto con PG n. 508060/2020.

#### **Art. 4 bis – Regolazione dell’eccedenza dello stralcio urbanizzativo minimo del lotto D4**

1. Come evidenziato dall’articolo 4.4. della presente Convenzione, il costo dello stralcio urbanizzativo funzionale relativo al lotto D4 presenta una eccedenza di € 168.227,78 rispetto all’obbligo urbanizzativo minimo spettante al soggetto attuatore del lotto D4;
2. Tale eccedenza, a carico del soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa srl, è da imputare alla necessità di realizzare opere afferenti e funzionali anche ad altri lotti contigui di proprietà di C-Holding, nonché allo spostamento di un palo della linea elettrica di media tensione e di una parte di essa, il cui completo interrimento è onere urbanizzativo spettante al Comune di Bologna, come previsto dalla Convenzione urbanistica del Piano Attuativo all’art. 11, commi 12, 15, 18 e 20. I suddetti interventi risultano entrambi necessari al fine di dare avvio ai lavori del lotto D4.
3. Sulla base di accordi di natura privatistica intercorsi tra il soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa e C-Holding srl, quest’ultima si farà carico dell’eccedenza di costo, pari ad euro 168.227,78.
4. In considerazione di ciò sarà riconosciuta a C Holding srl, sottoscrittore della presente convenzione e proprietario del lotto D5, una detrazione pari ad € 168.227,78 da applicarsi agli obblighi urbanizzativi minimi del lotto D5.
5. Resta inteso che tale detrazione potrà essere riconosciuta dal Comune di Bologna unicamente nell’ambito della futura convenzione attuativa del lotto D5 e non costituisce credito esigibile, da parte di C Holding srl e di Costruzioni E. Dallacasa srl, nei confronti del Comune di Bologna, in nessuna altra forma.

#### **Art. 5 – Modalità attuative delle opere di urbanizzazione**

1. Relativamente alle modalità attuative delle opere ed ai contenuti convenzionali fra Comune e soggetti attuatori di opere di urbanizzazione nei comparti urbanistici si applicano, per le opere previste dal presente accordo, il *“Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomuto degli oneri di urbanizzazione”* e lo *“schema tipo di convenzione”* di cui alla deliberazione consiliare odg 223/2014.
2. Ai sensi dell’art. 16 – commi 2 e 2 bis – dpr 380/01 (comma introdotto dall’art. 45, c.1, L.214/11), essendo le opere di urbanizzazione primaria previste dallo stralcio urbanizzativo in parola “funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio” e di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 35 – Dlgs 50/16, l’attuazione di dette opere è direttamente a carico del titolare del permesso di costruire (soggetto attuatore), come da art. 36 c. 4 del Dlgs 18 aprile 2016, n. 50.
3. Il soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, è esclusivo responsabile dell’attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.
4. Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore o da altro

soggetto scelto dallo stesso. A tal fine il soggetto attuatore dovrà preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

#### **Art. 6 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire**

Il rilascio del Permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipula della presente Convenzione;
- alla prestazione, a favore del Comune, della garanzia fideiussoria, di cui all'art. 10 della presente Convenzione;
- alla positiva verifica in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo da parte del Referente per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU), da acquisirsi nell'ambito della attività istruttoria del Permesso di Costruire di cui alla istanza PG 508060/20 per le opere in parola.

#### **Art. 7 – Responsabili comunali**

Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Settore competente in materia Urbanistica, che si avvale dei Settori comunali per le rispettive e specifiche competenze. Il Settore competente in materia Urbanistica individua, allo scopo, un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).

Le funzioni endo-procedimentali finalizzate al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti l'approvazione in linea tecnico-economica del progetto esecutivo, la funzione di controllo in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche, sono attribuite al Settore competente in materia di Lavori Pubblici, che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze. Il Settore competente in materia di Lavori Pubblici individua allo scopo un Referente unico per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie del Settore competente in materia di Patrimonio

#### **Art. 8 – Collaudo, manutenzione, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo tecnico-amministrativo effettuato da un Collaudatore anche in Corso d'opera, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente dell'Ufficio di Piano – U.I. Pianificazione Attuativa. L'onere di sottoscrizione del contratto del Collaudatore, il pagamento delle relative competenze e le spese inerenti e dipendenti dal collaudo sono in carico al soggetto attuatore.

2. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU ed al ROU, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori.

3. Il controllo in corso d'opera per quanto di competenza comunale, è coordinato dal ROU, che può proporre al Direttore del Settore competente, l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte del ROU, in collaborazione con il RPU.

Il collaudo dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto (come indicate nella documentazione di progetto), la rispettiva regolarità.

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.

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.

4. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.

5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore in corso d'opera.
6. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.
7. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise dal ROU stesso.
8. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 5 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU.
9. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
10. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del Regolamento.
11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 5 - il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "*as built*" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, comprensivi della rappresentazione della localizzazione delle reti interrate, nonché il relativo piano di manutenzione, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
12. Il certificato di collaudo è approvato con determina dirigenziale dal Settore competente in materia di Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU, sentiti i tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza.
13. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (di cui al comma 5) e sino alla consegna delle opere al Comune, conseguente all'approvazione del loro certificato di collaudo provvisorio, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino ai tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza in buone condizioni manutentive e di pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina di cui all'art. 11 che segue.
14. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico, successiva al verbale di presa in carico, comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle

responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

16. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della monetizzazione (da parte del soggetto attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in 2 anni.

17. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, 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.

18. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale per tempo vigente.

19. Sono fatte salve le disposizioni di legge circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

20. Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

21. Poiché le opere di urbanizzazione previste interessano aree di proprietà comunale, il Comune provvederà a consegnare le aree al soggetto attuatore per la durata necessaria all'esecuzione delle opere a mezzo sottoscrizione di verbale di consegna; dopo la realizzazione delle opere, previo collaudo, le aree saranno prese in carico dal Settore comunale competente.

22. Le aree interessate dalle opere potranno, a discrezione del Comune, essere oggetto di frazionamenti atti a individuare precisamente la qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.). Le spese dei frazionamenti sono a carico del soggetto attuatore.

23. I frazionamenti, concordati con il Comune, devono risultare già approvati dal Catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

## **Art. 9 – Realizzazione e cessione 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.

2. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali

competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.

3. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della 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. 10, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

4. Le aree destinate a verde, ivi comprese quelle concesse in comodato gratuito dal Comune di Bologna al fine della realizzazione delle dotazioni territoriali di comparto, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

5. Prima del collaudo dovranno essere consegnate la documentazione e le certificazioni necessarie nonché tutti gli elaborati grafici "as built" del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, gas, acqua manufatti interrati e quant'altro) sia su base informatica sia cartacea.

In particolare, relativamente ai cavidotti e manufatti per la telefonia e trasmissione dati, il soggetto attuatore dovrà fornire apposito elaborato redatto secondo le specifiche tecniche definite dal settore Agenda Digitale.

6. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed 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), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni dall'approvazione del collaudo.

7. L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

8. La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

## **Art. 10 – Garanzie**

1. A garanzia degli obblighi assunti in ordine alla realizzazione, collaudo e cessione delle opere al Comune, il soggetto attuatore consegna al Comune apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a "prima richiesta" per un importo pari al 100% dell' "importo lordo" delle opere e dell'importo relativo agli oneri manutentivi del verde per un anno (€ 360,00), per un importo complessivo da garantire pari a € 1.657.347,82 come meglio sotto definito e avente oggetto "garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al P.di C. richiesto con PG n. 508060/2020 e oneri manutentivi del verde per 1 anno".

2. L'importo lordo delle opere, di cui al comma precedente, è da intendere quello corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente.

L'importo, definito con riferimento al "Quadro economico" risulta così costituito:

a) - importo delle opere	€	1.190.400,58
b) - oneri per la sicurezza	€	59.520,03
c) - imprevisti (10% di a+b)	€	124.992,06
d) - spese tecniche	€	102.796,68
e) - incentivo ex art 92 c5 Dlgs 163/2006	€	6.249,60
f) - pubblicità e contributo all'A.V.P.C.	€	600,00
g) - spese per accertamenti e collaudi	€	22.525,85
h) - IVA 10% (di a+b)	€	125.742,06
i) - IVA 22% (di d+g)	€	24.160,96
Totale	€	1.656.987,82
l) - oneri manutentivi del verde (1 anno)	€	360,00
Totale fideiussione	€	1.657.347,82

Il soggetto attuatore, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione presenta garanzia fideiussoria per un importo definito in base alle opere di urbanizzazione di spettanza di importo corrispondente a quanto sopra definito (€ 1.657.347,82).

La polizza avrà ad oggetto: "Garanzia a copertura di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione Stralcio allegata al permesso di costruire P.G.n. 508060/2020" e dovrà riportare in calce le seguenti e specifiche condizioni di garanzia:

*"La presente fideiussione è a "prima richiesta" ed è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere di cui al P. di C. richiesto con PG n. 508060/20, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere da parte di Costruzioni E. Dallacasa srl sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune di Bologna, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.*

*La garanzia include la possibilità di parziale escussione da parte del Comune di Bologna, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia soddisfa l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.*

*Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa srl sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.*

*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 favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di*

*regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la restituzione al Comune di Bologna delle aree affidate temporaneamente al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere.”*

3. la fideiussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

4. La garanzia, seppure commisurata all'importo "lordo" delle opere di urbanizzazione, così come definito al comma 2, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e la conservazione delle opere da parte dei soggetti attuatori sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

6. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

7. 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 favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna.

8. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore competente in materia Urbanistica. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale del valore lordo delle opere. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell' 80% dell'importo lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e ad avvenuto pagamento dei compensi tecnici al collaudatore designato. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi del verde sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune nonché della restituzione delle aree già del Comune affidate temporaneamente al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere.

9. Al momento della presa in carico delle opere il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale 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. 11 - Sanzioni amministrative e penali**

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.
2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.
5. 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 del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con il supporto dei settori comunali specificamente competenti;
  - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore con l'eventuale supporto dei settori comunali specificamente competenti;
  - c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con il supporto dei settori comunali specificamente competenti.
6. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

#### **Art. 12 – Rinvio a precedenti accordi intercorsi tra Comune e soggetto attuatore.**

Le parti convengono che per quanto non espressamente disciplinato dal presente accordo si deve far riferimento alla convenzione urbanistica Rep. n. 99477, matrice n. 35278 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, sottoscritta in data 20/09/2019 Fra Comune di Bologna e C-Holding srl.

#### **Art. 13 – Clausola risolutiva espressa**

Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Attuatore.

#### **Art. 14 - Diritti di segreteria**

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 190,00 con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data \_\_\_\_\_ in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Repertorio DG/67/2019 del 16/04/2019 – Tabella Diritti di Segreteria.

#### **Art. 15 - Spese a carico del soggetto attuatore**

Le spese degli eventuali atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico dei soggetti attuatori.

#### **Art. 16 - 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.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

#### **ART. 17 CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa predisposta dallo Studio Notarile e consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi Regolamento UE n. 679/2016 - G.D.P.R. e del D.Lgs. n. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetta Legge Privacy). Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi. I medesimi dati potranno essere utilizzati anche per gli adempimenti in materia di antiterrorismo e antiriciclaggio previsti dal D.Lgs. 231/2007.

**Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto allegato e perciò dispensano me Notaio dal darne lettura.**