

CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO D5, 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:

....., nato a il .../.../....., domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Dirigente del Settore Ufficio di Piano, in rappresentanza del Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, CF 01232710374, autorizzato in forza di determinazione dirigenziale PG n. 496161/2020 del 26 novembre 2020 e su decisione del Sindaco Matteo Lepore PG n. 506975/2023 del 31/07/2023, per dare esecuzione alla determinazione del Direttore dell'Ufficio di Piano DD/PRO/2023/15638 del;

....., nato a il .../.../....., CF), in qualità di legale rappresentante di Costruzioni E. Dallacasa Srl (CF. 04122280375), d'ora innanzi definito anche "Soggetto Attuatore";

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

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 (PPIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. R5.3 BERTALIA LAZZARETTO", d'ora innanzi definito "POC/PUA Lazzaretto";

che, in data 20/09/2018 - repertorio n. 99477, matrice n. 35278 a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, registrato a Bologna il 26 settembre 2019 n.15160, 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. 24405 del 14/02/2023, è divenuta proprietaria dei mappali 2170, 2177, 2184, 2190 e 2192, del foglio 41 per complessivi mq 3.216 costituenti il lotto D5 del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, con una capacità edificatoria di 3.316,35 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;

con istanza PG n. 387582/2022 del 21/06/2022 C-Holding Srl, precedente proprietario, aveva presentato la richiesta di Permesso di Costruire del relativo stralcio urbanizzativo, concordato

negli aspetti generali con i competenti uffici comunali, richiesta per la quale è stata presentata la dichiarazione di cambio di intestazione del titolo edilizio in data 06/03/2023, con PG n.141387/2023;

che con istanza PG n. 486024/2022 del 08/08/2022 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 D5;

che il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio previsto nel lotto D5 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. 7 comma 3 e 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;

alla luce della necessità di recuperare n. 24 esemplari arborei a compensazione dell'abbattimento di 12 alberature tutelate, per la realizzazione dello stralcio urbanizzativo afferente il lotto D4 (come da rilascio del PDC PG n. 508060/2020), la piantumazione dei nuovi esemplari è prevista dalla tavola "B.4-Planimetria generale - progetto del verde" del Permesso di Costruire PG n. 387582/2022 del Lotto D5 in capo a Costruzioni E. Dallacasa Srl.

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;

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 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 in data 22/06/2023;

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 D5. Le opere di urbanizzazione concordate con il Comune di Bologna consisteranno nella realizzazione di un tratto di nuova strada pubblica di accesso al comparto a servizio del lotto D5,

completo delle reti di sottoservizi, illuminazione pubblica e parcheggi, nonché un tratto di aiuola alberata, affiancata da pista ciclabile.

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 (come da planimetria allegata denominata):

Foglio 41 particella 78 (parte);
Foglio 41 particella 311 (parte);
Foglio 41 particella 353 (parte);
Foglio 41 particella 591 (totale);
Foglio 41 particella 2052 (parte);
Foglio 41 particella 2074 (parte);
Foglio 41 particella 2082 (parte);
Foglio 41 particella 2084 (parte);
Foglio 41 particella 2089 (parte);
Foglio 41 particella 2098 (parte);
Foglio 41 particella 2165 (parte);
Foglio 41 particella 2172 (parte);
Foglio 41 particella 2174 (parte);
Foglio 41 particella 2183 (parte);
Foglio 41 particella 2186 (parte);
Foglio 41 particella 2187 (parte);
Foglio 41 particella 2191 (parte);
Foglio 41 particella 2192 (parte);
Foglio 41 particella 2232 (parte);
Foglio 41 particella 2277 (parte);
Foglio 41 particella 2281 (parte);

Per una superficie catastale complessiva pari a 10.548 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 “D5”

1. Le parti concordano che le opere di cui all'art. 2 e al presente 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 21/06/2022, acquisita con PG 387582/2022, poi volturata a Costruzioni E. Dallacasa Srl col cambio di intestazione del titolo PG n. 141387/2023.

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.

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

a) Opere stradali	€ 323.905,33
b) Fognature acque meteoriche	€ 153.542,55
c) Fognature acque nere	€ 55.539,87
d) Rete illuminazione pubblica	€ 43.331,83
e) Rete energia elettrica	€ 34.285,52
f) Rete telefonica	€ 34.145,07
h) Rete idrica	€ 47.743,70
i) Rete gas	€ 45.260,10
i) Rete irrigua	€ 27.355,06
l) Segnaletica	€ 11.714,16
n) Verde pubblico	€ 11.353,51
o) Percorsi non vedenti	€ 3.540,31
p) vasca di laminazione	€ 36.932,68

TOTALE opere: € 828.649,69

L'importo di tali opere risulta superiore all'obbligo urbanizzativo minimo spettante al Soggetto Attuatore, fissato dal POC/PUA e relativa convenzione urbanistica in € 794.807,10 (290,39 €/mq di Su x 3.316,35 mq di Su = € 963.034,88 al netto dell'eccedenza derivante dal lotto D4 pari a € 168.227,78, come da Convenzione Esecutiva Repertorio 22434 del 13/12/2021 notaio E.Tradii).

5. Resta comunque unicamente a carico del Soggetto Attuatore, Costruzioni E. Dallacasa Srl, la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 e al presente art.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. 387582/2022.

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 scomputo degli oneri di urbanizzazione”*.

2. Ai sensi dell'art. 16 – comma 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'art.35 – Dlgs 50/16 e art.14 D.Lgs.36/2023, 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 e art.13 c.7 D.Lgs.36/2023.

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 dei Referenti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU), da acquisirsi nell'ambito della attività istruttoria del Permesso di Costruire di cui alla istanza PG n. 387582/2022 per le opere in parola.

Art. 7 – Responsabili comunali

1. 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 (Ufficio di Piano), che si avvale dei Settori comunali per le rispettive e specifiche competenze e che individua, allo scopo, un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).

2. Le funzioni endo-procedimentali finalizzate al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione concernenti la verifica 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 ai Settori competenti in materia di lavori pubblici, che individuano allo scopo i rispettivi Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

3. Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto della presente Convenzione 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 sono soggette al collaudo tecnico-amministrativo e specialistico-funzionale 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. Interventi Urbanistici Privati. 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 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 effettuato dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU) che possono proporre al Dirigente del settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, in atti al Permesso di Costruire rilasciato.

Il collaudo dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture, la rispettiva regolarità e conformità ai contenuti del progetto esecutivo in atti al Permesso di Costruire rilasciato.

A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata dal 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 alleggi 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 loro presa in carico, a far data dalla relazione, corredata dal verbale di visita, di cui sopra.

La relazione, corredata dal 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 di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato), il Soggetto Attuatore è tenuto a completare le opere, dandone comunicazione scritta all'RPU, che trasmetterà all'unità organizzativa specificamente competente alla presa in carico per le necessarie verifiche.

5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), RPU, Direttore dei Lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, Collaudatore.

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 attestarne la regolare esecuzione rispetto al progetto esecutivo in atti al Permesso di Costruire rilasciato, fatte

salve eventuali modifiche in corso d'opera formalmente assentite dall'Amministrazione comunale.

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 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 del Soggetto Attuatore il Collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere, con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del *"Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*.

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 trasmettere all'Amministrazione comunale e al Soggetto Attuatore gli elaborati *"as built"* che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, comprensivo della localizzazione delle reti interrate.

12. Il certificato di collaudo è approvato con determina del Dirigente comunale specificamente competente entro 45 giorni dalla data della sua emissione, sentiti i tecnici Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU) 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 dei Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), applicherà la disciplina di cui all'art. 11 che segue.

14. L'approvazione del certificato di collaudo può avere luogo prima o successivamente alla presa in carico manutentiva di cui al comma che segue.

15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico, successiva alla sottoscrizione dell'apposito verbale in contraddittorio, 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 due 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 apposito atto 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. 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. Entro i 30 giorni successivi alla presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

22. Le aree interessate dalle opere dovranno, a discrezione del Comune, essere oggetto di frazionamenti atti a individuare precisamente la tipologia 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 dall'Agenzia delle Entrate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

Art. 8bis – Disposizioni specifiche relative alle vasche di laminazione

Nel caso in cui, alla fine dei lavori relativi al lotto oggetto della presente convenzione, non risulti ancora pienamente funzionale la condotta di smaltimento delle acque meteoriche prevista dal piano, il Soggetto Attuatore si impegna a farsi carico dell'allestimento, all'interno della particella individuata catastalmente al foglio 41 mappale 591, in corrispondenza del lotto A di proprietà comunale, e conformemente agli elaborati tecnici in atti al titolo abilitativo, di una vasca temporanea idonea alla laminazione delle acque ricadenti sulle superfici del lotto stesso e delle opere di urbanizzazione ad esso funzionali, al netto delle aree prevista a verde a permeabilità profonda, e si impegna altresì a farsi carico della manutenzione, conduzione e successiva dismissione della vasca stessa, con conseguente ripristino dell'area da essa interessata, da effettuarsi al venir meno della sua necessità.

Nel caso in cui, invece, la condotta di smaltimento delle acque meteoriche prevista dal piano risulti già pienamente funzionale alla fine dei lavori relativi al lotto D5, l'importo corrispondente alla differenza fra quello relativo alla realizzazione della vasca di laminazione temporanea (€ 36.932,68) e l'eccedenza prevista dal computo metrico estimativo rispetto agli obblighi urbanizzativi da Piano (€ 828.649,69 - € 794.807,10 = € 33.842,59), ovvero € 3.090,09, dovrà essere impiegato nella realizzazione di altre opere di urbanizzazione, da concordare con l'Amministrazione Comunale, oppure potrà essere monetizzato.

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 affidate temporaneamente 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).
6. 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 (€ 1.400,00), per un importo complessivo da garantire pari a **€ 1.215.972,12** 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. 387582/2022 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	€	828.649,69
b) - oneri per la sicurezza	€	41.432,48

c) – lavori in economia e forniture escluse dall'appalto	€	7.500,00
d) – rilievi accertamenti e indagini	€	7.500,00
e) – allacciamenti	€	8.000,00
f) - imprevisti (10% di a+b)	€	87.008,22
g) - spese tecniche	€	110.000,00
h) – incentivo ex art 92 c5 Dlgs 163/2006	€	4.350,41
i) – pubblicità e contributo all'ANAC	€	600,00
l) – spese per accertamenti e collaudi	€	4.855,00
m) - IVA 10% (di a+c)	€	87.758,22
n) - IVA 22% (di d+g+l)	€	26.918,10
Totale	€	1.214.572,12
o) - oneri manutentivi del verde (1 anno)	€	1.400,00

Totale fideiussione € 1.215.972,12

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 (€ 1.215.972,12).

La polizza avrà ad oggetto: *“Garanzia a copertura di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione stralcio allegata al Permesso di Costruire PG n. 387582/2022”* 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 PdC richiesto con PG n. 387582/22, 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 dei Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU), con lettera del Dirigente del Settore competente in materia urbanistica (Ufficio di Piano). 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 dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

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 dai Referenti per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

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

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.