



Comune di Bologna

Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente

Ufficio di Piano

U.I. Pianificazione Attuativa

piazza Liber Paradisus 10

Torre A piano 9

40129 Bologna



Sostenibilità
è Bologna

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA “EX OFFICINE SABIEM” - Ambito di sostituzione misto n. 145.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Responsabile del procedimento

Davide Fornalè

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) "Ex Officine SABIEM"

CONVENZIONE URBANISTICA

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

_____ che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374) dirigente _____, nato a _____, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, nominato con atto di attribuzione del Sindaco P.G. n. _____, in esecuzione della deliberazione consiliare P.G. n. _____,

e

_____ in qualità di _____ legale rappresentante di _____, proprietario delle aree comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA) "Ex Officine SABIEM", di seguito denominato "soggetto attuatore";

Premesso:

che il Piano Strutturale Comunale – Psc - approvato con delibera del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 PG n. 148289/2008, in vigore dal 10 settembre 2008, disciplina l'area ex SABIEM tra gli "Ambiti di sostituzione", costituiti dalle "parti di territorio nelle quali la trasformazione intensiva avviene modificando radicalmente l'esistente, a destinazione mista e quindi caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili";

che, in particolare, il relativo quadro normativo (art. 19) è definito nella scheda n. 145, "Ambito di sostituzione n. 145 – SABIEM";

che, con deliberazione consiliare O.d.G. n. 144 del 4 maggio 2009, P.G. n. 88725/2009, è stato approvato il primo Piano Operativo (POC) del Comune di Bologna di cui all'art. 30 della L.R. n.20/00, il quale non ha ricompreso l'Ambito di sostituzione n. 145;

che, successivamente, con deliberazione della Giunta Comunale Progr. n. 161 del 26 maggio 2009, P.G. n. 117993/2009 è stato approvato lo schema di Accordo, ai sensi dell'art. 18 della L. 24 marzo 2000, n. 20 e dell'art. 11 della legge 241/1990, tra il Comune di Bologna e la proprietà, finalizzato a promuovere la trasformazione urbana dell'area SABIEM in coerenza con quanto previsto dal PSC vigente, tramite inserimento in POC e successivo Piano Urbanistico Attuativo (PUA), accordo sottoscritto il 3 giugno 2009 (Rep. n. 207328/09), poi integrato con atto in data 23 dicembre 2010 rep. N. 203134 ed ulteriore accordo integrativo in data 3 ottobre 2012, rep. n. 210872/12 , ritenendosi l'intervento di "rilevante interesse per la collettività";

che con delibera PG. N. 9959/2011 del Commissario Straordinario è stata approvata la variante al Poc per la qualificazione dell'area ex Fonderie Sabiem, esecutiva dal 25 maggio 2011 (data di pubblicazione sul BUR) che ha inserito nel POC gli immobili di proprietà Socofina posti all'interno dell'Ambito n° 145;

- che, per specifico accordo fra le parti, la presente convenzione disciplina esclusivamente la attuazione della capacità edificatoria che il POC prevede venga realizzata "in situ" (9.500 mq di Su) e la completa trasformazione dell'area ex SABIEM in coerenza con gli elaborati del PUA relativo all'area ex Sabiem;

Considerato che con delibera della Giunta comunale PG del è stato approvato il PUA relativo all'area "ex SABIEM";

visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il PUA indicati nell'Allegato A;

Preso atto che tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico è compreso lo schema della convenzione urbanistica disciplinante, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A26 alla L.R. n. 20/2000, l'attuazione del PUA in oggetto e delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore;

Visto il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;

tutto ciò premesso

il soggetto attuatore, proprietario delle aree interessate dal PUA, dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

ART. 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa costituisce parte integrante ed essenziale della presente convenzione.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e 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 totale o parziale delle aree fondiarie, tutte le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente convenzione. Il soggetto attuatore è tenuto a dare comunicazione con raccomandata a/r o PEC al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.
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. Fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato le garanzie previste, il soggetto attuatore rimane solidalmente obbligato con il soggetto acquirente nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime.

ART. 2 - OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA "Ex Officine SABIEM" d'ora in avanti per brevità denominato "Piano" o "PUA", in attuazione della variante al POC approvata con delibera PG. N. 9959/2011 del Commissario Straordinario.

2. La presente convenzione disciplina esclusivamente l'attuazione della capacità edificatoria che il POC prevede venga realizzata "in situ" (9.500 mq di Su) e la completa trasformazione dell'area ex SABIEM in coerenza con gli elaborati del PUA relativo all'area ex Sabiem.

ART. 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha validità di anni 7 (sette) a decorrere dalla data di pubblicazione su BUR della delibera di approvazione del Piano, con obbligo di sottoscrizione entro il termine di 180 giorni dalla suddetta pubblicazione.

2. Il soggetto attuatore si impegna al rispetto del seguente cronoprogramma attuativo:

- entro 4 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione a realizzare il lotto C, da cedere al Comune;
- entro la validità della presente convenzione a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e i lotti privati A e B.

3. Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune, per il lotto A, un'unica richiesta di permesso di costruire per i tre corpi di fabbrica, da attuarsi eventualmente per stralci.

ART. 4 - BENI OGGETTO DI PUA

Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel PUA ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

- foglio 106, particella 395/parte e particella 908 sub

ART. 5 - POTENZIALITA' EDIFICATORIE E DOTAZIONI TERRITORIALI

1. La potenzialità edificatoria privata prevista dal PUA è pari a 9.500 mq di Superficie Utile (Su) localizzata nei seguenti lotti edificabili:

lotto A – edifici di nuova costruzione: 9.250 mq di Su

Usi ammessi: 1a e 1b (senza limitazioni), 3b, 4d, 5c, 6b, 7a, 7d (fino a max 800 mq di Su).

Lotto B – recupero ala est palazzina uffici ex Sabiem: 250 mq di Su

Usi ammessi: 3b, 4d, 5c, 6b, 7a, 7d

2. Fermi restando gli usi definiti nei lotti, sono consentiti modesti trasferimenti di Su fra i lotti finalizzati al pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria definita in 9.500 mq di Su.

3. Le dotazioni territoriali previste dal PUA (con riferimento alla tav. B.04 del PUA) assommano a complessivi 25.500 mq articolati come segue:

a) Dotazioni "standard": 9.500 mq dei quali:

verde pubblico: 6246 mq

parcheggi pubblici: 2805 mq

sup. fondiaria lotto C (usi pubblici) 449 mq

b) Dotazioni "extra standard": 16.000 mq dei quali:

verde pubblico: 9770 mq

parcheggi pubblici e viabilità: 4689 mq

area funzionale Cogen-HERA: 1541 mq

4. Le aree di cui ai precedenti punti 3.a e 3.b, oltre a quelle individuate dal Piano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte del soggetto attuatore secondo quanto contenuto nei successivi articoli.

ART. 6 - TITOLI ABILITATIVI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.

2. Il rilascio dei permessi di costruire, o altri idonei titoli abilitativi, relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, entro i termini di legge.

3. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato:

- gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della loro corresponsione, a

realizzare a totale scomputo di tali oneri tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento come previsto e disciplinato dall'art. 8 e seguenti;

- gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono dovuti in quanto il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della loro corresponsione, a realizzare a totale scomputo di tali oneri il recupero, tramite demolizione e fedele ricostruzione, della palazzina uffici ex Sabiem identificata dal Piano con il lotto C, quale attrezzatura pubblica di quartiere, come previsto dall'art. 9 e seguenti;

- il contributo sul costo di costruzione sarà dovuto nella misura e con le modalità definite dalle disposizioni vigenti al momento della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire dei fabbricati privati o altro idoneo titolo abilitativo.

4. Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere presentate entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, a pena di decadenza della stessa.

5. Eventuali proroghe di validità dei permessi di costruire degli interventi privati sono disciplinati dalla LR 15/2013. Le eventuali proroghe dei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione primaria (art. 8) e secondaria (art.9) sono invece subordinate al preventivo assenso da parte del Comune che si esprimerà in tal senso sulla base di motivata istanza da parte del soggetto attuatore.

6. Per quanto non disciplinato dalle norme del PUA, ai titoli edilizi si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente alla data di presentazione del PUA.

ART. 7 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1 - Ad edifici ultimati dovrà essere depositata dai soggetti attuatori la segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

2- Il Comune accetterà il deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza, nonché del parcheggio pubblico su via Emilia Ponente e della porzione di verde pubblico nella parte est del comparto compresa fra i due parcheggi pubblici di progetto.

3 - In tal caso dovrà essere allegata alla segnalazione apposita planimetria con l'individuazione delle aree/opere che garantiscono

le condizioni suddette (allacciamenti,accessibilità carrabile e pedonale, parcheggio pubblico e verde realizzati), apposita dichiarazione in tal senso, nonché attestazione del collaudatore di collaudabilità delle opere di urbanizzazione eseguite (funzionali all'agibilità del fabbricato) rispetto al progetto approvato.

ART. 8 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URBANIZZAZIONI PRIMARIE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO)

1. Il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, ad eseguire a propria cura e spese con le modalità indicate all'art. 11, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate e stimate nel loro costo dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del PUA che si intendono "funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio" in quanto necessarie per dare autonomia ad un insediamento urbano, così come definite dall'art. 2, comma 2bis, del Regolamento.
2. Il progetto esecutivo di tali opere dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo del PUA senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.
3. Al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, come definito dagli elaborati del PUA, potranno essere apportate minime modifiche ai fini della approvazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.
4. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4-Bis del "Regolamento opere a scomputo" approvato con deliberazione Consiliare O.d.G. n. 223/2014, P.G. n. 117730/2014;
5. L'importo da porre a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione, definito dal PUA in Euro 3.090.402,28 (dicesi Euro tremilioninovantamilaquattrocentodue/28), IVA esclusa, è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento.
6. 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 comunque ogni costo accessorio e conseguente (onorari, contributi, ecc.) sono a totale carico del soggetto attuatore.

7. Il soggetto attuatore si obbliga, una volta eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione, a cederle gratuitamente al Comune unitamente alle relative aree. Dette aree saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle infrastrutture per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

8. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree resta a carico del soggetto attuatore fino all’approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune. Il soggetto attuatore deve realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici privati ed ultimarle prima del deposito della segnalazione certificata di agibilità degli stessi, fatto salvo quanto disciplinato all’art. 7, punto 2.

ART. 9 - OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE IN ORDINE ALLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (URBANIZZAZIONI SECONDARIE)

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria che sarebbero dovuti in relazione alla Su privata insediabile nel comparto (9.500 mq), il seguente intervento:

lotto C: recupero della palazzina degli ex uffici della ditta Sabiem (ala ovest), per una Su indicativa di 250 mq, e ridestinazione ad usi pubblici di quartiere (Centro Polifunzionale di quartiere).

L’intervento sarà attuato con la metodologia operativa della demolizione e fedele ricostruzione stante le attuali condizioni statiche che non ne consentono il recupero. L’esatta e dettagliata entità delle opere è definita negli elaborati C.02 - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria del PUA.

2. Il costo complessivo di tale intervento è stimato in Euro 523.226,62 (dicesi Euro cinquecentoventitremiladuecentoventisei/62), IVA esclusa come da specifico computo metrico estimativo contenuto nell’elaborato C.02 del PUA.

3. Le parti convengono che, a consuntivo lavori, la somma eventualmente eccedente l’ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria di cui al punto 1 che precede (stimato in via provvisoria in Euro 572.000,00), fino alla concorrenza

dell'intero effettivo costo dell'intervento, resterà a carico del soggetto attuatore senza ulteriori oneri a carico del Comune anche a fronte di maggiori costi riscontrabili nello sviluppo della progettazione esecutiva (permesso di costruire) e nella fase attuativa.

4. Diversamente, in caso di accertato (da parte del collaudatore) minore costo effettivo dell'intervento rispetto all'ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria relativi ai lotti privati (A e B), il soggetto attuatore conferirà al Comune una somma pari alla differenza fra i due importi.

5. Al progetto di tale intervento sviluppato dal PUA a livello definitivo, potranno essere apportate, in sede di progettazione esecutiva solo modifiche non sostanziali per adeguarlo alle prescrizioni dei competenti uffici comunali indicate nell'ambito del procedimento di approvazione del PUA.

6. Per quanto attiene alle modalità e ai tempi di realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere, si applica la disciplina definita dalla presente convenzione per le infrastrutture al servizio degli insediamenti.

7. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico da parte del Comune. Tale modalità si applica anche a stralci urbanizzativi funzionalmente autonomi individuati, a titolo esemplificativo e previo accordo con il Comune, nel parcheggio su via Emilia Ponente, nell'area verde centrale in fregio al muro su via Prati di Caprara, nei parcheggi nella parte nord del comparto.

8. L'attuatore realizzerà le opere previste nel presente articolo con procedura di affidamento effettuata nei termini della legislazione vigente all'atto del rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

ART. 10 - OBBLIGHI INERENTI L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il soggetto attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria di importo uguale o maggiore alla soglia comunitaria e, indipendentemente dall'importo, delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le previsioni dettate dal DLGS n. 50/2016

2. Il soggetto attuatore, in qualità di futura stazione appaltante individua, al momento del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).

Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

- a) costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione;
- a bis) a validare il progetto esecutivo con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016.
- b) comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
- c) richiedere l'iscrizione (SIMOG) al Sistema Informativo dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) competente in materia di vigilanza sui contratti pubblici;
- d) richiedere il codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266 (CIG) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità Nazionale Anticorruzione, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità Nazionale Anticorruzione;
- e) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità Nazionale Anticorruzione, nonché alle competenti Sezioni regionali dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- f) comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);
- g) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

3. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.)

ART. 11 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (art.8) e le attrezzature pubbliche (art.9) previste dal Piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano stesso, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto verificato dagli uffici Comunali ai fini del rilascio di permesso di costruire.

In particolare, per quanto attiene la palazzina del lotto C destinata a Centro Polifunzionale di quartiere (art.9), le verifiche di rispondenza alle esigenze funzionali e impiantistiche connesse all'uso specifico sono già state favorevolmente sottoposte al nulla osta del Quartiere.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. 4. La vigilanza in corso d'opera sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.

5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire.

La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione.

7. Resta salva la facoltà dell'amministrazione di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte degli attuatori è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

9. Il progetto esecutivo delle infrastrutture, ai fini del rilascio del relativo permesso di costruire, è sottoposto alla verifiche di congruità tecnica ed economica da parte del Comune. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi, o comunque alle corrispondenti normative per tempo vigenti;
- 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) al progetto definitivo rappresentato negli elaborati del PUA approvato;

f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di verifica del progetto rispetto agli elementi di cui alla lettera c).

ART. 12 - MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme in materia (si veda l'art. 216 - Disposizioni transitorie e di coordinamento - del DLGS n. 50/2016). In particolare, per quanto attiene la palazzina del lotto C destinata a Centro Polifunzionale di quartiere (art.9), dovrà essere consegnata al Comune, previa collaudo favorevole e deposito dell'agibilità, secondo la formula "chiavi in mano", ovvero perfettamente funzionante e finita in ogni sua parte, in particolare per le dotazioni impiantistiche e di connessione a internet.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed 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 Direttore del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture.

L'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze del Collaudatore è posto in capo al soggetto attuatore.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore Ufficio di Piano) ed al referente per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione - ROU - (Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture), 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.

4. Il controllo in corso dell'opera compete al Collaudatore e al 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 condivisione con il RPU.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. 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.
7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, Collaudatore in corso d'opera.
8. 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.
9. Il soggetto 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 Comunale.
11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al comma 7., il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "*as built*" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs n. 50/2016, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
12. Sino all'approvazione del Collaudo delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

13. A conclusione delle operazioni di collaudo, il collaudatore emette il certificato di collaudo avente carattere provvisorio; assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.
14. L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e 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 comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
16. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo.
17. Il soggetto attuatore 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.
18. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna.
19. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del soggetto attuatore.
20. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
21. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione del collaudo. In relazione a ciò il soggetto attuatore consegna 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 (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

ART. 13 - REALIZZAZIONE E CESSIONE DI 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 delle opere di urbanizzazione.

2. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del soggetto attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo 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 da apposita fideiussione (v. art 14), per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

4. Le aree destinate a verde 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 consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, manufatti interrati ecc) sia su base informatica sia cartacea.

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, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni.

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.14 – GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti in sede di stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore documenta l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Bologna di fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.
2. L'importo della fideiussione da prestare sarà pari al valore lordo delle opere, 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 dell'attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno, così come concordato con gli uffici comunali competenti.
3. La fideiussione, a favore del Comune di Bologna, dovrà essere di tipo bancario (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" e deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.
4. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e 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 sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
5. La garanzia dovrà essere prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere 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.
6. Le fideiussioni dovranno essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale".
7. La garanzia dovrà essere 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. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse.

9. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato 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.

10. 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 dell'importo lordo come determinato agli art. 8 e 9.

11. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 13 a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere.

12. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

13. Con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione di ogni opera, o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, 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. La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore del Comune non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza che occorrano consensi ed autorizzazioni di qualunque specie. Il limite di indennizzo della polizza decennale non deve essere inferiore al venti per cento del valore dell'opera realizzata.

ART. 15 - INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere .
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 il soggetto attuatore abbia 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.
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; 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 del soggetto 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 - VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del PUA dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Bologna e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso. Le Norme di Attuazione del PUA (tav. D.01) indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione del PUA.

ART. 17 - PRESCRIZIONI

1. E' fatto obbligo al soggetto attuatore di recepire tutte le prescrizioni già espresse dai soggetti competenti in materia ambientale, riportate nel verbale agli atti della CdS sincrona del 22/03/2021 e suoi allegati. Tale verbale PG n. 133553/21, allegato alla presente Convenzione come "Allegato X", ne costituisce parte integrante.

2. E' fatto altresì obbligo al soggetto attuatore di recepire, nelle successive fasi, le seguenti prescrizioni:

a) Dovrà essere verificato *post operam*, a cura del soggetto attuatore, il rispetto dei limiti assoluti e differenziali per la III classe acustica su tutti i recettori, considerando il funzionamento a regime del cogeneratore Hera "24/24h" e "7/7g". Il rispetto di tali limiti costituirà condizione per l'agibilità all'uso.

Si richiamano, in relazione a tale tema, gli impegni assunti da Hera nel Protocollo di Intesa del 2015 fra Comune, proprietà dell'area ed Hera stessa, confermati e ulteriormente declinati nella comunicazione del 19/03/2021 agli atti della CdS sincrona del 22/03/2021 e allegata al verbale PG n. 133553/21 della stessa.

b) Sull'area del PUA è ad oggi autorizzato un progetto di bonifica consistente nella messa in sicurezza permanente, con le modalità specificate nel progetto di cui alla Delibera della Provincia di Bologna n. 285 - I.P. 4043/2012, come integrate dalla Determina Dirigenziale del Settore Ambiente della Provincia di Bologna n. 2631/2013. Qualora, nella fase attuativa del PUA, fossero individuate situazioni anomale e riconducibili a potenziali condizioni di contaminazioni storiche che possano comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione, il soggetto attuatore si dovrà attivare ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Per ogni titolo edilizio presentato dovrà essere data evidenza del soddisfacimento di quanto previsto nel progetto di bonifica per l'area interessata.

c) Dovrà essere verificato, in fase esecutiva, il volume di laminazione delle effettive superfici impermeabili, a verde o semipermeabili, scolanti nella rete di raccolta di progetto.

d) Al fine della messa in sicurezza dei piani interrati degli edifici rispetto al rischio di inondazione, si prescrive:

- la realizzazione, di fronte all'accesso carraio al piano interrato del Lotto A, di una piattaforma rialzata di 15/20 cm rispetto alla quota del parcheggio antistante;
- l'intercettazione delle acque eventualmente provenienti dalla rampa carraia tramite ampia griglia di raccolta al piede della rampa collegata a una capiente vasca di accumulo interrata dotata di doppie pompe di

sollevamento per il convogliamento delle acque nella fognatura acque bianche;

- l'eliminazione di qualsiasi impianto elettrico a quota pavimento del piano interrato e posa degli stessi a livello del soffitto.

e) Dovrà essere valorizzata, in fase esecutiva, tutta la dotazione arborea esistente riducendo al minimo gli abbattimenti e le interferenze delle infrastrutture interrate di progetto. Si prescrive, in particolare, di mantenere in essere l'esemplare arboreo di grande rilevanza n.60 "Tilia platyphyllos".

f) Dovranno essere recepite le prescrizioni e indicazioni contenute nel "Parere espresso in materia di vincolo sismico" (allegato B all'atto del Sindaco CM).

g) - tutti gli interventi sulle recinzioni e muri di confine, da realizzare prima della cessione, sono a carico del soggetto attuatore;

- la recinzione su v. Emilia P. e Prati di Caprara sia rifatta ex novo oppure, se mantenuta, consolidata e dotata di attestazione di idoneità statica;

- ogni eventuale atto autorizzativo della Soprintendenza sia a carico del soggetto attuatore;

- i sottoservizi a rete siano collocati in aree da cedere al Comune tranne che i tratti a valle degli apparecchi di misurazione;

- venga allargato a 2,5 m il marciapiede lato nord dell'edificio B al fine di evitare richieste di occupazione di suolo pubblico per interventi di futura manutenzione dell'edificio. Nel caso ciò non fosse possibile per il rispetto delle alberature esistenti, tale striscia rimarrà di proprietà privata comprese le alberature, con la opportuna segnaletica;

- i frazionamenti catastali sono a cura e spese del soggetto attuatore e devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali preposti;

- sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri relativi alla bonifica dei suoli. La positiva conclusione della bonifica sarà condizione per la cessione delle opere al Comune.

h) Dovranno essere recepite le richieste di cui al parere del Quartiere Borgo Panigale Reno sul PUA (PG n. 216613/21 – odg 7/21 del 18/05/2021).

ART. 18 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. 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 L.R. n. 23/04.

ART. 19 RISOLUZIONE PER INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA

1. Qualora, nel periodo di vigenza della convenzione, venga emessa informazione interdittiva antimafia, la presente convenzione si intende risolta di diritto nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

ART. 20 - DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale Progr. del, gli attuatori hanno effettuato il versamento complessivo di Euro al Comune tramite in data

ART. 21 - SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle aree da mettere a disposizione anticipatamente per le urbanizzazioni, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese, comprese quelle notarili, del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono quelle indicate all'articolo 4.

ART. 22- 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 del PUA.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente è competente esclusivo il Foro di Bologna.