

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E ITS SRL PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA DEL COMPLESSO EX "TRE STELLE" PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI ACCOGLIENZA ALBERGHIERA (CATEGORIA B1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO), SITA IN VIA RIMESSE 4-6.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, \_\_\_\_\_ avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo del collegio notarile di Bologna, sono comparsi i signori:

Arch. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato/a per la carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il/la quale interviene in qualità di Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, in rappresentanza **COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina P.G. n. 506975/2023 del 31 luglio 2023, che dà conferma degli incarichi dirigenziali e delle deleghe conferite con P.G. n. 338609/2023 del 11 maggio 2023, e in forza di delibera consiliare in data....., prot n....., proposta n.:.....;

e

Dott. \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) in qualità di legale rappresentante della Società ITS Srl (CF/P.IVA \_\_\_\_\_), proprietaria delle aree situate in via Rimesse 4-6 (Fg. 193 mapp. 74, 317, 395-398-399-402 e mapp. 164, in virtù dell'emissione dal Tribunale di Modena del decreto di omologa della Proposta di Concordato in data 5.12.22 e del trasferimento dell'area a favore di ITS trascritto nei registri immobiliari in data 16.09.22, d'ora innanzi denominato "Richiedente"

**Premesso che:**

1. in data 03/12/2022 è stata presentata dalla società ITS S.R.L., in qualità di proprietaria dell'intera area oggetto di intervento, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 810201/2022 per l'attuazione dell'intervento edilizio diretto di prevalente qualificazione edilizia trasformativa del complesso ex "Tre Stelle" per la realizzazione di una struttura ricettiva turistico alberghiera (uso b1) e parziale realizzazione delle dotazioni territoriali a parcheggio pubblico e verde pubblico.

2. La Società risulta proprietaria dell'area censita al Catasto del Comune di Bologna al Fg. 193 mapp.

74, 317, 395-398-399-402 e mapp. 164; dette aree sono poste in Bologna, via Rimesse nn. 4-6.

3. Sulla suddetta area insiste l'immobile a prevalente destinazione commerciale "ex Tre Stelle" composto da due corpi di fabbrica denominati "Edificio A" e corpo di fabbrica oggetto di tutela culturale testimoniale: "Edificio A1"; un ex edificio colonico con una sua pertinenza, anch'esso oggetto di tutela culturale testimoniale (d'ora innanzi denominati "Edificio B" e "Edificio C"); infine un'ex cabina elettrica (d'ora innanzi denominata "Edificio D");

4. L'intervento oggetto della richiesta di Permesso di Costruire prevede la riqualificazione dell'intera area mediante la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio A, accorpamento del volume dell'edificio C" (definiti "Edificio A2" negli elaborati di progetto), incremento volumetrico pari al 10% così come ammesso ai sensi dell'azione 1.1a del PUG; restauro e risanamento conservativo dell'Edificio A1" e dell'edificio B". Le opere prevedono inoltre il cambio d'uso di tutti gli edifici verso la funzione turistico ricettiva (uso B1). Il lotto di intervento risulta avere una Superficie Fondiaria pari a 16.181 mq di cui 6.546 mq previsti in cessione per la realizzazione di un parcheggio pubblico e verde pubblico.

5. Viene realizzato un intervento edilizio diretto in attuazione del PUG con intervento di prevalente Qualificazione edilizia trasformativa. Per quanto concerne le dotazioni territoriali è stata richiesta, ai sensi dell'azione 2.2a del PUG, la parziale monetizzazione delle dotazioni a parcheggio e a verde pubblico nella misura rispettivamente di: 2.620,89 mq (62%) e 1.380,24 mq (22%) e la realizzazione e cessione delle seguenti dotazioni:

- a. parcheggio pubblico PU in fregio alla rotonda Leonildo Marcheselli e prossimo all'area della struttura turistico ricettiva;
- b. due aree a verde verde pubblico V site rispettivamente fra via Bonaventura e via Rimesse porzione Nord del lotto e sita in fregio alla linea ferroviaria "Veneta" di ricucitura con il verde esistente lato Ovest del lotto. Tali aree saranno collegate fra di loro da una fascia sempre di verde pubblico posta in fregio a via Bonaventura.

6. Nelle adiacenze dell'Edificio A è presente un impianto di telefonia mobile (d'ora innanzi denominato "Impianto Esistente"), destinato a essere temporaneamente collocato, durante la realizzazione dell'intervento, all'interno dell'area che sarà destinata a parcheggio pubblico in fregio alla rotatoria Leonildo Marcheselli. Tale impianto sarà poi realizzato ex-novo sulla copertura dell'Edificio A in progetto (d'ora innanzi denominato "Nuovo Impianto"), previo accordo tra il Richiedente e gli operatori di telefonia mobile coinvolti. Questi ultimi hanno temporaneamente collocato l'Impianto Esistente a seguito dell'ottenimento del relativo Permesso di Costruire PG 178301/2023 richiesto dall'operatore, e ottenuto in data 05/06/2023.

7. Il Richiedente ha avviato il procedimento di cui al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 in

materia di bonifica di siti contaminati, e il Piano di caratterizzazione è stato approvato con determinazione dirigenziale del Responsabile Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di Arpae n. 5133 del 07/10/2022, con prescrizioni cui il Richiedente si è attenuto nella sua esecuzione.

Il 20/03/2023 il Richiedente ha trasmesso agli enti la documentazione inerente gli Esiti del Piano di Caratterizzazione, agli atti del Comune con PG 175025/23, per i quali la Conferenza dei Servizi ha espresso parere positivo in data 17/04/2023. Successivamente in data 20/06/2023 il Richiedente ha presentato il Piano Operativo di Bonifica per le aree oggetto di cessione (per la realizzazione di un parcheggio pubblico e verde pubblico), approvato con Determinazione Dirigenziale di Arpae n. DET-AMB-2023-3996 del 04/08/2023 a cui si rimanda in toto.

8. Il Richiedente ha inoltre ottenuto in data 21/01/2023 il Permesso di Costruire PG 40272/2023, per la realizzazione della Cabina elettrica di trasformazione mt/bt, già realizzata all'interno dell'area individuata al foglio 193 Mappale 317.

9. Nei pressi dell'area è prevista la trasformazione della linea ferroviaria Bologna-Porto Maggiore e della viabilità mediante il parziale interrimento di parte della linea, la riqualificazione delle stazioni ferroviarie e la realizzazione di nuovi attraversamenti carrabili e ciclo pedonali, il cui progetto è stato approvato dal CIPESS con delibera n. 11/2022 del 14.04.2022 a seguito di apposita Conferenza dei servizi indetta dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile (d'ora innanzi denominata "Progetto della Linea Ferroviaria"). Più precisamente, in corrispondenza dell'area il progetto di cui sopra prevede la realizzazione in trincea del tracciato ferroviario, e di un nuovo cavalcavia sulla via Rimesse. Una porzione dell'area in fregio a via Rimesse, di superficie pari a 193 mq c.a., rappresentato nell'Allegato A alla presente Convenzione è oggetto di procedura espropriativa nell'ambito del "Progetto della Linea Ferroviaria" di attuazione di detto cavalcavia.

Il progetto del Permesso di Costruire è stato dunque elaborato sulla base di detto Progetto della Linea Ferroviaria.

10. Il Richiedente, inoltre, in accoglimento della richiesta formulata dal Comune, si impegna a realizzare, a compensazione delle monetizzazioni previste dalla presente Convenzione, anche i seguenti interventi situati all'esterno dell'area di intervento in aree di proprietà del Comune, rappresentati nell'Allegato A (elaborati U03.a1 e U03.b1) della presente Convenzione (secondo le specifiche tecniche fornite dagli enti e contenute negli esiti della Valutazione Preventiva):

- i. Sistemazione dell'area in fregio a via Rimesse adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 712 mq),
- ii. Sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 408 mq), come rappresentato nell'Allegato A della presente Convenzione (elaborato U03.b1) attraverso la realizzazione di un nuovo parcheggio con 11 posti auto e 5 posti moto dotato di aiuole e pavimentazioni drenanti, in conformità al regolamento del verde, e di un'area pedonale collegata ai percorsi pedonali esistenti tramite due nuovi attraversamenti sulle vie Sante Vincenzi e Rimesse;
- iii. rifacimento del marciapiede e delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli;
- iv. rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e via Sante Vincenzi;

tutti gli elencati interventi localizzati nel contorno del comparto integrano l'intervento di riqualificazione della zona e costituiscono un completamento in termini di funzionalità del sistema delle dotazioni pubbliche.

**Dato atto che:**

il titolo per disciplinare i reciproci obblighi e impegni relativamente all'intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra risulta essere il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 19bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", introdotto dall'art.15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14; la presente costituisce la convenzione di cui ai commi da 2 a 4 del suddetto art. 19bis;

**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;

**Verificato che:**

- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 prevede, all'art. 19bis, comma 7, che "Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati.

La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa;

- 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 del medesimo D.Lgs. 159/2011, 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 citato art. 84;

- l'informazione antimafia 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 29/12/2022.

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

Il Richiedente dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'intervento di cui alla richiesta P.G. n. 810201/2022 del 03/12/2022, prestando a tal fine le garanzie fideiussorie previste nella presente convenzione, per sé ed i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di Regolamento Edilizio e PUG, a decorrere dalla loro entrata in vigore.

## **ART. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Richiedente assume tutti gli oneri e obblighi che seguono, prestando a tal fine le garanzie fideiussorie previste nella presente convenzione, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi. Si dà atto che il Richiedente o aventi causa, è tenuto alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sua proprietà, interessate dalle opere di urbanizzazione di cui al presente paragrafo, identificate nell'elaborato di progetto dA06.3 di cui al Permesso di Costruire con il colore blu (aree cedute per dotazioni parcheggi) e verde (aree cedute per dotazione verde pubblico) e ricadenti nell'attuale Foglio 193 particelle 395; 398 (parte); 74 (parte) [sub. 4-5-10-11-12], 317 (parte), per una superficie totale pari 6.546 mq soggetta a futuro frazionamento catastale
3. Il Richiedente rimane altresì obbligato per sé, i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della Convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal Richiedente si trasferiscono agli aventi causa. Il Richiedente 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 fideiussorie già prestate dal Richiedente non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a favore del Comune, le medesime garanzie in sostituzione. In tal caso, il Comune si impegna ad autorizzare espressamente lo svincolo delle fideiussioni sostituite.
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 fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
7. Per interventi da eseguire su immobili o parti di immobili di proprietà del Comune, questi verranno preliminarmente consegnati al Richiedente mediante apposita procedura. Della consegna sarà redatto apposito verbale che illustrerà anche graficamente gli immobili o parti di essi oggetto dalla consegna.
8. Il Richiedente assumerà per sé e per gli aventi causa gli obblighi di legge connessi alla conduzione dell'immobile e all'esecuzione delle opere riguardanti quanto al punto precedente e oggetto della presente Convenzione, fino ad avvenuto collaudo definitivo e riconsegna al Comune.

## **ART. 2 OGGETTO E SCOPO**

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'intervento di urbanizzazione con realizzazione del parcheggio pubblico e del verde pubblico da

realizzarsi sull'area individuata al catasto terreni e catasto fabbricati del Comune di Bologna come segue:

- foglio 193
- particella 398 (parte)
- particella 395
- particella 317 (parte)
- particella 74 (parte) [sub. 4-5-10-11-12],

a fronte dell'esecuzione dell'intervento privato di cui alle premesse e al successivo art.4, quest'ultimo oggetto della richiesta di Permesso di Costruire PG 810201/2022 del 03/12/2022.

2. L'intervento prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali:

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, rotonda Leonildo Marcheselli e via Bonaventura Cavalieri, di n. 58 posti auto per 1.598 mq (riportato individuato con colore blu nell'elaborato di progetto dA06.3 di cui al Permesso di Costruire) da cedere al Comune di Bologna;
- un'area a verde pubblico costituita da 2 aree di verde pubblico con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di realizzazione del parcheggio pubblico, con accesso da via Bonaventura Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via Bonaventura Cavalieri, per un totale di mq. 4.948 mq (campita con colore verde nell'elaborato di progetto dA06.3 di cui al Permesso di Costruire), da cedere al Comune di Bologna.

3. Le quote di dotazioni dovute e non realizzate saranno monetizzate.

4. L'intervento prevede inoltre la sistemazione dell'area in fregio a via Rimesse adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 712 mq), la sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 408 mq) e il rifacimento del marciapiede, delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli e il rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e rotatoria Marcheselli.

### **ART. 3 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE**

1. La presente Convenzione ha una validità di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data della sua stipula. Entro tale termine deve essere concluso l'intervento, fatte salve eventuali proroghe che debbono essere valutate e concesse dall'Amministrazione comunale.

### **ART. 4 DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO**

1. L'area di intervento è collocata all'interno del Territorio urbanizzato, quartiere "San Donato – San Vitale, Areale "Cirenaica-Massarenti-Scandellara", dove risulta ammesso l'intervento di qualificazione

edilizia trasformativa e il cambio d'uso a categoria funzionale turistico ricettiva (B1), garantendo i livelli prestazionali come previsto all'art.27 e 28 del Regolamento Edilizio e in coerenza con le azioni del PUG.

2. Il progetto prevede la riqualificazione dell'intera area mediante intervento di prevalente qualificazione edilizia trasformativa con incremento volumetrico del 10% dell'edificio A ai sensi dell'azione 1.1a del PUG, accorpamento del volume dell'“Edificio C” anch'esso demolito e ricostruito con incremento del 10% (definiti “Edificio A2” negli elaborati di progetto); restauro e risanamento conservativo dell'“Edificio A1” e dell'“Edificio B” classificati di interesse Culturale e Testimoniale dal PUG, avente un volume totale di progetto di circa 45.457 mc su una Superficie Fondiaria di circa 16.181 mq.

L'intervento prevede anche la realizzazione di un piano interrato adibito a parcheggio pertinenziale per un totale di n. 159 posti auto e posti moto di proprietà esclusiva, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico).

3. Nelle adiacenze dell'Edificio A è presente un impianto di telefonia mobile (d'ora innanzi denominata “Impianto Esistente”), destinato a essere temporaneamente ricollocato all'interno dell'area durante la realizzazione dell'intervento, in corrispondenza del parcheggio pubblico oggetto di futura cessione al Comune, in fregio alla rotatoria di via Sante Vincenzi - per poi essere realizzato ex-novo con l'utilizzo di nuove tecnologie sulla copertura del nuovo edificio in progetto (d'ora innanzi denominata “Nuovo Impianto”), previo accordo tra il Richiedente e gli operatori di telefonia mobile coinvolti. Quest'ultimi hanno temporaneamente collocato l'Impianto Esistente a seguito dell'ottenimento del relativo Permesso di Costruire PG178301/2023 richiesto dall'Operatore, e ottenuto in data 05/06/2023.

4. Per assicurare la realizzazione e la cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Richiedente si impegna a prestare le garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 14.

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

1. Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento e della presente Convenzione, sono i seguenti come rappresentato nell'Allegato B della presente Convenzione:

- Area privata destinata a uso turistico ricettivo, ricadente per la quasi totalità della sua estensione nell'attuale foglio 193 Mappale 74 (parte) [sub. 4-5-10-11-12], 317 (parte), 398 (parte), 402, 164 e 399 soggette a futuro frazionamento catastale;
- Area destinata a dotazioni territoriali, identificata con il colore verde e blu nell'elaborato di progetto dA06.3 di cui al Permesso di Costruire, ricadente nell'attuale foglio 193, mappali 74 (parte) [sub. 4-5-10-11-12], 395, 398 (parte) e 317 (parte) per una superficie totale pari a 6.546 mq soggetta a futuro frazionamento catastale.

- Aree di proprietà comunale poste lungo via Rimesse su cui si interviene per le minime e indispensabili modifiche finalizzate alla fattibilità dell'intervento, per garantire la continuità tra i parcheggi di progetto (pubblici), identificate negli allegati di progetto con il colore azzurro.

2. Le aree destinate al soddisfacimento delle dotazioni territoriali, identificate negli allegati di progetto con il colore blu e verde risultano così definite:

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, via Sante Vincenzi e via Bonaventura Cavalieri, di n. 58 posti auto per 1.598 mq (riportato nell'elaborato di progetto dA06.3 di cui al Permesso di Costruire);
- Area di verde pubblico costituita da 2 aree con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di realizzazione di parcheggio pubblico, con accesso da via Bonaventura Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via Bonaventura Cavalieri, per 4.948 mq.
- La restante quota dovuta di dotazioni di PU e V sarà monetizzata.
- La sistemazione dell'area esistente adibita a parcheggio pubblico e sita in fregio a via Rimesse (avente estensione di c.a. 712 mq),
- La sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi ad oggi adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 408 mq),
- Il rifacimento del marciapiede e delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli,
- Il rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e via Sante Vincenzi.3.

3. Il volume massimo realizzabile è pari a 45.457 mc, corrispondente al volume totale esistente incrementato dell'incentivo volumetrico del 10% rispetto al volume degli edifici demoliti "A" e "C". L'attuale volume totale di progetto risulta essere pari a 45.457 mc, fatte salve eventuali successive varianti.

#### **ART. 5 BIS SPECIFICAZIONI PER LE OPERE EXTRA COMPARTO INERENTI LA SISTEMAZIONE DI PARCHEGGI ESISTENTI, AREE PUBBLICHE PEDONALI E IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

1. L'intervento comporta la parziale monetizzazione delle dotazioni a parcheggio pubblico e verde pubblico. Il Comune acconsente che l'importo fino alla concorrenza del computo metrico pari a euro 351.197,24 non venga versato al momento del rilascio del titolo abilitativo al fine della realizzazione delle seguenti opere:

- 1) La sistemazione dell'area esistente adibita a parcheggio pubblico e sita in fregio a via Rimesse (avente estensione di c.a. 712 mq),
- 2) La sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi ad oggi adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 408 mq),
- 3) Il rifacimento del marciapiede e delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli,



- 4) Il rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse e via Sante Vincenzi.3.
2. A tale scopo il Richiedente si impegna a presentare ai competenti uffici comunali approfondimento tecnico del progetto entro 3 mesi dall'efficacia del permesso di costruire.
3. All'esecuzione e collaudo di tali opere si applica quanto disposto dagli artt.11 e 13 della presente convenzione, oltre alle eventuali indicazioni che verranno rese nel provvedimento di autorizzazione e che qui si intendono richiamate e il Comune si impegna alla consegna delle aree entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del richiedente previo ottenimento da parte di quest'ultimo degli eventuali ulteriori titoli edilizi per le opere da realizzare nelle aree limitrofe al lotto di intervento.
4. Qualora il progetto realizzato presenti un quadro economico inferiore all'importo dovuto a titolo di monetizzazione, tale differenza dovrà essere versata o rateizzata secondo quanto previsto dalle disposizioni per tempo vigenti nei tempi previsti dal rilascio del Permesso di Costruire.

#### **ART. 6 TITOLI ABILITATIVI**

1. L'intervento sopra meglio descritto è soggetto a titolo abilitativo, Permesso di Costruire PG n. 810201/2022 ai sensi della L.R. n. 15/2013 e L.R.24/2017 nonché ad autorizzazione unica SUAP.
2. La realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione o varianti alle stesse è soggetta al deposito o ottenimento dei titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 e L.R. 24/2017.
3. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intervento è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
4. Eventuali varianti al progetto di cui al Permesso di Costruire con riferimento a volume e/o superficie coperta e/o superficie utile comporteranno il ricalcolo delle dotazioni dovute in termini di PU, V, PE (parcheggio pertinenziale) e il relativo reperimento/monetizzazione.

#### **ART. 7 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ' EDILIZIA E AGIBILITÀ'**

1. A intervento ultimato dovrà essere depositata dal Richiedente la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013 che potrà essere anche parziale, ricorrendo ai presupposti di cui all'art.25 della medesima legge.
2. Il deposito della segnalazione di conformità edilizia e agibilità dell'intervento, anche parziale, è condizionato all'avvenuta realizzazione e collaudo funzionale di tutte le dotazioni e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Richiedente potrà depositare la SCCEA anche parziale allegando un verbale sottoscritto dal Collaudatore (d'ora innanzi denominato "Verbale di regolare esecuzione a fini SCCEA"), a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste, oltre che la messa a dimora di alberi e arbusti e semina prato.

3. Vista la collocazione dell'infrastruttura di telefonia mobile provvisoria, di cui al Permesso di costruire PG 1783001/2023, all'interno dell'area a nord del lotto interessata dalla realizzazione di dotazioni territoriali PU, oggetto di futura cessione all'Amministrazione comunale, il deposito della SCCEA, anche parziale, è inoltre condizionato all'avvenuta rimozione del suddetto impianto dall'area di cui sopra. fatto salvo cause di forza maggiore che potranno essere valutate dall'Amministrazione comunale.

## **ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Il Richiedente si obbliga ad eseguire, a scomputo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione di seguito descritte nonché le restanti opere come meglio descritte all'articolo 5 della presente convenzione:

n. 1 parcheggio pubblico in fregio a via Rimesse, via Sante Vincenzi e via Bonaventura Cavalieri, di n. 58 posti auto per mq 1.598 (riportato nell'Allegato A della presente Convenzione).

- Area di verde pubblico costituita da 2 aree con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di percorsi pedonali, una in fregio alla linea ferroviaria posta a sud del lotto e una tra la porzione di lotto che resterà privata e quella oggetto di cessione, con accesso da via B. Cavalieri e dal nuovo parcheggio pubblico, collegate tra loro da una fascia alberata lungo via B. Cavalieri, per mq. 4.948 mq (riportato nell'elaborato di progetto dA06.3 oggetto della richiesta del Permesso di Costruire).

- L'intervento prevede inoltre:

- i. la sistemazione dell'area in fregio a via Rimesse già adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 712 mq),
- ii. la sistemazione dell'area in corrispondenza del crocevia tra via Rimesse e via Sante Vincenzi già adibita a parcheggio pubblico (avente estensione di c.a. 480 mq),
- iii. Il rifacimento del marciapiede e delle piste ciclabili su Via Rimesse, su Via Sante Vincenzi e sulla rotatoria Marcheselli,
- iv. Il rifacimento dell'illuminazione pubblica su Via Rimesse.

2. Alla presente Convenzione è allegato il computo metrico estimativo, dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione e il quadro tecnico economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4bis del "Regolamento".

Il costo complessivo di dette opere di urbanizzazione è previsto in Euro 1'495'918,67 come da computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione (allegato D) .

3. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore all'importo dei relativi

oneri scomputabili (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), il Richiedente verserà quanto dovuto al Comune; ove viceversa risulti superiore il Richiedente sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui al Quadro economico sono a carico totale del Richiedente.

4. All'atto del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo oggetto di scomputo, il Richiedente verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

5. Il Comune si impegna alla consegna delle aree di cui all'art. 1 comma 7 entro 15 giorni dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del Richiedente, previo ottenimento da parte di quest'ultimo dei necessari titoli edilizi.

6. Il Richiedente è tenuto alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sua proprietà interessate dalle opere di cui alla presente Convenzione, identificate con il colore colore blu e verde negli allegati di progetto dA06.3 oggetto della richiesta del Permesso di Costruire, e corrispondenti catastalmente al 193, mappali 74 (parte), 395, 398 (parte), 317(parte), per una superficie totale pari a circa 6.546 mq soggetta a futuro frazionamento catastale.

7. Il proponente si impegna a effettuare contabilità separata relativa agli interventi di opere di urbanizzazione al fine di rendere all'amministrazione adeguata documentazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere oggetto di scomputo.

#### **Art. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, il contributo di costruzione sarà corrisposto secondo le indicazioni del Comune in sede di rilascio del Permesso di Costruire e in conformità al Regolamento Edilizio.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati in relazione all'importo di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al titolo edilizio, mentre il contributo afferente il costo di costruzione (QCC) e la quota di monetizzazione delle dotazioni territoriali non realizzate saranno integralmente corrisposte sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5 bis in relazione al versamento delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

#### **ART. 10 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.**

1. Tutte le opere previste dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto di cui al Permesso di Costruire e secondo la successione prevista nel cronoprogramma.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite negli elaborati del Permesso di Costruire che costituiscono progetto esecutivo dell'opera.

3. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Richiedente, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

4. Il controllo in corso d'opera sull'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà invece coordinato da un Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.

5. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il Settore comunale interessato per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti urbanistici comunali (P.U.G. e/o R.E.), o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente Convenzione.

6. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di Costruire, e realizzate secondo il cronoprogramma di cui all'Allegato C della presente Convenzione.

7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi relativi agli edifici serviti dalle opere stesse.

8. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque), fatte salvo le eventuali proroghe che devono essere motivatamente richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.

9. La realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte del Richiedente prevista dalla presente Convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di Permesso di Costruire.

10. Il rilascio del Permesso di Costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Richiedente è obbligato alla realizzazione dell'opera oggetto del Permesso e maggiori costi per la realizzazione dell'opera medesima rispetto al computo metrico presentato, dovuti a imprevisti, potranno essere assorbiti dal Richiedente o, previa modifica della Convenzione, essere scomputati.

11. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto dovrà essere redatto in conformità:

a) agli strumenti urbanistici e alle norme di PUG vigenti o comunque applicabili;

b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera o impianto;

c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;

e) alle prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati del Permesso di Costruire rilasciato che costituiscono progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE, MANUTENZIONE, COLLAUDO**

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal codice dei contratti pubblici e dal relativo regolamento di esecuzione, se applicabili.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico - funzionale in corso d'opera, di un collaudatore, individuato secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente; in sede di Convenzione il Richiedente si impegna ad accollarsi l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il Richiedente è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - e al ROU la data di inizio lavori nonché di eventuale sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché la data di fine lavori, con l'impegno, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni altro dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

4. Il controllo in corso d'opera, per quanto di competenza comunale, è coordinato dal ROU, che può proporre al Direttore del Settore preposto l'eventuale ordinanza di sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto agli elaborati del progetto esecutivo di cui del Permesso di Costruire.

5. Il collaudo delle opere di urbanizzazione o parti di esse sancisce, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto (come indicate nella documentazione di progetto), la rispettiva regolarità

6. A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare al collaudatore 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 di urbanizzazione al progetto esecutivo di cui al Permesso di Costruire approvato e allegati 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 delle opere 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 dei futuri Gestori titolari dell'erogazione dei servizi, 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 delle opere di urbanizzazione 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 tecnologiche 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.

7. Il Richiedente è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima del Comune e al ROU per le necessarie verifiche.

8. La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Richiedente, Collaudatore in corso d'opera, RUP, ROU, RPE, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, (d'ora innanzi denominato Verbale di Conclusione dei Lavori) e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del Verbale del collaudatore di regolare esecuzione a fini SCCEA" di cui all'art.7. Comma 2.

Successivamente il collaudatore procederà alla redazione del certificato di collaudo provvisorio, che dovrà essere emesso entro 30 giorni dall'emissione del Verbale di Conclusione dei Lavori.

Entro 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del Verbale di cui al punto precedente, il Richiedente e Direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al Permesso di Costruire.

9. Il Richiedente si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore, al RUP, ROU, RPE e allo stesso Direttore dei lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dagli stessi nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati.

10. Entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del Verbale di fine lavori. In contraddittorio di cui al precedente comma 8 il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU e al collaudatore gli elaborati "as built" dello stato finale di tutte le opere di urbanizzazione che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, nonché il piano di manutenzione, redatto secondo le prescrizioni di legge sia su base informatica sia in formato cartaceo.

11. Il collaudo, che attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia su aree pubbliche che su aree private oggetto di cessione) deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto esecutivo, potrà avvenire non prima di 6 mesi dalla comunicazione di cui al comma 7 del presente articolo (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato), deve essere approvato con atto del Dirigente del Settore competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 6.

12. Il Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

13. Sino alla presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e

spese del Richiedente. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e detta presa in carico, il Richiedente è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari.

14. L'approvazione del Certificato di Collaudo deve intervenire entro 60 (sessanta) giorni dall'emissione del certificato stesso e costituisce condizione indispensabile alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, salvo i casi di presa in carico anticipata su richiesta del Comune, che si rendono necessari, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente.

15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico/messa in esercizio comporteranno la contestuale attribuzione allo stesso e ai soggetti gestori titolari dell'erogazione degli specifici servizi ai termini di legge, regolamentari e contrattuali delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

16. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della sottoscrizione di apposito, specifico verbale in contraddittorio tra le parti, ivi compresi i soggetti gestori di cui al comma precedente.

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

18. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il Richiedente, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale per tempo vigente.

19. Il Richiedente è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

20. Poiché alcune opere di urbanizzazione previste interessano aree di proprietà comunale, il Richiedente dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente Settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione di dette opere.

21. Le aree private e le opere ivi realizzate oggetto di cessione a favore del Comune saranno, ove necessario, catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò il Richiedente' consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (pista ciclabile, cabine elettriche, ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

22. Tutte le opere di urbanizzazione (e le aree sulle quali sono state realizzate, qualora le stesse non siano state oggetto di cessione anticipata o non risultino comunque già di proprietà comunale) saranno trasferite a titolo gratuito al Comune con rogito notarile da stipularsi entro 8 mesi dal perfezionamento del collaudo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione saranno a carico del Richiedente.

## **ART. 12 PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

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

## **ART. 13 REALIZZAZIONE DELLE AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO**

1. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area a verde non può avvenire prima di 6 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 Certificato di Collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

2. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico e, rappresentato nell' Allegato D alla presente Convenzione è a carico del Richiedente, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere e alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.

3. L'obbligazione assunta dal Richiedente relativamente alla corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 2, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 14, per un importo che dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

## **ART. 14 GARANZIE**

1. L'importo lordo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, desumibile dal computo metrico estimativo facente parte degli elaborati di progetto di cui al Permesso di Costruire, ammonta a Euro 1'495'918,67.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, il Richiedente documenta, al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione – quale condizione per il rilascio stesso - l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici) a "prima richiesta" pari a Euro 2.067.588,60. Detti importi sono corrispondenti all'onere complessivo a carico



del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Richiedente: è pertanto costituito dall'importo del quadro tecnico economico dell'intervento, cui sono stati sommati gli oneri di manutenzione delle aree verdi per la durata di un anno.

3. Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

4. Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, esclusione del beneficio di cui al comma 2 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 Richiedente sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

5. Le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente Convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere di urbanizzazione sino alla loro presa in carico, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. L'importo della fideiussione deve essere adeguato con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

7. Le garanzie sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo perfezionamento del collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Richiedente, quando una parte funzionale autonoma delle opere di urbanizzazione sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. Lo svincolo delle garanzie sarà autorizzato a seguito del verificarsi di tutte le seguenti circostanze:

il perfezionamento del collaudo delle opere stesse,

l'avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione,

l'avvenuta acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune

la presa in carico delle stesse da parte del medesimo Comune.

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

## **ART.15 INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza grave agli obblighi di fare assunti dal Richiedente con la presente Convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. Il Comune deve preliminarmente intimare per iscritto al Richiedente di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che il Richiedente 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.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
  - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo di cui al Permesso di Costruire;
  - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Richiedente rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
  - c) mancata cessione al Comune delle aree private di cui all'art. 8 comma 6 entro il termine previsto all'art. 10 comma 8 per causa non imputabile al Comune. In tale ipotesi, il Comune potrà agire per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di cedere le aree ai sensi dell'art. 2932 c.c., ferma la possibilità di escutere la fideiussione di cui all'art. 14 in relazione a tutte le spese necessarie per consentire il definitivo trasferimento delle aree stesse.

## **ART. 16 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLA FIDEJUSSIONE**

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Richiedente, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore competente.

Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 20% e oltre il 80% del totale dell'importo lordo come determinato all'art. 5 comma 8 del Regolamento .

2. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 15, commi 3 e 4 del Regolamento, a seguito dell'approvazione dell'attestazione del collaudatore in corso d'opera.
3. 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 e alla

presentazione della polizza decennale postuma, previa avvenuta iscrizione di eventuali servitù di uso pubblico come previsto all'art. 5 comma 8 del Regolamento.

#### **ART. 17 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 del Richiedente e dei soggetti previsti dal Codice Antimafia, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Richiedente.

#### **ART. 18 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

Il Richiedente dichiara 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 DIRITTI DI SEGRETERIA**

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale P.G. n. 179260/2019 del 16 aprile 2019, il Richiedente ha effettuato il versamento di Euro ..... con bonifico bancario sul conto corrente n. .... in data .....

#### **ART. 20 SPESE A CARICO DEL RICHIEDENTE**

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

#### **ART. 21 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

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

Per il Comune:

---

Per il soggetto attuatore:

---

#### ACCETTAZIONE E SOTTOSCRIZIONE SPECIFICA DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare specificamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 17 del presente atto.

Per il soggetto attuatore:

---

#### Allegati:

A – Progetto di riqualificazione del parcheggio pubblico oggetto di cessione e del parcheggio di proprietà del Comune (elaborati U30a e U30b);

B – Elaborato con sovrapposizione del progetto di cui al Permesso di Costruire su estratto di mappa catastale (con individuazione dei singoli mappali interessati dall'intervento e loro destinazione finale);

C – Cronoprogramma degli interventi;

D - Planimetria area a verde oggetto di manutenzione a carico del Richiedente;

