

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E RIGENERAZIONE URBANA SRL PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSEGUENTI ALL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN COMPLESSO EX INDUSTRIALE E LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE (LOTTO A) ED EDIFICIO AD USO STUDENTATO (LOTTO B) POSTO IN VIA CORTICELLA 91

REPUBBLICA ITALIANA

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

_____ 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, in rappresentanza Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza Maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina P.G. n. ... che da conferma degli incarichi dirigenziali e delle deleghe conferite con P.G. n. ... del

e

Dott. _____, nato/a a _____ il _____ (C.F. _____) in qualità di legale rappresentante della Società RIGENERAZIONE URBANA SRL (CF/P.IVA _____), proprietaria delle aree situate in VIA DI CORTICELLA N. 91 d'ora innanzi denominata per brevità "Richiedente".

Premesso che

- in data 04/06/2020 è stata presentata dal procuratore speciale, Arch. _____, della società RIGENERAZIONE URBANA SRL, in qualità di proprietaria dell'area interessata, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 218250/2020 per l'attuazione dell'intervento privato di ristrutturazione edilizia per opere di demolizione e ricostruzione di edificio ad uso commerciale (LOTTO A) e edificio ad uso studentato (LOTTO B) in Bologna via VIA DI CORTICELLA N. 91

L'intervento prevede la demolizione di complesso ex industriale (2a) con Vte > 40.000 mc su una Sf di ca 11600 mq e l'identificazione di tale area in 2 lotti, con destinazione commercio alimentare in medio-piccole strutture (4c) e ad uso studentato (1b).

il Vt di progetto è pari a un volume < a 30.000 mc, consentendo come da art. 59 del RUE la realizzazione dell'intervento in edilizia diretta salvo l'applicazione dei requisiti di eccellenza di cui all'art. 56 c.3 del RUE.

- il Comune di Bologna, in relazione all'intervento privato di cui sopra, ha interesse alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- un parcheggio pubblico in fregio alla Via Corticella e alla media struttura commerciale e un parcheggio pubblico in fregio alla Via Saliceto e una fascia di Verde pubblico quale ricucitura con le urbanizzazioni del comparto ex Sasib posto immediatamente a sud del presente intervento.

La dotazione a parcheggio pubblico di competenza dell'edificio ad uso studentato sarà localizzata in fregio a via di Saliceto. E' prevista la totale monetizzazione del Verde Pubblico relativo allo studentato.

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;

Dato atto che

con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con contestuale approvazione del Regolamento Edilizio immediatamente vigente,

da tale data si applica il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

l'art. 0.1k della Disciplina di Piano stabilisce che la disciplina di salvaguardia non si applica, tra l'altro:

- ai permessi di costruire regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del Piano;
- alle SCIA e alle CILA regolarmente depositate prima della data della delibera di adozione del Piano, comprese Segnalazioni e Comunicazioni con efficacia differita per richiesta di parere; per tali titoli non sono ammesse varianti essenziali, salvo che siano conformi con il Piano. La salvaguardia si applica invece a SCIA e CILA con efficacia differita per l'inizio dei lavori;

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 14/04/2021

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. 218250/2020 del 04/06/2020, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

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 gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il Richiedente rimane altresì obbligato per sé, successori e aventi causa 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 già prestate dal Richiedente non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a favore del Comune idonee garanzie in sostituzione. In tal caso, il Comune si impegna ad autorizzare espressamente lo svincolo delle fideiussioni sostituite.

6. Per eventuali inadempimenti 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

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 catastalmente al foglio 77 particelle 1006 parte e 1020 parte L'attuazione dell'intervento di cui al paragrafo precedente è oggetto della richiesta di Permesso di Costruire P.G. n. 218250/2020 del 04/06/2020

L'intervento prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni territoriali:

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Corticella e alla media struttura commerciale, di n. 12 posti auto per mq 835,79,
- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Saliceto di n. 14 posti auto e posti biciclette per mq 810
- Fascia di Verde pubblico per mq 1.254,09 con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di area sosta per biciclette

Il totale delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali è pari a 2899,88 mq. Le aree da cedere sono individuate con campitura azzurra per i parcheggi pubblici e campitura verde per il verde pubblico nella planimetria (All. n.1) che si allega alla presente.

Le quote di dotazioni dovute e non realizzate saranno monetizzate, fatto salvo quanto previsto all'art. 5 bis..

ART. 3 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha una validità di anni 5 anni a decorrere dalla data della sua stipula.

Entro tale termine debbono essere conclusi tutti gli interventi, fatto salvo eventuali proroghe che debbono essere valutate e concesse dall'Amministrazione.

ART. 4 DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

- *Il lotto d'intervento ricade in Ambito n. 120 Bolognina Est, Ambito da riqualificare misto, normato dall'art. 68 del RUE, in base all'art. 59 dello stesso è ammessa la demolizione e ricostruzione con il cambio d'uso riconducendo il volume massimo a 30.000 mc e garantendo i livelli prestazionali d'eccellenza come previsto all'art. 56 dello stesso RUE.*
- *il progetto prevede la demolizione totale del complesso industriale "area ex Alstom" già anticipata con SCIA PG 131398/2020 e la rigenerazione del quadrante con la realizzazione di uno studentato con n. 74 alloggi per una superficie utile di 2.773,75 mq suddivisi in 5 piani fuori terra con un parcheggio pertinenziale interrato (lotto B) e a completamento dell'intervento una media struttura di vendita alimentare di Superficie di vendita pari a 1.427,12 mq ed SU 2.088,50 mq con annesso parcheggio pertinenziale (Lotto A)*

Per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Richiedente si impegna a prestare le garanzie fidejussorie 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:

- Area privata destinata a uso commerciale e abitazioni collettive, identificata negli allegati di progetto con il colore rosso e verde chiaro foglio 77 particelle 1006 e 1020 per una superficie catastale pari a mq 11.991;
- Area destinata a dotazioni territoriali, identificata negli allegati di progetto con il colore azzurro e verde scuro foglio 77 particelle 1006 parte e 1020 parte di proprietà privata, per una superficie pari mq a circa 2899,88 mq soggetta a futuro frazionamento catastale.
- Aree di proprietà comunale poste sulla via Corticella e Via Saliceto su cui si interviene per le minime e indispensabili modifiche atte a garantire la continuità fra il parcheggio pubblico di progetto e la viabilità pedonale sulle vie Corticella e Saliceto identificate negli allegati di

progetto con il colore giallo.

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

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Corticella e alla media struttura commerciale, di n. 12 posti auto per mq 835,79,
- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Saliceto di n. 14 posti auto e posti biciclette per mq 810
- Fascia di Verde pubblico per mq 1254,09 con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di area sosta per biciclette

3. Il volume massimo realizzabile è pari a = 30.000 mc;

ART. 5 bis SPECIFICAZIONI DI EVENTUALI OPERE PER ATTREZZARE IL VERDE CORRELATE ALL'INTERVENTO

L'intervento relativo allo studentato comporta l'obbligo di monetizzare 1.941 mq di Verde, che vengono monetizzati per un importo pari a €134.178,54.

Il Comune acconsente che tale importo non venga versato al momento del rilascio del titolo abilitativo al fine di verificare preventivamente con il richiedente la possibilità di progettare e realizzare in via diretta spazi per l'attività fisica e il gioco all'aperto nonché per la definizione di uno luogo di aggregazione nel limitrofo parco ...(nome)...

A tale scopo il Comune fornirà al richiedente le indicazioni sui contenuti dell'attrezzatura da progettare e il Richiedente si impegna a presentare ai competenti uffici comunali un progetto entro tre mesi dalla consegna delle linee progettuali. In caso di approvazione del progetto, all'esecuzione e collaudo 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 richiamare e il Comune si impegna alla consegna delle aree entro 15 giorni dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del Richiedente previo ottenimento da parte di quest'ultimo dei necessari titoli edilizi per le opere da realizzare nell'area verde limitrofa al lotto di intervento.

In caso di mancato accoglimento della proposta progettuale o qualora il progetto approvato presenti un Quadro Economico inferiore all'importo dovuto a titolo di monetizzazione, l'intero importo di €134.178,54 o quanto comunque dovuto dovrà essere versato o rateizzato secondo quanto previsto dalle disposizioni per tempo vigenti entro 30 giorni dalla richiesta.

ART. 6 TITOLI ABILITATIVI

1. L'intervento privato è soggetto a titolo abilitativo, permesso di costruire PG 218250/2020 ai sensi della L.R. n. 15/2013;

2. La realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione, o varianti alle stesse è soggetta a titolo abilitativo, Permesso di Costruire, ai sensi della L.R. n. 15/2013.

3. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intervento è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.

ART. 7 CERTIFICATO DI CONFORMITÀ' EDILIZIA E AGIBILITÀ'

1. Per ciascun intervento ultimato dovrà essere depositato dal Richiedente il certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.

2. Il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'intervento, anche solo di uno dei due lotti, 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 il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio allegando un verbale sottoscritto dal collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste. Specificatamente fin d'ora si stabilisce che ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale della piattaforma commerciale sono definite dotazioni di pertinenza i soli parcheggi pubblici in fregio a Via di Corticella e le dotazioni a verde previste. La realizzazione del verde di cui all'art.5 bis deve essere completato prima della presentazione della SCCEA del primo "lotto"

ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE DOTAZIONI E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Richiedente si obbliga ad eseguire, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere di urbanizzazione di seguito descritte:

- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Corticella e alla media struttura commerciale, di n. 12 posti auto per mq 835,79,
- n. 1 parcheggio pubblico in fregio alla Via Saliceto di n. 14 posti auto e posti biciclette per mq 810
- Fascia di Verde pubblico per mq 1254,09 con piantumazione di nuove alberature e realizzazione di area sosta per biciclette

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. 4 bis del "Regolamento".

Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 477.512,98 come da computo metrico estimativo (CME) allegato alla presente Convenzione.

Tale importo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 Tecnico Economico (QTE) sono a carico a totale del Richiedente.

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

5. Il Comune si impegna alla consegna delle aree di cui all'art. 5 comma 1 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 al presente paragrafo, identificate negli allegati di progetto con il colore azzurro e verde scuro e corrispondenti catastalmente al Foglio 77 mappale 1006 parte e mappale 1020 parte, per una superficie di circa 2.899,88 mq soggetta a futuro frazionamento catastale. La cessione potrà avvenire anche in maniera parziale e con tempistiche differenti in considerazione della possibilità di presentazione di SCCA parziali e fine lavori parziali.

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) sarà integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo.

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

1. Tutte le opere previste dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento

sono definite negli elaborati del Permesso di Costruire che costituiscono progetto esecutivo dell'opera.

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

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

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

6. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di Costruire, e realizzate globalmente secondo il cronoprogramma di cui all'elaborato di progetto denominato "CRONOPROGRAMMA" e allegato alla presente Convenzione (All. n....)

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

8. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 anni vista la dimensione dell'intervento, fatte salve eventuali proroghe che debbono essere motivatamente richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.

9. La realizzazione delle 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 regolamento urbanistico edilizio vigenti o comunque applicabili;
- b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera o impianto;
- c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli Enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;

- d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;
- e) alle prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati del Permesso di Costruire rilasciato che costituiscono progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ART. 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.

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

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

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

A tal fine il Direttore dei Lavori dovrà presentare un'apposita relazione, corredata del processo verbale di visita, che contenga:

- una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo;
- il riferimento agli atti autorizzativi;
- la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite e alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e allegghi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti oltre alle distanze principali degli stessi da punti noti;
- l'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo in corso d'opera, inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (fognature, rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);
- il nulla osta del futuro Gestore del servizio circa la regolarità delle opere per la presa in carico del servizio a far data dalla relazione, corredata del processo verbale di visita, di cui sopra;

- il Piano di Manutenzione dell'opera aggiornato e sottoscritto dal Direttore dei Lavori.

La relazione, corredata del processo verbale di visita, appena descritta, costituisce condizione indispensabile per la messa in esercizio delle reti o di loro tratti. La data di detta relazione dovrà essere riportata nell'inserimento a cespite delle reti messe in esercizio e da essa decorre il deperimento di queste ultime.

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

5. 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, e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del verbale del Collaudatore 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] dalla conclusione dei lavori.

6. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il Richiedente e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al Permesso di Costruire.

7. 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.

8. Entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al precedente comma 5 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.

9. Il collaudo, che attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia su aree pubbliche che su aree private oggetto di cessione) e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto esecutivo, deve essere approvato con atto del Dirigente del Settore competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 3.¹

10. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

11. 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.

12. L'approvazione del collaudo costituisce condizione indispensabile alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, salvo i casi di presa in carico anticipata su richiesta del Comune, che si rendono necessari, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente.

13. 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.

14. 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.

Sarà fatto obbligo al soggetto attuatore di costituire una servitù per i cavi elettrici che passano sul tratto del parcheggio adiacente via Saliceto per una porzione di circa 3 ml. al momento della cessione della cabina a Enel. Alla presa in carico del parcheggio suddetto il Settore Patrimonio prenderà atto della servitù precedentemente costituita.

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

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

17. 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.

18. 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 delle opere.

19. 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 l'attuatore 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.

20. 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 verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

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

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

ART. 14 GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Richiedente e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del progetto, ammonta a Euro 477.512,98.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, il Richiedente documenta, al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione dell'opera 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 575.665,95. 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 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. In caso di realizzazione diretta delle opere a verde di cui all'art. 5 bis della presente convenzione, sarà costituita fidejussione di importo corrispondente al quadro economico dei lavori da realizzare per un importo massimo di €134.178,54

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 Convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino alla loro presa in carico, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. Le fideiussioni devono essere adeguate 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 dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere 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 e la presa in carico delle stesse da parte del medesimo Comune.

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

ART.15 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti 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 può 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;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

c) mancata cessione al Comune delle aree private di cui all'art. 8 punto 6 entro il termine previsto all'art. 11 punto 20 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 DELLE FIDEIUSSIONI

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 40% e oltre il 60% 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. 4 comma 3 della presente e 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**, la proprietà 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 – Planimetria aree interessate dall'intervento;

B – Cronoprogramma degli interventi;

C – Ricevuta versamento diritti di segreteria

D - Computo Metrico Estimativo

E - Quadro Tecnico Economico

F -

