

Comune di Bologna

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO A NORMA DELL'ART. 28 bis DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA EX FABBRICA MORINI CON L'INSERIMENTO DELL'USO 4B E CONTESTUALE RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE VIARIA ADIACENTE IN UN'AREA INTERNA ALL'”AMBITO CONSOLIDATO DI QUALIFICAZIONE DIFFUSA MISTO N.86 – VIA MARZABOTTO” (VIA BERGAMI, 7) – QUARTIERE PORTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, _____ innanzi a me -----

sono comparsi i signori:

..... che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374) dirigente, nato a....., domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, delegato con atto del Direttore del Settore in data....., PG n.....,

e

Sig. Francesco Canella, nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931 (C.F. CNLFNC31T28L710S), in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di ALI' S.p.A., società con socio unico, con sede in Padova (PD), Via Olanda n. 2, C.F. e P.IVA 00348980285, domiciliato per la carica presso la sede sociale, proprietario di aree situate nel Comune, identificate catastalmente al Foglio 149 Mappali 709-1162-1163-1164, classificate dal PSC vigente nell'”Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 – Via Marzabotto” – Quartiere Porto;

di seguito denominato “soggetto attuatore”;

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
- che con deliberazione consiliare O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, in vigore dal 20 maggio 2009, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)¹;
- che con deliberazione consiliare n. 201 del 20/04/2015 è stata approvata la Variante di adeguamento normativo al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), in vigore dal 03/06/2015;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n.144 del 4 maggio 2009 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) e con deliberazioni successive sono state (rispettivamente) approvate varianti al POC, che NON HANNO modificato le previsioni dell'area di intervento;
- che con deliberazione della Giunta Comunale PG n./2016 del/...../2016 è stato approvato l'accordo a norma dell'art. 11 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativo alla

¹ Indicare eventuali varianti successive

riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Fabbrica Morini con l'inserimento dell'Uso 4b e contestuale riqualificazione della rete viaria adiacente in un'area interna all' "Ambito consolidato di qualificazione diffusa misto n. 86 - Via Marzabotto" (Via Bergami, 7) - Quartiere Porto e deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione delle dotazioni territoriali necessarie all'inserimento della nuova attività volte al miglioramento della viabilità dell'intera zona, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. del; Visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il Permesso di Costruire convenzionato, e precisamente²:

- Relazione Tecnica
- TAV 00u Planimetria aree di cessione
- TAV 01u Aree di cessione - Viabilità
- TAV 02u Aree di cessione - Servizi a rete
- TAV 03u Aree di cessione - Gestione rifiuti
- TAV 04a Lotto privato - Planimetria generale
- TAV 05a Pianta piano seminterrato e rialzato
- TAV 06a Sezioni e copertura
- TAV 07a Prospetti
- TAV 08a Progetto del verde
- Schema di Convenzione e Computo Metrico Estimativo

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del Permesso di Costruire convenzionato, da stipularsi tra Comune e ciascuno proprietario interessato;

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

la proprietà dell'area interessata dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'intervento in menzione, 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 Urbanistico 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 soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi e/o deliberativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli

² compresi: progetto definitivo delle opere di urbanizzazione; computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione; quadro economico indicante tutti gli oneri accessori e connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

ART. 2

OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto di riqualificazione della rete viaria adiacente all'area industriale dismessa ex Fabbrica Morini di Via Bergami n. 7, che consiste nel collegamento fra le vie Bergonzoni e Monterumici, attualmente a fondo cieco, consentendo una circuitazione che completa e migliora i percorsi carrabili e pedonali esistenti, d'ora in avanti per brevità denominato "progetto di riqualificazione".

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 4

BENI OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

Foglio	Mappale	Superficie Catastale (mq)	Intestazione
149	709	7.732	ALI' S.p.A.
149	1162	331	ALI' S.p.A.
149	1163	14	ALI' S.p.A.
149	1164	20	ALI' S.p.A.

ART. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal progetto di riqualificazione risulta essere pari a 4.119,91 mq di Superficie Complessiva destinata all'uso 4b (commercio in medio-grandi strutture superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq di superficie di vendita) con una Superficie di Vendita pari a 1.776 mq.

2. Le aree individuate dal progetto di riqualificazione inerenti le dotazioni territoriali a servizio del quartiere, grazie alla messa a sistema della rete viabilistica, risultano così definite:

- realizzazione e cessione di 181,58 mq circa di nuova viabilità carrabile pubblica su area di proprietà;
- cessione di 223,07 mq circa di viabilità carrabile esistente su area di proprietà;
- realizzazione e cessione di 89,45 mq circa di nuovi percorsi pedonali pubblici su area di proprietà;
- realizzazione e cessione di 47,00 mq circa di nuovi parcheggi pubblici (4 posti auto) su area di proprietà;
- realizzazione e cessione di 30,00 mq circa di nuove aiuole stradali su area di proprietà;
- rifacimento di 350,00 mq circa di tappeto d'usura della pavimentazione stradale esistente sulle vie Bergonzoni e Monterumici per il necessario raccordo alla nuova viabilità;
- realizzazione dei necessari sottoservizi a rete (nuovo tratto di rete fognaria acque bianche collegata alla rete esistente su Via Monterumici; nuovo tratto della rete illuminazione pubblica collegato alla rete esistente su Via Monterumici).

3. Le aree suddette di mq. totali **571,10 circa** sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato Tav. n. 00, che si allega al presente atto sotto la lettera "..."; le aree di proprietà del soggetto attuatore saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo 11. Per quanto riguarda invece le aree non di proprietà del soggetto attuatore, sulle quali comunque si obbliga ad intervenire a propria cura e spesa, l'Amministrazione Comunale si obbliga a richiedere e ad ottenere dagli Enti proprietari la disponibilità di dette aree da mettere a disposizione del soggetto attuatore nei tempi e nei modi stabiliti dal programma attuativo.

ART. 6

PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio del giusto titolo abilitativo relativo al fabbricato commerciale potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione necessarie quali dotazioni territoriali globali oggetto della presente convenzione.
4. Il Soggetto Attuatore nomina fin da ora quale suo Referente Unico, titolato ad interloquire impegnativamente con i tecnici comunali per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, il Dott. Ing. GIAN LUCA GHIARONI, domiciliato per l'incarico in Modena, Strada Vignolese 1175/6, 41126 Modena (tel 059-468364, fax 059-469849, PEC gianluca.ghiaroni@ingpec.eu).

ART. 7

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edificio ultimato dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionata alla avvenuta realizzazione e presa in carico da parte del Comune, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione, delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti oggetto della presente convenzione di cui all'Art.5.

ART. 8

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI NECESSARIE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE VIARIA

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, a parziale scomputo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento necessarie per la riqualificazione della rete viaria, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante della presente convenzione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

- a) raccordo stradale con pendenza costante del 7% tra Via Bergonzoni e Via Monterumici, con i necessari sottoservizi a rete (condotta fognaria per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche e rete di illuminazione pubblica);
- b) parcheggi pubblici a lato del suddetto raccordo stradale;
- c) percorso pedonale di collegamento tra i marciapiedi esistenti su Via Bergonzoni e Via Monterumici;
- d) aiuole stradali;
- e) predisposizione di una canalizzazione interrata tra i tre punti luce esistenti su Via Monterumici collegata al tratto di rete di illuminazione pubblica di nuova realizzazione, con installazione di tre nuovi pali conici in posizione adiacente a quelli esistenti;
- f) ripristino del tappeto d'usura della pavimentazione stradale esistente su Via Bergonzoni e Via Monterumici per il necessario collegamento con il nuovo tratto stradale in progetto;
- g) modificazioni all'innesto stradale Via Bergonzoni-Via Bergami per agevolare la svolta degli automezzi diretti al fabbricato commerciale, con ricollocamento in posizione idonea del parcometro attualmente presente all'imbocco di Via Bergonzoni.

Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire e completare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento necessarie per la riqualificazione della rete viaria appena descritte nel minor tempo possibile e comunque prima del completamento del fabbricato commerciale.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto definitivo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione.

3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto in conformità all'art. 16 del D.P.R. n° 207/2010, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e (solo per opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria) l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione³.

4. Il soggetto attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono individuate nell'elaborato ____ (allegato ____ alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

5. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 106.933,27 come da quadro economico conforme all'art. 16 del D.P.R. n° 207/2010 allegato alla presente convenzione redatto sulla base degli elaborati di progetto.

6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro 73.048,68, in base al computo

³ Tutte le opere di opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, devono essere realizzate secondo quanto disciplinato dal D.lgs. n. 163/2006 e sue modifiche (Codice dei Contratti).

metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento. 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 alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore.

7. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare, desunto dal computo metrico estimativo del progetto definitivo, risulti inferiore all'importo dei relativi oneri l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

8. Alla fine dei lavori saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore a consuntivo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere stesse, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

9. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni del Tavolo Tecnico che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, ai fini della approvazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.

10. Il soggetto attuatore deve avere realizzato le opere di urbanizzazione prima dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

Art. 9

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

a) Gli oneri di urbanizzazione primaria sono scomputati parzialmente, in relazione alla realizzazione del collegamento stradale fra Via Bergonzoni e Via Monterumici, per una quota pari al 59% dell'incidenza complessiva relativamente alle seguenti voci:

- strade e piste pedo-ciclabili in rete (30%);

- spazi di sosta e di parcheggio (12%);

- fognature (10%);

- pubblica illuminazione (7%);

b) Gli oneri di urbanizzazione secondaria (non è dovuto in quanto si tratta di cambio di destinazione d'uso) sono integralmente corrisposti sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda del titolo abilitativo.

ART. 10

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Tutte le opere incluse nel progetto, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di permesso di costruire.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal soggetto attuatore, 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. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore a quello precedentemente approvato il soggetto attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune previo formale accordo e previo versamento di adeguato contributo da parte di quest'ultimo.

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

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. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

9. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del soggetto attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte dell'attuatore prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

11. Il rilascio del permesso di costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Soggetto attuatore 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, dovranno essere assorbiti direttamente dal Soggetto attuatore.

Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
- b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od 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, aggiornati, in uso al Comune;
- e) al progetto definitivo approvato;
- f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto.

ART. 11

OPERE DI URBANIZZAZIONE

MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette alla emissione di certificato di regolare esecuzione a cura della Direzione Lavori (importo delle opere inferiore a 500.000 euro) secondo quanto previsto dal Codice dei Contratti all'art. 141 comma 3, dal relativo Regolamento di esecuzione e secondo quanto indicato al comma successivo.

2. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU ed 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.

4. Il certificato di regolare esecuzione dovrà sancire, prima della messa in esercizio anche di singoli tratti delle infrastrutture in progetto (raccordo stradale, parcheggi, marciapiede, tratto di fognatura e di impianto di illuminazione pubblica), 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.

5. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore competente e al ROU per le necessarie verifiche.

6. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice.

7. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il Direttore dei Lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.

8. L’Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al RUP, ROU, RPU e allo stesso Direttore dei Lavori in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

9. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 6, il Direttore dei Lavori dovrà redigere 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 dell'art. 38 del DPR 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

10. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; il certificato di regolare esecuzione a cura della Direzione Lavori che ne deriva costituisce un documento unico, ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde, deve essere approvato con atto del Direttore del Settore competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 4.

11. Il certificato di regolare esecuzione ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione, secondo quanto specificamente previsto dal D.P.R. 207/2010; trascorso tale termine, il certificato si intende tacitamente approvato anche se non sia intervenuto l'atto formale di approvazione entro due mesi dalla scadenza del termine di due anni.

12. Sino alla presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e detta presa in carico, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, delle sostituzioni e dei ripristini che si rendessero necessari.

13. L'approvazione del certificato di regolare esecuzione 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 che si rendono necessari per effetto del comma 4 del presente articolo, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente.

14. 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.

15. 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.

16. I soggetti attuatori sono tenuti, 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.

17. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

18. 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, previa approvazione del certificato di regolare esecuzione. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.

ART. 12

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. 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 certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.
3. 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 alla presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione Comunale, previa approvazione del certificato di regolare esecuzione.
4. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione e della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, 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.
5. Le aree destinate a verde dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.
6. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, illuminazione pubblica, fognature) sia su base informatica sia cartacea.
7. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di 2 (due) anni dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione.
8. L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.
9. La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

ART.13

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del progetto oggetto della presente convenzione.
2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.
3. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte verifiche, nell'area oggetto del piano si verificassero superamenti dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC), così come definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati, i soggetti attuatori si obbligano ad

attivare su propria iniziativa le procedure operative e amministrative previste dalla suddetta normativa fino all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica.

4. In relazione alle alberature esistenti nel parcheggio privato adiacente Via Monterumici è necessario un riassetto vegetativo attraverso la selezione delle specie arboree secondo il progetto presentato all'interno del titolo abilitativo per la riqualificazione della ex fabbrica Moto Morini. Grazie alla realizzazione e cessione di aree pubbliche nelle immediate vicinanze che garantiscono il mantenimento e miglioramento dell'interesse pubblico generale, si stabilisce di individuare un rapporto di sostituzione delle alberature di 1:1, da collocarsi all'interno dell'area privata di intervento.

ART. 14

GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Progetto (...) ammonta a Euro 106.933,27. Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come ai definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 2 anni, così come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'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 compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" - pari a Euro, emessa da n. fideiussione/polizza (corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 12, comma 7).

3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

5. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

6. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

7. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le

opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna; 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 previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere stesse, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.

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

ART. 15

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere.

3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

4. Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti 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).

6. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

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 soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici.

Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo come determinato [all'art.14 comma 1.](#)

2. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 12 commi 4 e 7, a seguito dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere.

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 nonché a seguito di tutti gli adempimenti previsti nel precedente art. 14, comma 8.

ART. 17

ALLESTIMENTO E GESTIONE DELL'AREA BIMBI PREVISTA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO COMMERCIALE

1. All'interno del fabbricato commerciale, su espressa richiesta del presidente del Quartiere "Porto", è previsto l'allestimento di un'area per bambini di circa 30 mq, fisicamente separata dall'area vendita propriamente detta.

2. L'accesso e la fruizione di tale area bimbi sarà garantita solamente nei giorni e orari di apertura del punto vendita.

3. La gestione dell'area bimbi in menzione sarà affidata a volontari/personale dell'Amministrazione Comunale/del Quartiere "Porto" e sarà oggetto di apposito accordo sottoscritto dalla Proprietà e dall'individuato soggetto gestore.

ART. 18

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 19

DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data _____.

ART. 20

SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione 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 soggetto attuatore.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. 4.

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