

Comune di Bologna

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**PARTE DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE MISTO N.122 ED AREE COMPLEMENTARI**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, \_\_\_\_\_ 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

Ing. Stefano Frascari, nato a Bologna il 25/06/1958, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta quale Vice Presidente della rappresentata società Ferruccio Frascari SpA, con sede in in Bologna, via Mazzini 7, capitale sociale euro 12.000.000,00, interamente versato, partita iva 00892050378, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 00892050378., numero R.E.A.: 208720, autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data ....., la quale interviene in qualità di delegata:

- per i terreni di proprietà della signora Di Cesare Maria Paola, nata a Bologna il 15 maggio 1939 e domiciliata a Castel Guelfo di Bologna (BO) in via Medesano 40, codice fiscale DCS MPL 39E55 A944U, giusta delega del 06 agosto 2014 e quale promissaria acquirente della promessa di vendita, autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Errani in data 06 agosto 2014, rep. n. 91075;
- per il terreno di proprietà Cooperativa Costruzioni S. C. in liquidazione coatta amministrativa, in forza dell'Atto Notaio Andrea Errani in data 29 aprile 2014, rep. n. 90426;

Inoltre l'Ing. Stefano Frascari interviene anche:

- in qualità di procuratore in forza di procura autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Errani rep. n. 91415 in data 30 ottobre 2014 per i terreni di proprietà delle signore:
- Monari Bruna nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 08/01/1929 e residente a Bologna via Scandellara 7/7, C.F. MNR BRN 29A48 H9450;

- Monari Marisa, nata a San Lazzaro di Savena (BO) il 24/03/1931 e residente a Bologna via Scandellara 9, C.F. MNR MRS 31C64 H945U;
- in qualità di procuratore in forza di procure autenticate nelle firme dal Notaio Andrea Errani rep. n. 91415 in data 30 ottobre 2014 e rep. 91528 in data 21 novembre 2014 per i terreni di proprietà dei signori:
  - Monari Paolo nato a Bologna il 29/10/1949 e residente a Dozza ( BO ), via Valsellustra 69, C.F. MNR PLA 49R29 A944L ;
  - Monari Pietro, nato a Bologna il 25/04/1940 e residente a Granarolo dell’Emila (BO), via dello Sport n.8, codice fiscale MNR PTR 40D25 A944U;
  - Monari Antonio, nato a Bologna il 15/01/1942 e residente a Gerenzano (VA), via Petrarca n. 2/G, codice fiscale MNR NTN 42A15 A944J;

proprietari di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo a parte dell’Ambito riqualificazione misto n°122 Rimesse ed aree complementari;

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. 20/2000;

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), oggetto di variante normativa approvata con O.d.G. n. 201 del 20/04/2015, in vigore dal 3 giugno 2015;

che in data 9 febbraio 2010 è stato sottoscritto tra il Comune e i soggetti privati di cui sopra apposito “Accordo procedimentale per l’attuazione dell’ambito da riqualificare di via Scandellara ai sensi dell’art. 11, L. n. 241/1990 ” (Rep. n. 208266) per la definizione e programmazione delle attività da porre in essere ai fini della valutazione di sostenibilità, finalizzata all’inserimento in POC – previo specifico accordo ai sensi dell’art. 18, L.R. 20/00 – della proposta di interventi di riqualificazione della Situazione Scandellara, inserita nell’ambito di Riqualificazione misto n. 121-122 Cirenaica Rimesse, secondo gli obiettivi dettati dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e secondo quanto disciplinato – per gli ambiti di riqualificazione – dall’art. 30, commi da 2 a 2 quinquies, della L.R. 20/2000 s.m. e i..

che in data 12 dicembre 2012 con atto Rep. n. 21/05/12 le parti hanno provveduto ad una integrazione dell’Accordo Procedimentale del 9 febbraio 2010;

che in data 4 agosto 2014 è stato sottoscritto un Accordo ex art. 18 LR 20/2000 finalizzato all’inserimento in specifico POC delle stesse aree;

che tale Accordo prevedeva che entro 90 giorni dalla sua sottoscrizione i soggetti attuatori procedessero alla presentazione di un PUA/POC ai sensi dell’art. 30, p. 4, LR 20/2000;

che in data 31 ottobre 2014 è stato presentato il PUA di iniziativa privata con P.G. 312782/2014;

che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. ....del ..... è stato approvato il POC con valore ed effetti di piano particolareggiato (PUA) relativo a parte dell'ambito di riqualificazione misto n.122 ed aree complementari

che devesi 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. e dell'art. 88 e dell'art. 116 del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano in parola, 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 PUA, e precisamente:

TAV	TITOLO	SCALA
0	Elenco documenti	fascicolo
00	Relazione illustrativa generale del Piano Urbanistico Attuativo	fascicolo
A	Quadro conoscitivo:	
A.01	Planimetria aerofotogrammetrica su base CTC e foto aerea 1:1000	1:1.000
A.02 / A+B	Rilievo plano-altimetrico generale Aree A+B - via Scandellara	1:500
A.02 / A+B-bis	Rilievo plano-altimetrico generale Aree A+B - via Scandellara	1:500
A.02 / A1	Rilievo plano-altimetrico generale Area A1 - via del Tuscolano	1:500
A.03	Profili schematici di stato di fatto	1:500
A.04 / A+B	Rilievo fotografico dell'area sottoposta a PUA e del suo intorno Aree A+B - via Scandellara	Fascicolo
A.04 / A1	Rilievo fotografico dell'area sottoposta a PUA e del suo intorno Area A1 - via del Tuscolano	Fascicolo
A.05 / A+B	Libretto delle misure relativo al rilievo plano-altimetrico generale Aree A+B - via Scandellara	Fascicolo
A.05 / A1	Libretto delle misure relativo al rilievo plano-altimetrico generale Area A1 - via del Tuscolano	Fascicolo
A.06	Estratto di mappa catastale	1:1.000
A.07	Visure catastali	Fascicolo
A.08 / A+B	Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela Aree A+B - via Scandellara	1:2.000
A.08 / A1	Stralcio della pianificazione territoriale e urbanistica vigente ed elementi di vincolo e tutela - Area A1 - via del Tuscolano	1:2.000
A.09	Sovrapposizione tra CTC, rilievo plano altimetrico	1:1.000

	ed estratto catastale	
A.10	Definizione della base di progetto degli interventi	1:1.000
<b>B</b>	<b>Rappresentazione del Progetto</b>	
B.01	Planivolumetrico di sintesi su foto aerea	1:1.000
B.02/A+B	Rappresentazioni prospettiche tridimensionali con inserimento del contesto	-
B.03.1/A+B	Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standards, e delle aree da cedere – via Scandellara	1:500
B.03.2/A+B	Planimetria generale "tecnica" con verifica delle superfici permeabile – via Scandellara	1:500
B.03.3/A+B	Planimetria generale "architettonica" alla quota del piano terra– via Scandellara	1:500
B.03 / A1	Planimetria generale con indicazioni dei lotti, degli standards e delle aree da cedere; Segnaletica– via del Tuscolano	1:500
B.04	Regole del costruire	1:1.000
B.05	Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private	1:1.000
B.06	Profili schematici di progetto	1:500
B.07	Tipologia edilizia indicativa usi residenziali	1:200-500
<b>C</b>	<b>Progetti definitivi delle dotazioni territoriali</b>	
C.01	Opere di urbanizzazione primaria: Relazione tecnica descrittiva generale	fascicolo
C.02	Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Quadro Tecnico Economico	fascicolo
C.03.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Rete illuminazione pubblica: planimetria generale di progetto	1:500
C.03.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Rete illuminazione pubblica: relazione illuminotecnica	fascicolo
C.04.1	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: Corografia	1:2.000
C.04.2	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: planimetria di dettaglio – stato di fatto	1:500
C.04.3	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: planimetria di dettaglio – stato di progetto	1:500
C.04.4	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: Vasca di laminazione – planimetria, pianta e sez.	1:200-50
C.04.5	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: sezioni tipo e particolari costruttivi	varie
C.04.6	Opere di urbanizzazione primaria: Reti fognarie: Relazione tecnica – illustrativa ed idraulica	fascicolo
C.05	Opere di urbanizzazione primaria: Reti acqua e gas (Hera Spa)	1:1.000
C.06	Opere di urbanizzazione primaria: Rete elettrica (Enel Spa)	1:1.000
C.07	Opere di urbanizzazione primaria: Predisposizione per rete dati/telecomunicazioni	1:1.000
C.08.1	Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde: planimetria di progetto ed abbattimenti finalizzati alla	1:500

	realizzazione delle opere di urbanizzazione	
C.08.2	Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde: Nuove dotazioni di verde scolastico da annessere alle Scuole comunali 18 Aprile 1945	1:200
C.08.3.A1	Opere di urbanizzazione primaria: Ampliamento verde pubblico esistente	fascicolo
C.08.3.A+B	Opere di urbanizzazione primaria: Sistema del verde: Relazione tecnico agronomica	fascicolo
C.09	Opere di urbanizzazione primaria: Sistema di raccolta R.S.U. (Hera Spa)	1:500
C.10 / A+B	Opere di urbanizzazione primaria: Segnaletica e dimostrazione accessibilità ex D.P.R. 503/1996	1:500
C.11/A+B	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Area A+B Via Scandellara - INTERVENTI - Planimetria generale	1:500
C.11/A1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Area A1 Via Tuscolano INTERVENTI - Planimetria generale	1:500
C.11.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione di Via Mondo – Collegamento tra varco ciclopedonale e l'intersezione con Via del Terrapieno Particolare e sezione "A"	1:50
C.11.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Nuova bretella stradale – Connessione Nord Sezione "B"	1:50
C.11.3.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione di via Scandellara Sezioni stradali da S1 a S10 e dettaglio Sezione "7"	1:50
C.11.3.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione di via Scandellara Sezioni stradali da S11 a S18	1:50
C.11.3.3	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione di via Scandellara Dettaglio sezioni 8 – 9 – 10 – 15	1:50
C.11.4.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione del sottopasso della fermata SFM S. Rita Stato di fatto: Planimetria e sezioni	1:50
C.11.4.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Riqualificazione del sottopasso della fermata SFM S. Rita Stato di progetto: Planimetria e sezioni	1:50
C.11.5.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Ampliamento del parcheggio esistente e nuovo accesso alle scuole 18 aprile 1945 Stato di fatto e stato di progetto – Planimetria e sezione "C"	1:100
C.11.5.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Ampliamento del parcheggio esistente e nuovo accesso alle scuole 18 aprile 1945 - Dettaglio sezione "C"	1:50

C.11.6.1A	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Nuova bretella stradale – Connessione Sud Planimetria di dettaglio area scolastica e sezioni “D”	1:50
C.11.6.1B	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Nuova bretella stradale – Connessione Sud Planimetria di dettaglio area parcheggio e area per vasca di laminazione ed impianti sezione “E”	1:50
C.11.6.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Nuova bretella stradale – Connessione Sud Dettaglio sezioni “F – G”	1:50
C.12.1	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Pianta stato di fatto e stato di progetto	1:100
C.12.2	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Sezioni stato di fatto e stato di progetto	1:100
C.12.3	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Progetto strutturale: Pianta – sezione longitudinale – sezione trasversale	1:50
C.12.4	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Progetto strutturale: Schema fasi di esecuzione	-
C.12.5	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Progetto strutturale: Particolari costruttivi e tipologici	1:50
C.12.6	Progetti definitivi delle dotazioni territoriali: Opere di urbanizzazione primaria – Nuovo varco ciclopeditone Progetto strutturale: Relazione tecnica generale e calcoli preliminari	fascicolo
D	Allegati	
D.01	Norme urbanistico - edilizie per l'esecuzione del PUA	fascicolo
D.02	Schema di Convenzione	fascicolo
D.03	Studi funzionali alla predisposizione del documento di Valsat	fascicolo
D.04	Analisi del clima acustico	fascicolo
D.05	Relazione geologica ed analisi geotecnica	fascicolo
D.06	Relazione archeologica	fascicolo

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante del PUA, da stipularsi tra Comune ed il soggetto attuatore;

**tutto ciò premesso**

Il soggetto attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si

intendono obbligatoriamente trasferiti, 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.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

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

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA di iniziativa privata relativo a parte dell'Ambito di riqualificazione misto n°122 Rimesse ed aree complementari", d'ora in avanti per brevità denominato "piano".

## **ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

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

## **ART. 4 BENI OGGETTO DI PUA**

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

Area "A" Via Scandellara (Rif. Accordo procedimentale del 9/2/2010)

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie catastale mq</b>	<b>Intestazione</b>
211	1788	18.481	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1790	2.245	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1791	2.155	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1792	1.308	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1793	785	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1794	720	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1795	280	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1796	41	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1797	346	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1798	94	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1799	1.375	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1800	955	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1801	330	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1802	125	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1803	156	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1804	157	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1805	64	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1816	276	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1817	27	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1818	23	DI CESARE MARIA PAOLA
211	1819	91	DI CESARE MARIA PAOLA

Area "B" Via Scandellara (Rif. Accordo procedimentale del 9/2/2010)

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie catastale mq</b>	<b>Intestazione</b>
211	1736	9.501	MONARI Bruna, MONARI Marisa
211	1740	1.429	MONARI Marisa
211	1759	20	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1789	1.105	MONARI Bruna
211	1807	1.595	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1810	1.233	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1812	795	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1813	410	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1814	410	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1815	333	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1820	2.675	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1821	311	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1822	1731	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1823	114	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1824	1.387	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1825	11	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1826	871	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro
211	1827	69	MONARI Antonio, MONARI Paolo, MONARI Pietro

Area "A1" Via del Tuscolano (Rif. Accordo procedimentale del 9/2/2010)

Foglio	Mappale	Superficie catastale mq	Intestazione
59	492	6.271	COOPERATIVA COSTRUZIONI SOCIETA' COOPERATIVA

2. Sono altresì oggetto degli interventi compresi nel piano ulteriori aree di proprietà terze, da acquisire/espropriare a cura e spese del Comune di Bologna, identificate nel piano particellare di esproprio allegato al POC nonché aree già di proprietà comunale.

#### **ART. 5**

#### **QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PUA. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI**

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA risulta definita nelle seguenti quantità:

**Su totale = mq 13.267,10**

2. La Su di progetto è distribuita su più lotti, ai quali potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante del PP.
3. Le aree individuate dal piano al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:  
**V = 9.385 mq.**  
**P = 4.593 mq.**
4. Concorrono a tali dotazioni territoriali l'area da sistemare a verde nel Quartiere Navile (porzione dell' Area "A1" identificata al foglio 59 particella 492 a meno dell'area triangolare posta tra la prosecuzione del percorso pubblico e le aree private pavimentate, di superficie pari a 5865 mq) e l'ampliamento del parcheggio esistente su terreno comunale (foglio 211 particella 1774 parte, per una superficie di 2.103 mq ).
5. Le aree suddette di mq. **13.978** sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. "**B.03 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere**" che si allega al presente atto sotto la lettera " **A** "; tali aree, dedotte quelle della porzione di parcheggio esistente già di proprietà comunale, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo 14 - da parte del soggetto attuatore firmatario della convenzione.

#### **ART. 6**

#### **TITOLI EDILIZI**

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73/2010 relativa all'attività di edilizia libera.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire a seguito del rilascio del permesso di costruire relativo allo stralcio prioritario delle infrastrutture per l'urbanizzazione individuato con il numero 1 " Stralcio prioritario scuola" nell'elaborato tav. n B.05 "Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private".
4. I titoli edilizi dei lotti privati dovranno seguire l'attuazione così come individuata nell'elaborato B.05 "Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private" e dovranno recepire le prescrizioni contenute all'interno del verbale PG 2016-21898 di cui alla "Conferenza di Servizi del 3/11/2016 per la valutazione degli esiti del Piano di caratterizzazione approvato con determina DET-AMB-2016-152 del 10/02/2016 e del documento di analisi di rischio sito specifica, , relativamente al sito contaminato Ambito di riqualificazione mista n°122, soggetta a variante POC - via Scandellara, - Bologna." All'interno dei titoli edilizi degli edifici privati di ogni singolo lotto dovrà essere predisposto apposito elaborato che identifichi le urbanizzazioni strettamente correlate per la fruizione autonoma dei singoli blocchi attuativi comprensivi dei servizi di rete. Tali opere di urbanizzazione, qualora non già previste dallo stralcio prioritario, dovranno essere contenute in uno specifico Permesso di Costruire per la realizzazione di opere di urbanizzazione, da presentare precedentemente rispetto al titolo relativo all'edificio/ agli edifici a cui è/sono funzionali.

#### **ART. 7**

##### **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dal soggetto attuatore certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal DPR 380/2001;
3. Stante la complessità e la quantità delle previsioni edificatorie del PUA, fermo restando il rispetto del cronoprogramma attuativo (e delle sue possibili variazioni) di cui all'elaborato "B.05 Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private" del PUA, il Comune accetterà il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza, in coerenza con quanto indicato all'art. 6 comma 3 della presente Convenzione.  
Dovrà essere redatto apposito verbale in contraddittorio, relativo allo stralcio di dotazioni funzionali **all'edificio/** agli edifici a cui si fa riferimento nel certificato di conformità, di concerto con il collaudatore nominato in corso d'opera.

#### **ART. 8**

##### **EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E CONVENZIONATA**

1. Le parti danno atto che l'attuazione del Piano risponde agli obiettivi di realizzazione di edilizia residenziale sociale, destinando una quota pari a 4.221,35 mq. di Su ad edilizia convenzionata in affitto, su un totale di 13.267,10 mq di Su.
2. Tale locazione riguarda un periodo minimo di anni 10 (dieci), con applicazione del canone di locazione calcolato ai sensi della L. 431 del 09/12/1998.
3. Il Convenzionamento verrà effettuato dopo l'approvazione del PUA/POC e prima del rilascio del titolo abilitativo che comprenderà in tutto o in parte tali superfici destinate all'affitto calmierato.

## **ART. 9**

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

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Alcune di queste opere insistono su aree da espropriare / acquisire, a cura e spese del Comune di Bologna, pertanto la realizzazione di dette opere a carico dell'attuatore sarà subordinata alla disponibilità delle aree in questione, senza alcuna possibilità di rivalsa o recesso di quest'ultimo in caso di eventuali ritardi nella loro acquisizione non riconducibili a negligenze o inottemperanze da parte del Comune stesso. Sarà inoltre necessario stipulare specifica convenzione tra RFI e il Comune di Bologna per l'utilizzo del nuovo sottopasso ferroviario in Via Mondo, per il quale dovrà essere acquisita specifica autorizzazione. Gli eventuali maggiori costi richiesti da RFI per l'attività di sorveglianza, del fermo treno o comunque denominati che si rendano necessari, e non preventivati, durante le fasi di esecuzione dei lavori, saranno a carico del soggetto attuatore, nel rispetto di quanto previsto dall'Accordo ex art. 18 sottoscritto.  
All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara), risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e/o secondaria, l'attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla è dovuto da parte del Comune.
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 con le modalità di cui all'art. 16 del DPR 207/2010" e ss.mm.ii. , 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 realizzazione.
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, ad eccezione di quelle comunali o da acquisire/espropriare a cura e spesa del Comune di Bologna.

Tali aree sono individuate nell'elaborato **"B.03 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"** del PUA (allegato **A** alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/2000, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il sottopasso in corrispondenza del rilevato ferroviario, ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
  - le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
  - allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
6. Il costo complessivo di dette opere di urbanizzazione primaria, come da stima allegata alla presente convenzione redatta sulla base degli elaborati di progetto, è superiore al valore complessivo tabellare per le opere di urbanizzazione primaria U1.
7. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro **3.080.302,09** in base al computo 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, 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 e ss.mm.ii. sono a carico totale del soggetto attuatore. La cifra relativa agli imprevisti (10% dell'importo a base d'asta) è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al Soggetto attuatore.
8. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione **primaria**, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.
9. L'esecuzione delle opere avverrà per stralci funzionali alla realizzazione dei singoli blocchi urbani attuativi, secondo la logica indicata nell'elaborato **"B.05 tralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private"** del PUA.  
L'attuazione dei lotti privati sarà strettamente connessa agli stralci sopra richiamati, secondo lo schema previsto dalla tavola **"B.05 Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private"**, realizzati in modo autonomo e funzionale garantendo, se non già

esistenti, la connessione degli edifici alla viabilità pubblica, ai servizi di rete e alle dotazioni dei parcheggi, anche mediante la realizzazione di opere provvisorie.

In mancanza di tali minime condizioni non sarà possibile autorizzare la realizzazione degli edifici.

Qualora, si dovessero adottare soluzioni progettuali alternative, circa un ordine differente di attuazione dei blocchi privati (elaborati B.05; DPCA punto 2.2.2), dovrà essere fornito un nuovo Cronoprogramma e modificata la tavola B.05, da presentarsi all'interno del permesso di costruire, così come previsto dall'art.6 co.4 della presente, dandone atto preventivamente al ROU e al RPU, per una chiara e puntuale individuazione degli scenari transitori, sino alla completa realizzazione dei lotti privati previsti dal Pua.

10. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione della servitù presso l'Agenzia del Territorio, la vasca per la laminazione delle acque meteoriche posta all'interno dell'area privata. Tale impegno sarà richiamato nell'atto autorizzativo (permesso di costruire) con riferimento a specifico elaborato allegato allo stesso dove saranno definiti nel dettaglio l'estensione, la conformazione e i materiali delle porzioni di lotto da asservire all'uso pubblico. L'attuatore si assume gli oneri di esercizio e manutenzione della stessa anche per eventuali suoi aventi causa con esclusione di qualsivoglia possibilità di recesso.
11. Il Comune si impegna a concedere al Soggetto attuatore la servitù di passaggio al di sotto della nuova viabilità pubblica (connessione sud) per sottoservizi privati di collegamento tra le aree private destinate ad impianti posti ai due lati della stessa (Macrolotto C) .

#### **ART. 9 bis**

#### **OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E/O DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il soggetto attuatore si rende disponibile a realizzare, a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria, le attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo e/o le dotazioni territoriali di carattere generale di seguito descritte, coerentemente con quanto già previsto dall' Articolo 6 dell' Accordo ex art. 18 sottoscritto consistenti nella ristrutturazione della "Biblioteca Scandellara". L'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria scomputabili, pari ad Euro 820.835,48 (= Su totale x importo tabellare = mq 13.267,10 x 61,87 Euro/mq) sarà utilizzato per coprire sia le spese tecniche di progettazione e direzione lavori sia tutti i costi che si renderanno necessari per la realizzazione delle opere stesse al netto dell'I.V.A.
2. Tali opere risulteranno meglio definite nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
3. Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere, si applica la disciplina definita dalla presente convenzione per le infrastrutture al servizio degli insediamenti.
4. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto

attuatore fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico o riconsegna delle opere al Comune.

5. Tali opere e le prestazioni tecniche ad esse correlate, dovranno essere appaltate secondo quanto previsto dal dlgs n. 50/2016 Codice dei Contratti; il soggetto attuatore si impegna ad attivare la procedura di affidamento di cui sopra e a realizzare le opere di cui al comma 1 del presente articolo, all'ottenimento del titolo edilizio che preveda la realizzazione di almeno il 50% della Su ammessa dal PUA.

#### **ART. 9 ter**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO**

Oltre a tutte le opere dovute a titolo di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti", il Pua prevede la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto, ricadenti in aree nella disponibilità dell'amministrazione comunale direttamente o previa procedura espropriativa

Nello specifico sono previste le seguenti opere fuori comparto:

- riqualificazione di via Scandellara
- nuova viabilità a sud del Comparto
- ampliamento del parcheggio pubblico esistente su via Scandellara
- realizzazione di un nuovo sottopasso ciclopedonale, della linea ferroviaria Bologna-Prato, in affiancamento al varco carrabile esistente su via Mondo
- collegamento al nuovo varco di via Mondo nuova viabilità carrabile, con affiancato idoneo percorso ciclopedonale protetto, prevista tra il comparto in oggetto e la zona di prossima realizzazione (a carico di terzi) in corrispondenza dell'intersezione via del Terrapieno – via Mondo
- Riassetto strutturale delle intersezioni
- Nuova rotatoria su via Scandellara in prossimità del plesso scolastico
  
- Riqualificazione sottopasso SFM Santa Rita.

#### **Art. 10**

#### **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 non sono dovuti, in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento;
  - b) Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno calcolati sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, parzialmente od integralmente scomputati in relazione alla quantità di opere pubbliche/di urbanizzazione da realizzare previste e richieste dal Comune ai sensi dell'art. 9 bis della presente convenzione. All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire delle opere private, il soggetto attuatore rilascerà fideiussione per gli oneri di urbanizzazione secondaria oggetto di computo.

#### **ART. 11**

#### **COORDINAMENTO TRA SOGGETTI ATTUATORI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. I soggetti attuatori, solidalmente obbligati alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione previste dal PUA, sono coordinati dall'attuatore Ferruccio Frascari S.p.a, il quale provvederà alla presentazione del/dei titolo/i abilitativo/i edilizio/i per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e fornirà le relative fidejussioni, nel rispetto dei principi sanciti dall'Accordo procedimentale del 9/2/2010.

## **ART. 12**

### **MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Tutte le opere incluse nel piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal 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 sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere di cui al precedente art. 9, esteso alle opere di cui all'art. 9 bis, sarà coordinato dal ROU individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge, a quelle di cui al successivo comma 9, e realizzate secondo il cronoprogramma di cui all'elaborato B.05 "Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private".
6. In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità.
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, come previsto dall'elaborato B.05 "Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private" .
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 10 (dieci) anni oltre a eventuali proroghe come previsto dal successivo comma 9. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.
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 delle altre opere pubbliche (art. 9 – 9 bis, 9 ter) da parte dell'attuatore prevista dalla presente convenzione, è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
11. Il rilascio del permesso di costruire costituirà approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità:
  - a) al Piano Operativo Comunale (Poc), 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 correntemente in uso al Comune;
  - e) al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
  - f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
  - g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

### **ART. 13**

#### **OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI**

1. Il soggetto attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.50/2016 e s. m. e i., secondo la disciplina vigente.
2. Non è ammessa la partecipazione alla eventuale gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate dal D.lgs n. 50/2016. I partecipanti a tale eventuale gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.
3. Qualora previsto dalla legge il soggetto attuatore, in qualità di futura stazione appaltante, individuerà al momento del rilascio del permesso di costruire il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).
4. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.)

### **ARTICOLO 14**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture; in sede di convenzione il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore Piani e Progetti Urbanistici) ed al ROU - (Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
4. Il controllo in corso d'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera nominato), che può proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte del ROU, in collaborazione con il RPU.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.
7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore in corso d'opera.
8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.
9. Il soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 21.
10. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, e ss.mm.ii. sia su base informatica sia in formato cartaceo. In particolare, relativamente ai cavidotti e manufatti per la telefonia e trasmissione dati, il soggetto attuatore

dovrà fornire apposito elaborato redatto secondo le specifiche tecniche definite dal settore Agenda Digitale.

11. Sino alla sottoscrizione del verbale di 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 ed il collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
12. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
13. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 15.
14. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
15. E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.
16. Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
17. Tutte le aree private sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del soggetto attuatore.
18. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
19. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò l'Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).
20. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che interessano aree di proprietà comunale o da acquisire da parte del Comune anche a mezzo di espropri, il soggetto attuatore dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. Al momento della presa in

carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

## **ART.15 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 collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione o della presa in carico anticipata di cui all'art. 14 c.15.
3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del soggetto attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata di cui all'art. 14 c.15.
4. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.
5. Si dà atto che le aree destinate a verde pubblico sono state 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, luce, fognature, rete telefonica, .... e manufatti interrati) 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), o 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 due anni dall'approvazione del collaudo provvisorio o al momento dell'eventuale della presa in carico anticipata di cui all'art. 14 c.15.
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. Le aree a verde, comprese fra la nuova

viabilità di progetto a sud e la linea ferroviaria Bologna – Portomaggiore, che dovranno essere appositamente frazionate, rimarranno di proprietà del soggetto attuatore. Il Comune, qualora lo ritenga necessario per esigenze sopravvenute, si riserva di richiederne la cessione gratuita.

#### **ART. 16 VARIAZIONI**

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

#### **ART.17 PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

1. Il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT.
2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte dalla ValSAT 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, in alcune porzioni 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, il soggetto attuatore si obbliga ad attivare su propria iniziativa le procedure operative e amministrative previste dalla suddetta normativa fino all'ottenimento della eventuale certificazione di avvenuta bonifica.
4. I lotti o le aree non interessate da superamenti compatibili con gli usi insediabili potranno essere attuate secondo quanto previsto nelle prescrizioni contenute all'interno del verbale di cui alla "Conferenza di Servizi del 3/11/2016 per la valutazione degli esiti del Piano di caratterizzazione approvato con determina DET-AMB-2016-152 del 10/02/2016 e del documento di analisi di rischio sito specifica, , relativamente al sito contaminato Ambito di riqualificazione mista n°122, soggetta a variante POC - via Scandellara, - Bologna." Si specifica, in riferimento alla porzione del lotto 12 in cui ricade l' "hot spot 2", l'uso previsto dal Piano (uso verde privato non fruibile dal pubblico e pertinenziale ad alcuni vani tecnici, con recinzione che limita l'accessibilità esclusivamente al personale autorizzato) potrà essere modificato o eliminato sulla base di una eventuale revisione di rischio sito specifico senza che ciò comporti variante al PUA.

#### **ART. 18 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 Piano (Elaborato C.02) ammonta a Euro 4.139.673,15 . 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, e ss.mm.ii. a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno, così come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti .

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, al ritiro dei singoli Permessi di Costruire degli stralci urbanizzativi di cui all'elaborato "B.05 Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private" , 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 all'importo definito nel Quadro economico del relativo permesso di costruire (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. 15, comma 3).
3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali 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 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore si a dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
5. L'ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; sarà adeguato, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato del PUA di cui al comma 1, fermo restando il rispetto dei criteri d'incidenza individuati dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto.
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 attestazione del collaudatore in corso d'opera, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. 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.
9. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.
10. Nel caso di presa in carico anticipata si potrà procedere al parziale svincolo della fidejussione in proporzione al valore delle opere realizzate applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo approvato, fermo restando quanto previsto dall'art. 20.
11. 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.19 INADEMPIENZE**

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.
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 esecutivi, salvo eventuali proroghe richieste dall'attuatore ed autorizzate dal Comune di Bologna;
  - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche (art.9) 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).

6. 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 o immobili.

**ART. 20**  
**RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI**

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previo attestazione del collaudatore in corso d'opera.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato all'art.18 c. 1 e 5.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore delle opere e del valore dei costi manutentivi di cui all'art. 15, co.3, a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.
4. La residua fideiussione, pari al residuo 20%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune.

**ART. 21**  
**SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

1. Il soggetto attuatore 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 LR n. 23/04.

**ART. 22**  
**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 180,60 con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data \_\_\_\_\_.

**ART. 23**  
**SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

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 sotto indicati :
  - 1) \_\_\_\_\_
  - 2) \_\_\_\_\_

**ART. 24**  
**PIANO DI COMUNICAZIONE**

1. Il soggetto attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del piano e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nella relazione del PUA (Relazione illustrativa).

**ART. 25**  
**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 PUA.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.