

Comune di Bologna

Bozza di convenzione

CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO ATTUATORE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CONSISTENTI NELLA SISTEMAZIONE A VERDE DELL'AREA UBICATA IN VIA ZANARDI, CN 526, A SEGUITO DELLA DEMOLIZIONE DI IMPIANTI DI LAVORAZIONE INERTI E EDIFICI DI SERVIZIO

REPUBBLICA ITALIANA

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

dott. _____ nato a _____ il _____ domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Dirigente dell'Ufficio di Piano U.I. Pianificazione Attuativa, in rappresentanza del Comune di Bologna, con sede in Bologna, piazza Maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina, P.G. n. _____

e

_____, c.f. _____ nato a _____ il giorno _____ e residente a _____ in via _____, in qualità di legale rappresentante della Consorzio Cave Bologna Società Cooperativa con sede legale in Castel Maggiore (BO), via Lame, n. 108 (CF 00302490370/P.IVA 00801621202), proprietario delle aree situate nel Comune di Bologna e identificate catastalmente al foglio 14, mappali 5 (parte), 6 (parte), 7 (parte), 8 (parte), 9 e 10 e Foglio 15 mappali 207 e 208 (già mappale 144 parte), d'ora innanzi denominato per brevità "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;
- 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), successivamente adeguato e modificato;
- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020, esecutiva dal 9 dicembre 2020, è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", e contestualmente è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio, immediatamente vigente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale PG 273043/2021 del 14 giugno 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Attività Estrattive (PAE 2020), in vigore dal 21 luglio 2021, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
- con deliberazione del Consiglio Comunale PG n. 342648/2021 del 26 luglio 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Generale PUG e adottato la Variante al Regolamento Edilizio;
- il 6 settembre 2021 sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento del Verde Pubblico e Privato e al Regolamento della gestione del Vincolo idrogeologico, approvate con Delibera di Consiglio PG n. 342650/2021;
- il 29 settembre 2021 sono entrati in vigore il PUG e le modifiche al Regolamento Edilizio, approvate con delibera PG n. 342650/2021, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione.

PREMESSO INOLTRE CHE:

- l'11 giugno 2020 con PG. n. 229190/2020 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione non a scomputo per la trasformazione in area verde dell'area di lavorazione Zanardi in via di dismissione;
- il 12 giugno 2020 con PG n. 231638/2020 è stata presentata la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata delle opere di demolizione degli impianti e degli edifici esistenti;
- il 12 giugno 2020 con PG n. 231639/2020 è stata presentata altresì la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata delle opere di realizzazione di viabilità a nord dell'area oggetto d'intervento;

- il 23 giugno 2020 con PG n. 247082/2020 è stata indetta la Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14bis della L.241/90 - forma semplificata in modalità asincrona;
- il 26 giugno 2020, su richiesta dell'Ufficio di Piano, *il SUAP ha comunicato agli Enti e uffici preposti la necessità di inserire nell'ambito del procedimento unico le CILA PG n. 231638/2020 e PG n. 231639/2020, consistenti rispettivamente in demolizione di impianti per lavorazione inerti ed edifici di servizi e realizzazione di nuova viabilità privata ad uso pubblico, (con scavalco al guado esistente sul fiume Reno), attribuendo ad entrambe un'efficacia differita e collegata all'intervento principale di sistemazione a verde dell'area;*
- il 20 maggio 2021 con Determinazione Dirigenziale DET-AMB-2021-2516 del Servizio Autorizzazioni e Concessioni Bologna dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia – ARPAE, è stato approvato il progetto di bonifica ai sensi dell'art. 242Bis del DLgs 152/06 e s.m.i. dell'Area Zanardi;
- l'1 giugno 2021 con PG 252694/2021 è stata presentata dal soggetto attuatore la polizza fideiussoria n. 96/180798557 Agenzia di Bologna Spec. G.C./767, di cui all'art. 4.3 dell'Accordo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale DG/2020/29, PG 75457/2020, citato in premessa;
- il 24 giugno 2021 con PG n. 292888/2021 è stata trasmessa la determinazione di conclusione con esito favorevole della Conferenza di Servizi decisoria citata in premessa, propedeutica al rilascio del Titolo Unico abilitativo per la realizzazione dell'intervento di sistemazione a verde dell'area ubicata in via Zanardi, cn 526, a seguito della demolizione di impianti di lavorazione inerti ed edifici di servizio.

VISTI:

- il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione", approvato in data 12 Maggio 2014 con ODG n.223, richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;
- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Polo Estrattivo S. Niccolò", approvato in data 20 ottobre 1999 con Delibera di Consiglio Comunale ODG n. 240, con esecutività a partire dal 30 ottobre 1999;
- l'Accordo sottoscritto in data 13 ottobre 2008, Rep. n. 206503, tra Consorzio Cave Bologna e Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 e dell'art. 18 della L.R. 20/2000, relativo all'esercizio dell'attività estrattiva sul territorio comunale nei comparti estrattivi denominati "Possessione Palazzo", "Spiriti", "San Niccolò" e all'attività di prima lavorazione degli inerti

esercitata nell'impianto denominato "Zanardi", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale P.G. 187831/2008 contenente le pattuizioni relative anche a: *"b) definizione delle modalità di trasferimento dell'impianto esistente (impianto Zanardi) attuabile anche per stralci successivi; definizione della tempistica per la presentazione dei relativi progetti (piano di demolizione dell'impianto Zanardi e progetto esecutivo del nuovo impianto); c) definizione dei tempi e delle modalità di sistemazione finale dell'area attualmente occupata dall'impianto Zanardi"*;

- l'art. 17.4 della Convenzione per la Variante al piano di coltivazione e sistemazione del Polo Estrattivo S. Niccolò ai sensi della Legge Regionale 19 Luglio 1991 n. 17 artt. 11, 12, registrata il 07 dicembre 2016 (Notaio Fabio Cosenza Rep. n. 23739 Racc. n. 1780);
- l'"Accordo con privati ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per la definizione delle modalità di trasferimento dell'impianto Zanardi e la trasformazione a verde dell'area, nonché la programmazione della realizzazione, con ampliamento, dell'impianto nell'area San Niccolò facente parte dell'Ambito in via di consolidamento specializzato n. 64 (Psc)", di cui alla deliberazione della Giunta Comunale DG/2020/29, PG n. 75457/2020 del 18.02.2020, sottoscritto il 06/03/2020 tra il Comune di Bologna e la società Consorzio Cave Bologna Soc. Coop.;

VERIFICATO INFINE CHE:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" prevede, all'art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del medesimo art. 84;
- la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della Legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 "Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili", in data 9 marzo 2018 ha siglato il "Protocollo d'intesa per la

legalità tra la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture/UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell'attività urbanistica ed edilizia", approvato con D.G.R. n. 15 del 08/01/2018, che nell'ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti antimafia prevede l'inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;

- alla luce dell'attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della Convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;
- l'informazione antimafia è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 26/10/2021

Considerato che si intende ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n.1150 del 14.8.1942 e s. m. i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione dell'intervento di interesse pubblico ("Convenzione"), per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto presentati con l'istanza di Permesso a Costruire di cui al PG 229190/2020 dell'11/06/2020 e con le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate con inizio lavori differito di cui ai PG 231638/2020 e 231639/2020 del 12/06/2020

si conviene e stipula quanto segue:

la proprietà delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni connessi alla realizzazione di opere di sistemazione a verde, a seguito della demolizione di impianti ed edifici esistenti e della realizzazione di nuova viabilità, in ordine all'attuazione degli interventi previsti nell'ambito dell'accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 241/1990 per quanto ancora vigente ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 79 L.R. 24/2017, sottoscritto in data 06/03/2020 con PG n. 75457/2020, e oggetto, rispettivamente, del Permesso di Costruire PG n. 229190/2020 dell'11/06/2020 e delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate PG n. 231638/2020 e 231639/2020 del 12/06/2020, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio a decorrere dalla loro approvazione ove applicabili.

Art. 1 Disposizioni preliminari e obbligo generale e allegati

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati. Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale della presente Convenzione gli allegati alla stessa.
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 ed immobili oggetto della convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, 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 favore del Comune a idonee garanzie in sostituzione. In tal caso, il Comune si impegna ad autorizzare espressamente lo svincolo delle fideiussioni sostituite.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

Art. 2 Oggetto e scopo

La presente Convenzione regola:

1. contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'Intervento oggetto dell'Accordo sottoscritto in data 06/03/2020 con PG n. 75457/2020: "Accordo con privati ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 per la definizione delle modalità di trasferimento dell'impianto Zanardi e la trasformazione a verde dell'area, la programmazione della realizzazione, con ampliamento, dell'impianto nell'area San Niccolò facente parte dell'Ambito in via di consolidamento specializzato n. 64 (Psc)", da realizzarsi sull'area individuata catastalmente al foglio al foglio 14, particelle 5 (parte), 6 (parte), 7 (parte), 8 (parte), 9 e 10.
2. La cessione delle aree individuate catastalmente al foglio 15, particelle 207 e 208, già prevista dall'art. 17.4 della Convenzione per la variante al piano di coltivazione e sistemazione del Polo Estrattivo S. Niccolò ai sensi della Legge Regionale 19 Luglio 1991 n. 17 artt. 11, 12, registrata il 07

dicembre 2016 al Rep. n. 23739. Tali aree occupano una superficie catastale di circa 670 mq e sono identificate con campitura retinata in **GIALLO** nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato **B**

3. L'attuazione degli interventi per la trasformazione a verde dell'area è stata suddivisa in una istanza di Permesso di Costruire relativa alla realizzazione dell'area verde (PG n. 229190/2020) e due distinte Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate con inizio lavori differito riguardanti, rispettivamente, la demolizione degli impianti e degli edifici esistenti (PG n. 231638/2020) e la realizzazione della viabilità privata ad uso pubblico a nord dell'area (PG n. 231639/2020).

Art. 3 Validità della convenzione

La presente convenzione ha una validità di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data della sua sottoscrizione e comunque, nel caso in cui i lavori non fossero ultimati, potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al completamento degli interventi descritti nell'articolo 2 e al collaudo degli stessi e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla loro realizzazione.

Art. 4 Beni oggetto di intervento

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi di cui alla presente Convenzione sono quelli individuati catastalmente come segue:

- Area destinata a dotazioni territoriali (demolizione edifici ed impianti esistenti e realizzazione dell'area verde), identificata con campitura retinata in **VERDE** nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato A:

foglio 14 mappali 5 (in parte), 6 (in parte), 7 (in parte), 8 (in parte), 9, 10 per una superficie catastale di circa 7,5 ha;

- Area destinata alla realizzazione della viabilità privata ad uso pubblico, identificata con campitura retinata in **ROSSO** nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato A:

foglio 14 mappali 3 (in parte), 5 (in parte), 6 (in parte), 7 (in parte), 8 (in parte) per una superficie catastale di circa 0,5 ha;

Art. 5 Titoli abilitativi

1. L'intervento relativo alla sistemazione a verde dell'area è attuabile mediante Permesso di Costruire convenzionato; gli interventi relativi alla demolizione degli impianti ed edifici esistenti e la realizzazione della viabilità privata ad uso pubblico sono attuabili entrambi mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata differita al rilascio del PdC convenzionato di cui al punto precedente;

conseguentemente i termini di validità ed efficacia delle CILA di cui sopra decorrono dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

2. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione non a scomputo consistenti nella sistemazione a verde dell'area è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- alla presentazione di idonea garanzia finanziaria, di cui all'art. 4.3 dell'Accordo di cui alla deliberazione della Giunta Comunale DG/2020/29, già agli atti con PG 252694/2021.

Art. 6 Obbligazioni in ordine alle opere di urbanizzazione non a scomputo

1. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione non a scomputo, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, che sono meglio precisate nel titolo edilizio e di seguito descritte:

- ⌚ demolizione degli impianti e delle strutture esistenti di proprietà del Soggetto Attuatore;
- ⌚ sistemazione a verde e rinaturalizzazione dell'area: rimozione del materiale che ha costituito il piano di posa degli impianti e della carrabilità interna; conferma dell'invaso esistente posto al centro dell'area; realizzazione di una rete di sentieri pedonali e ciclabili; realizzazione dell'accesso all'area di sosta dedicata ai mezzi addetti alla manutenzione del parco; realizzazione dell'impianto di irrigazione per la fase di manutenzione preliminare; realizzazione del prato; messa a dimora di siepe sul lato nord e delle alberature all'interno dell'area.
- ⌚ realizzazione della viabilità privata ad uso pubblico con scavalco arginale ubicata a nord dell'area.

2. Alla presente Convenzione sono allegati i computi metrici estimativi relativi agli interventi previsti nell'ambito del PdC PG n. 229190/2020 e delle CILA PG n. 231638/2020 e 231639/2020, dai quali è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione e il quadro tecnico economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4Bis del "Regolamento".

Il costo complessivo di dette opere è previsto in **€ 997.563,81** (al netto di spese tecniche ed IVA) come da somma dei computi metrici estimativi allegati alla presente Convenzione, i cui importi ammontano:

a) Sistemazione a verde	€ 729.910,15
b) Demolizioni	€ 207.920,00
c) Realizzazione viabilità	€ 59.733,66

Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui al Quadro economico sono a carico totale del Soggetto Attuatore.

3. E' fatto obbligo al soggetto attuatore, per sé ed i propri successori ed aventi causa, di aggiornare l'importo del quadro economico, in particolar modo in relazione ai costi per lo smaltimento dei materiali non idonei effettivamente rinvenuti nell'area (580 mc di materiali con CSC entro colonna B), qualora la procedura di cui all'art. 242Bis del DLgs 152/06 e s.m.i. non si concludesse e si verificasse la necessità di movimentare volumi maggiori di terreno per il raggiungimento degli obiettivi di bonifica.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune l'area dopo la realizzazione delle dotazioni territoriali (area sistemata a verde) identificata con campitura **VERDE nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato A** e corrispondente catastalmente al foglio 14 mappali 5 (in parte), 6 (in parte), 7 (in parte), 8 (in parte), 9, 10, per una superficie catastale di circa 7,5 ha.
5. Al progetto delle opere di urbanizzazione, potranno essere apportate modifiche in corso d'opera per adeguarlo alle esigenze tecniche e funzionali intervenute, concordate preventivamente con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

Art. 7 Modalità e tempi di attuazione dell'intervento.

1. Tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto, delle descrizioni e dei progetti allegati.
2. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per la realizzazione delle dotazioni territoriali.
3. La verifica in corso d'opera sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
4. Eventuali modificazioni alle caratteristiche delle opere di 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.
5. La completa dismissione dell'impianto Zanardi e gli interventi di demolizione devono essere ultimati entro i termini stabiliti dall'Accordo sottoscritto in data 06/03/2020 con PG n. 75457/2020, ovvero entro tre anni - eventualmente prorogabili di un ulteriore anno a seguito di comunicazione della ditta - dall'efficacia del relativo titolo abilitativo, dato atto che il rilascio del Permesso di Costruire relativo al 1° stralcio funzionale degli interventi da realizzare nell'area San Niccolò, facente parte dell'Ambito in via di consolidamento specializzato n. 64, ha di fatto consentito la continuità alla produzione garantita dalla realizzazione del primo stralcio funzionale in area S. Niccolò. La liberazione dell'area Zanardi, intesa come la demolizione degli impianti e degli edifici esistenti (CILA PG 231638/2020), comprese

fondazioni e ogni altra struttura interrata, dovrà essere attestata con apposita Dichiarazione a firma del Direttore Lavori. L'esito positivo della verifica entro i 30 giorni successivi da parte dell'Amministrazione comunale, interrompe l'obbligo dell'impegno a versare al Comune una penale pari ad euro 100.000,00 (centomila/00) annui a titolo di risarcimento per il ritardato sgombero dell'area dell'impianto Zanardi da tutti gli impianti ed i fabbricati.

La sistemazione a verde (**PdC PG 229190/2020**) deve essere iniziata ed ultimata entro due anni dalla completa demolizione dell'Impianto esistente, così come previsto nell'Accordo PG n. 75457/2020 del 06/03/2020 e come già previsto dall'accordo 2008.

6. 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 anni, fatte salve eventuali proroghe, concordate con l'Amministrazione comunale, di cui all'articolo 3 che qui si richiama.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di Permesso di Costruire.

8. Il rilascio del Permesso di Costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto definitivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non a scomputo. Il Soggetto Attuatore è obbligato alla realizzazione dell'opera oggetto del Permesso e ad assorbire eventuali maggiori costi per la realizzazione dell'opera medesima rispetto al computo metrico presentato, dovuti a imprevisti.

9. Tutte le opere devono essere realizzate 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 correntemente in uso al Comune;
- e) alle prescrizioni di dettaglio contenute negli elaborati del Permesso di Costruire rilasciato.

Art. 8 Opere di urbanizzazione: manutenzione, collaudo e cessione

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

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Dirigente dell'Ufficio di Piano – U.I.

Pianificazione Attuativa; in sede di Convenzione il Soggetto Attuatore si impegna ad accollarsi 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 -, al ROU ed al Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima e al Settore Gestione Bene Pubblico, 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 dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire la verifica in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

4. La vigilanza in corso dell'opera, per quanto di competenza comunale, è coordinata dal ROU e dal Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima e dal Settore Gestione Bene Pubblico, che possono proporre al Dirigente del Settore competente l'eventuale ordinanza di sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto approvato.

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.

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 approvato e alleghi obbligatoriamente gli elaborati "*as built*" per l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi se 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, se presenti, 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, qualora fosse presente, 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, se presenti. 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.

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 Transizione Ecologica e Ufficio Clima e al Settore Gestione Bene Pubblico

7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, Collaudatore in corso d'opera, ROU, Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima e Settore Gestione Bene Pubblico, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del verbale del Collaudatore di cui all'art.8. comma 5. Successivamente il collaudatore procederà alla redazione del certificato di collaudo provvisorio, che dovrà essere emesso entro [30 giorni] dalla conclusione dei lavori.

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. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore, al RUP, ROU, Settore Transizione Ecologica e Ufficio Clima e al Settore Gestione Bene Pubblico, 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.

10. Entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al precedente comma 5 il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU e al collaudatore gli elaborati "*as built*" dello stato finale di tutte le opere di urbanizzazione che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, nonché il piano di manutenzione, redatto secondo le prescrizioni di legge sia su base informatica sia in formato cartaceo.

11. Il collaudo, che attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia su aree pubbliche che su aree private oggetto di cessione) e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto, deve essere approvato con atto del Dirigente del Settore competente e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 5.

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

13. Sino alla presa in carico delle opere la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del 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, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

14. L'approvazione del collaudo e il corretto stato manutentivo dei luoghi costituiscono condizioni indispensabili alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate; la manutenzione e la custodia delle aree rimane a carico del soggetto attuatore, fino alla presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale conseguente all'approvazione del collaudo.

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

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

17. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della eventuale monetizzazione (da parte del soggetto attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in due anni. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale vigente al momento della presa in carico da parte del Comune.

In alternativa il Soggetto attuatore si impegna a mantenere in via continuativa (custodia, manutenzione ordinaria e straordinaria) l'area per due anni successivi all'approvazione del collaudo, al fine di consegnarla al Comune in buono stato e perfettamente attecchita dal punto di vista vegetazionale. In questo caso saranno mantenute attive le fideiussioni a favore dell'Amministrazione comunale per un importo almeno pari alla monetizzazione sopra indicata e le attività manutentive dovranno essere conformi al disciplinare tecnico allegato(**ALLEGATO C**).

18. 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.

19. Le aree private e le opere ivi realizzate oggetto di cessione a favore del Comune saranno, ove necessario, catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. In relazione a ciò l'attuatore consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (percorso pedonale,

ecc). I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

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

Art. 9 Prescrizioni ambientali

Il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dagli uffici competenti riportate nel Permesso di Costruire, a cui si riferisce la presente Convenzione.

Art. 10 Garanzie

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dell'Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dalla somma dei Computi Metrici Estimativi facenti parte degli elaborati del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione non a scomuto, della CILA relativa alle opere di demolizione degli impianti e delle strutture esistenti e della CILA relativa alle opere di realizzazione di nuova viabilità, ammonta a euro € 997.563,81.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, l'Attuatore ha presentato, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla nuova realizzazione del Polo S. Niccolò PG n. 242096/2020, la polizza fideiussoria n. 96/180798557 Agenzia di Bologna Spec. G.C./767, trasmessa in data 01/06/2021 con PG n. 252694/2021, stipulata dal Soggetto Attuatore con la società UnipolSai Assicurazioni S.p.A., a favore del Comune di Bologna pari a euro **1.321.425,89**. 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 Soggetto Attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro tecnico - economico dell'intervento, comprensivo degli oneri di manutenzione delle aree verdi per la durata di 2 anni.

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

4. Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° 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. L'importo della fideiussione relativa alle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, pari ad € 1.321.425,89 ha carattere provvisorio e potrà essere adeguato, coerentemente al punto 2 della Determina Dirigenziale DET-AMB-2021-2516 del 20/05/2021 del Servizio Autorizzazioni e Concessioni Bologna dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia – ARPAE citata in premessa, con la quale viene approvato il progetto di bonifica ai sensi dell'art. 242Bis del DLgs 152/06 e s.m.i., a seguito della verifica di adeguatezza dei volumi da rimuovere, qualora si verificasse la necessità di movimentare volumi maggiori di terreno per il raggiungimento degli obiettivi di bonifica.

6. 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 di urbanizzazione non a scomputo sino alla loro presa in carico, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

8. Le garanzie sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non possono essere estinte 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 le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

9. Lo svincolo delle garanzie sarà autorizzato a seguito del perfezionamento 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 da parte del medesimo Comune.

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

Art. 11 Viabilità da cedere al pubblico

1. Le aree individuate catastalmente al foglio 15 mappali 207 e 208 (già particella 144 parte), identificate con campitura retinata in **GIALLO** nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato **B** e occupate, rispettivamente, da un'area verde di modeste dimensioni all'interno della quale sono collocate alcune pertinenze stradali (quali l'impianto semaforico e la segnaletica verticale) e da un tratto di viabilità già gravato da uso pubblico, dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, come già previsto dall'art. 17.4 della Convenzione per la variante al piano di coltivazione e sistemazione del Polo Estrattivo S. Niccolò ai sensi della Legge Regionale 19 Luglio 1991 n. 17 artt. 11, 12, registrata il 07 dicembre 2016 (Notaio Fabio Cosenza Rep. n. 23739 Racc. n. 1780);

Tali aree sono state oggetto di frazionamento da parte del Soggetto Attuatore a partire dall'ex particella 144 del foglio 15.

La cessione delle particelle suddette avverrà su esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale a conclusione delle verifiche da effettuare sulle alberature esistenti.

2. Al fine dell'acquisizione e presa in carico manutentiva della particella 207 fg 15 (parte a verde) ubicata a nord e in fregio alla futura strada pubblica (Particella 208 foglio 15), il Soggetto attuatore dovrà essere preventivamente fornire all'Amministrazione comunale:

- 🕒 un censimento della vegetazione esistente con particolare riferimento alle alberature
- 🕒 una relazione fitosanitaria e statica delle alberature presenti;
- 🕒 documentazione fotografica;
- 🕒 piano e pulizia dell'area verde;

il tutto redatto da un tecnico abilitato competente in materia agronomica corredato da rappresentazioni planimetriche ed eventuali sezioni.

Al momento della presa in carico e cessione all'Amministrazione comunale, l'area si dovrà trovare in un buono stato manutentivo, presa in carico che avverrà previa attestazione di tale stato manutentivo da parte dell'Ufficio competente.

Art. 12 Inadempienze

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare 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. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

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

4. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso le fideiussioni verranno escusse 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 le fideiussioni verranno escusse, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancata cessione al Comune delle aree private di cui all'art. 6 (Area impianto Zanardi) entro il termine previsto all'art. 8 per causa non imputabile al Comune. In tale ipotesi, il Comune potrà agire per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di cedere le aree ai sensi dell'art. 2932 c.c., ferma la possibilità di escutere le fideiussioni di cui all'art. 11 in relazione a tutte le spese necessarie per consentire il definitivo trasferimento delle aree stesse.

Art. 13 Riduzione e svincolo delle fideiussioni

1. Le fideiussioni potranno essere proporzionalmente ridotte in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU e del Settore Ambiente e Verde, con lettera del Dirigente del Settore competente.

Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione delle fideiussioni per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale dell'importo lordo come determinato all'art. 5 comma 8 del Regolamento.

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

3. Le residue fideiussioni, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, saranno svincolate a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune e alla presentazione della polizza decennale postuma, se dovuta, previa avvenuta iscrizione di eventuali servitù di uso pubblico come previsto all'art. 5 comma 8 del Regolamento.

Art. 14 Clausola risolutiva espressa

Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si

concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti degli attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Attuatore.

Art. 15 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. 23/2004.

Art. 16 Diritti di segreteria

1. Sono stati versati con bonifico bancario i diritti di segreteria pari ad euro 190,00 in data _____ in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Repertorio DG/67/2019 del 16/04/2019 – Tabella Diritti di Segreteria.

Art. 17 Spese a carico del soggetto attuatore

1. Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Art. 18 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 sottoscrizione della presente Convenzione.

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

ALLEGATI

Formano parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

allegato A

allegato B

allegato C - disciplinare tecnico del verde

Accettazione e sottoscrizione specifica della clausola risolutiva espressa

Il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare specificamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 14 del presente atto.

FIRMA SOGGETTO ATTUATORE

LUOGO

DATA ORA

FIRMA ATTO

FIRMA SOGGETTO ATTUATORE

FIRMA DIRIGENTE COMUNALE