

Comune di Bologna

Bozza di convenzione

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

dott. Davide Fornalè, nato a Bologna il XX/XX/XXXX, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità Dirigente dell'Ufficio di Piano U.I. Pianificazione Attuativa, in rappresentanza Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina, P.G. n. 389122/2020 che dà conferma degli incarichi dirigenziali e delle deleghe conferite con P.G. n. 496161/20 del 26/11/2020

e

....., c.f., nato a il giorno e residente ain via, in qualità di legali rappresentante in carica di c.f./p.i. n., avente sede legale a Bologna in via, proprietaria di aree situate nel Comune di Bologna e, in particolare, censite al foglio mappali, d'ora in poi indicata, per brevità, con l'espressione "**Soggetto Attuatore**"

PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
- 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 O.d.G. n.144 del 4 maggio 2009 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione del Consiglio Comunale P.G. n. 55481/2016 - O.D.G. n. 175 del 7/3/2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000, Il Piano Operativo Comunale (POC) Rigenerazione di

Patrimoni Pubblici, in vigore dal 6/4/2016, con l'obiettivo di dare avvio a processi di trasformazione e rigenerazione di una parte del vasto patrimonio pubblico esistente a Bologna;

- in data 22/07/2015 è stato sottoscritto tra il Comune di Bologna ed RFI (di cui il Soggetto Attuatore è un avente causa) un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 repertoriato al n. 1109 PG n. 195187/2015 del Comune di Bologna;

- l'attuazione degli interventi di cui alle aree di proprietà di Hotel Porta Mascarella srl è prevista mediante interventi diretti previa stipula di convenzione, così come riportato all'art. 15, comma 6 della scheda n. 4 "Ex Oma" del POC di Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici;

- 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, fermo che fino all'approvazione del PUG restano comunque in vigore il RUE e le relative Disposizioni Tecniche Organizzative e Schede tecniche di dettaglio per interventi esclusi dalla salvaguardia o per i quali il Piano non opera;

- fino all'approvazione del Piano si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017;;

- Si intende e ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n.1150 del 14.8.1942 e s. m. i., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m. i. (ora legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24), 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 le istanze di permesso a costruire di cui al PG 323198/2020 del 17/08/2020.

Visto:

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

Verificato 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 09/04/2021

si conviene e stipula quanto segue

La proprietà delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'intervento oggetto del progetto di cui al PG 323198/2020 del 17/08/2020, 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 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 e 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 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.
7. Per interventi da eseguire su immobili o parti di immobili di proprietà del Comune, questi verranno preliminarmente consegnati al Soggetto Attuatore mediante apposita procedura. Della consegna sarà redatto apposito verbale che illustrerà anche graficamente gli immobili o parti di essi oggetto dalla consegna.
8. Il Soggetto Attuatore assumerà per sé e per gli aventi causa gli obblighi di legge connessi alla conduzione dell'immobile ed all'esecuzione delle opere riguardanti quanto al punto precedente ed oggetto della presente Convenzione, fino ad avvenuto collaudo definitivo e riconsegna al Comune.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'Intervento ai sensi della scheda di POC "Rigenerazione di Patrimoni Pubblici": Intervento di qualificazione diffusa (art. 13) n. 4, Ex Oma (art. 15) di nuova costruzione di un edificio ricettivo e pubblico esercizio, da realizzarsi sull'area individuata catastalmente al foglio 161 particelle 256, 569 e 573.

L'attuazione degli interventi di cui al paragrafo precedente è stato suddiviso in due distinte istanze di permesso di costruire: la prima istanza riguardante la realizzazione delle dotazioni territoriali prescritte e derivanti dalle disposizioni di POC quali opere a scomputo (PG n. 323198/2020), mentre la seconda e successiva istanza riguarda la realizzazione di un nuovo edificio privato a prevalente uso alberghiero (PG n. 490271/2020).

Inoltre, a titolo di “infrastrutture per l’urbanizzazione a diretto servizio degli insediamenti” (dotazioni territoriali), l'intervento comprende la realizzazione di una pista ciclabile bidirezionale lungo via Muggia in fregio al confine sud del comparto, che garantisce la continuità con quella progettata nel comparto R3.53* – Viale Berti Pichat.

Il totale delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali è pari a 417,10 mq. Le aree da cedere sono individuate nella tavola di progetto n° xxxxxxxxxx che si allega alla presente.

Le quote di dotazioni dovute e non realizzate saranno monetizzate.

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula e comunque, nel caso in cui i lavori non fossero ultimati, potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al completamento dell'intervento descritto nell'articolo 2 e al collaudo dello stesso e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla sua realizzazione.

ART. 4 BENI OGGETTO DI INTERVENTO

Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento e della presente Convenzione, sono i seguenti:

- Area privata destinata a uso ricettivo/pubblico esercizio, identificata con campitura retinata in grigio nell'elaborato di progetto riportato nell'Allegato A:
foglio 161 mappali 256-569 per una superficie catastale pari a mq 4042,2;
- Area destinata a dotazioni territoriali, identificata con campitura blu negli allegati di progetto:
Foglio 161, Mappale 256 di proprietà privata, per una superficie catastale pari mq 417,10;
 - Aree pubbliche complementari su cui si interviene per le minime e indispensabili modifiche finalizzate alla fattibilità dell'intervento, retinate in giallo sugli elaborati di progetto.

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELL'INTERVENTO. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. I parametri e indici urbanistici complessivi previsti dal POC di Rigenerazione dei Patrimoni Pubblici risultano definiti nelle seguenti quantità:

- La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile è pari a $S_u = 12.000$ mq;
- L'indice di permeabilità $I_p = 40\%$
- Le destinazioni d'uso previste dalla scheda 4 originaria erano:

- (5a) funzione alberghiera: 85% della Sul complessiva;
- (6) funzioni direzionali, assicurative, commerciali: 15% della Sul complessiva.

In data 25/06/2020 è stata presentata una richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 13 comma 3 del POC RPP per una differente distribuzione di usi. Tale valutazione ha avuto esito positivo ed è stata rilasciata con PG n. 422820/2020 e integrata con PG n. 462748/2020.

Pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono:

- (5a) funzione alberghiera: 92% della Sul complessiva;
- (5c) pubblico esercizio: 8% della Sul complessiva.

2. Le aree individuate dalla scheda 4 del POC RPP, destinate al soddisfacimento delle dotazioni territoriali, risultano così definite (come previsto all'articolo 15):

- connessione ciclabile e pedonale verso est passando sotto il ponte di via Stalingrado, fino a raggiungere l'analogo intervento presente sulle aree già realizzate afferenti al comparto Hera (da includere quindi anche il tratto al di sotto del ponte di via Stalingrado) come rappresentato dalla tavola di progetto UR07;
- rinnovo della rotatoria in testa alla strada a fondo chiuso di via Muggia come da relazione tecnica;
- riqualificazione dell'area del Cul de sac dalla ex-rotatoria nei modi e nella misura illustrati dalla tavola di progetto UR07 e relazione tecnica UR01 (Riqualificazione della testa della strada a fondo chiuso);
- riqualificazione della facciata dell'implacato stradale del ponte di via Stalingrado prospiciente l'area di intervento e la parte terminale di via Muggia;
- connessione aerea della scala all'interno del comparto, lato Est, in quota, al ponte via Stalingrado, per la fruizione della scala stessa in analogia alla comunicazione verticale già presente sul lato comparto HERA, con regolamentazione degli accessi e responsabilità definite al successivo art. 14.

3. Le opere suddette e relativi importi (al netto di spese tecniche ed IVA) consistono in:

a) Opere civili, edili e verde	€ 142.352,99
b) Impianto di illuminazione	€ 31.242,41
c) Impianto smaltimento acque pluviali	€ 19.769,13
d) Impianto irrigazione	€ 5.264,08

TOTALE opere: € 198.628,61

ART. 6 TITOLI ABILITATIVI

1. L'intervento del percorso ciclabile è soggetto a titolo abilitativo, permesso di costruire, ai sensi della L.R. n. 15/2013.

2. L'intervento privato è soggetto a titolo abilitativo, permesso di costruire, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
3. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intervento è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.

ART. 7 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edificio ultimato dovrà essere depositato dal Soggetto Attuatore il certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.
2. Il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionato alla avvenuta realizzazione e collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (collegamento ciclabile). Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore potrà depositare il certificato di conformità edilizia e agibilità dell'edificio allegando un verbale sottoscritto dal collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste.

ART. 8 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, le opere relative alla realizzazione di una parte del collegamento ciclopedonale – per collegare Via Muggia al comparto HERA sul lato Est del ponte via Stalingrado, così come individuato nella documentazione di progetto e di seguito descritto:
 - collegamento ciclopedonale di lunghezza pari a circa 55 m e larghezza pari a circa 4,75 m, con allargamento presso il sottopasso pari alla larghezza dello stesso, in continuità con la testata del percorso ciclopedonale lato comparto HERA, contestualmente all'assetto dello slargo in corrispondenza della scala su tale lato contigua al ponte via Stalingrado.Congiuntamente, si obbliga a realizzare il percorso pedonale sul fronte del lotto prospiciente via Muggia, per l'intero sviluppo dello stesso, di lunghezza pari a c.a. 135 mq. e le opere complementari, funzionali e indispensabili al futuro intervento privato, in coerenza con gli interventi e destinazioni ammissibili dello stesso, come individuate nella documentazione di progetto.
2. Alla presente Convenzione è allegato il computo metrico estimativo, dal quale è desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione e il quadro tecnico economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4bis del "Regolamento".

Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro **198.628,61** come da computo metrico estimativo

allegato alla presente Convenzione.

Tale importo sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

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

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

5. Il Comune si impegna alla consegna delle aree di cui all'art. 4 secondo capoverso entro 15 gg. dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del soggetto attuatore previo ottenimento da parte di quest'ultimo dei necessari titoli edilizi.

6. Il Soggetto attuatore è tenuto alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di sua proprietà interessate dalle opere di cui al presente paragrafo, identificate con campitura blu negli allegati di progetto e corrispondenti catastalmente al Foglio 161, Mappale 256, per una superficie catastale pari mq 417,10.

Art. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno a scomputo parziale, mentre il contributo afferente il costo di costruzione (QCC) sarà integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione del titolo abilitativo.

2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, il contributo di costruzione sarà corrisposto secondo le indicazioni del Comune in sede di rilascio del permesso a costruire e in conformità al RUE:

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno parzialmente scomputati in relazione all'importo di cui al Computo Metrico Estimativo allegato al titolo edilizio.

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

1. Tutte le opere previste dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite negli elaborati del Permesso di Costruire che costituiscono progetto esecutivo dell'opera.
3. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. Il controllo in corso d'opera sull'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà invece coordinato da un Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento richieste in corso d'opera dal Comune attraverso il Settore comunale interessato per motivi di ordine generale, per sopraggiunte nuove situazioni degli strumenti urbanistici comunali, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente Convenzione
6. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di Costruire, e realizzate secondo il cronoprogramma di cui all'elaborato di progetto denominato "CRONOPROGRAMMA" e allegato alla presente Convenzione .
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
8. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 5 anni, fatte salvo le eventuali proroghe, concordate con l'Amministrazione comunale, di cui all'articolo 3 che qui si richiama.
9. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte del Soggetto Attuatore prevista dalla presente Convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di Permesso di Costruire.
10. Il rilascio del permesso di costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione dell'opera oggetto del permesso e maggiori costi per la realizzazione dell'opera medesima rispetto al computo metrico presentato, dovuti a imprevisti potranno essere assorbiti dal soggetto attuatore o, previa modifica della convenzione, essere scomputati.
11. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto dovrà essere redatto in conformità:
 - a) al Piano Operativo Comunale (Poc)/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 che costituiscono progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO

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

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

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

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

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

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

- una dettagliata descrizione dell'intervento oggetto di collaudo;
- il riferimento agli atti autorizzativi;
- la documentazione che accerti l'ottemperanza alle prescrizioni temporali stabilite e alle prescrizioni tecniche esecutive (supportata anche con immagini fotografiche) che riscontri la conformità tecnica dell'opera al progetto esecutivo approvato e allegghi obbligatoriamente gli elaborati "as built" per

l'identificazione esatta dell'opera, completi dei tracciati e della profondità di posa di tutti i sottoservizi presenti oltre alle distanze principali degli stessi da punti noti;

- l'importo esatto di ciascuna opera oggetto del collaudo in corso d'opera, inclusi i sottoservizi suddivisi per tipologia (fognature, rete di distribuzione acqua, gas, energia elettrica, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);

- il nulla osta del futuro Gestore del servizio circa la regolarità delle opere per la presa in carico del servizio a far data dalla relazione, corredata del processo verbale di visita, di cui sopra;

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

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

4. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il 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 ed Energia del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.

5. La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Collaudatore in corso d'opera, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del verbale del Collaudatore di cui all'art.7. Comma 2. Successivamente il collaudatore procederà alla redazione del certificato di collaudo provvisorio, che dovrà essere emesso entro [30 giorni] dalla conclusione dei lavori.

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

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

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

9. Il collaudo, che attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste (sia su aree pubbliche che su aree private oggetto di cessione) e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto esecutivo, deve essere approvato con atto del Dirigente del Settore competente

e deve essere completo di tutti i documenti indicati nella lettera di incarico, nonché delle documentazioni di cui al comma 3.

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

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

12. L'approvazione del collaudo costituisce condizione indispensabile alla presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, salvo i casi di presa in carico anticipata che si rendono necessari per effetto del comma 3 del presente articolo, o per garantire la funzionalità e la continuità della circolazione preesistente.

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

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

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

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

17. Il 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.

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

19. Le aree private e le opere ivi realizzate oggetto di cessione a favore del Comune saranno, ove

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

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

ART. 12 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, posti in atti al provvedimento di approvazione del progetto esecutivo, ovvero il Permesso di Costruire, a cui si riferisce la presente Convenzione.

ART. 13 REALIZZAZIONE DELLE AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

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

3. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 2, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 15, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

ART. 14 OBBLIGHI DELLE PARTI RIGUARDO ALLA PASSERELLA PRIVATA SOVRASTANTE IL PERCORSO CICLO-PEDONALE PUBBLICO

1. La passerella, prevista nel progetto del lotto privato di cui all'istanza di PdC PG n. 490271/2020, con collegamento verticale che connette il Ponte Stalingrado con il lotto privato sovrasta, nella sua parte terminale ad est, il percorso ciclo-pedonale di nuova realizzazione previsto come opera di urbanizzazione da cedere pertanto al Comune di Bologna, di cui al PdC PG n. 323198/2020. In un breve tratto di circa 4,55 metri la suddetta passerella privata si trova a passare sopra un'area pubblica di transito.

A tal riguardo, pertanto, il Comune si obbliga a concedere una servitù aerea a favore dell'immobile a cui afferisce la suddetta passerella, nel momento in cui sarà preso in carico da parte del medesimo Comune il percorso ciclo-pedonale sottostante.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare la suddetta passerella con tutti gli accorgimenti tali da prevenire ogni caduta accidentale sul percorso ciclo-pedonale sottostante e solleva il Comune di Bologna dalla responsabilità di eventuali danni ai passanti.

ART. 15 GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del progetto ammonta a Euro 210.096,58.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, il Soggetto Attuatore documenta, al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale – quale condizione per il rilascio stesso - l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fidejussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici) a “prima richiesta” pari ad euro **286.230,82**. Detti importi sono corrispondenti all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore: è pertanto costituito dall' importo del quadro tecnico - economico dell'intervento, cui sono stati sommati gli oneri di manutenzione delle aree verdi per la durata di un anno.

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

4. Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile ed esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al

primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

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

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

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

8. Lo svincolo delle garanzie sarà autorizzato a seguito del verificarsi di tutte le seguenti circostanze: il perfezionamento del collaudo delle opere stesse, l'avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, l'avvenuta acquisizione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune e la presa in carico delle stesse da parte del medesimo comune.

9. Al momento della presa in carico di ogni opera, in quanto la medesima lo richieda, il 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.16 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 della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
- c) mancata cessione al Comune delle aree private di cui all'art. 8 entro il termine previsto all'art. 11 per causa non imputabile al Comune. In tale ipotesi, il Comune potrà agire per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di cedere le aree ai sensi dell'art. 2932 c.c., ferma la possibilità di escutere la fideiussione di cui all'art. 15 in relazione a tutte le spese necessarie per consentire il definitivo trasferimento delle aree stesse.

ART. 17 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

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

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

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

3. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune e alla presentazione della polizza decennale postuma, previa avvenuta iscrizione di eventuali servitù di uso pubblico come previsto all'art. 5 comma 8 del Regolamento.

ART. 18 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. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

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. 20 DIRITTI DI SEGRETERIA

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 bonifico bancario sul conto corrente IT 88 R 02008 02435 000020067156 in data XX/XX/XXXX

ART. 21 SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

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

ART. 22 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

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. 18 del presente atto.

FIRMA SOGGETTO ATTUATORE