

REPERTORIO N.

FASCICOLO N.

CONVENZIONE
RELATIVA AL PROGETTO URBANO APPROVATO CON L'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA
RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DEL QUARTIERE FIERISTICO

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno ____ (____), questo giorno di ____ (____) _____

In Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10.

Davanti a me Dottor _____, Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, sono comparsi i Signori:

_____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Piazza Liber Paradisus n. 10, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici del "COMUNE DI BOLOGNA", con sede in Bologna (BO), Piazza Maggiore n. 6, Codice Fiscale 01232710374, P. IVA 01232710374, a quanto appresso autorizzato in virtù dell'art. 44 dello Statuto Comunale, in conformità ai disposti del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e con Atto Sindacale di nomina P.G.N. 122481/2015 in data 30 aprile 2015 che, in copia autentica trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data 13 luglio 2015, rep.n. 74275/32287, reg.to all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 1 in data 5 agosto 2015 al n. 14542, nonché in attuazione della deliberazione del Consiglio comunale del 17 luglio 2015, P.G. n. 209403/2015, esecutiva dal 31 luglio 2015 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A1";

E

_____, nato a _____, il _____, domiciliato per l'incarico a Bologna (BO), Viale della Fiera n. 20, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di _____ della società "BOLOGNAFIERE S.p.A.", con sede legale in Bologna (BO), Viale della Fiera n. 20, Codice Fiscale e P. IVA 00312600372, numero Registro Imprese REA di Bologna n. BO367296, che interviene al presente atto quale proprietario delle aree su cui saranno attuati gli interventi previsti nel Progetto Urbano approvato con l'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del Quartiere Fieristico, di cui al successivo art.4, di seguito, denominato "Soggetto Attuatore" o l'"Attuatore".

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (Psc), di cui alla LR n. 20/00;

- che con deliberazione consiliare O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, in vigore dal 20 maggio 2009, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue), oggetto di variante normativa approvata con O.d.G. n. 201 del 20 aprile 2015, in vigore dal 3 giugno 2015;
- che ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 24/2017 delibera di Giunta n.30 del 18 febbraio 2020 il 7 dicembre 2020 il Consiglio comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- che con deliberazione del Consiglio comunale O.d.G. n. 206 del 23 ottobre 2006 è stato approvato il Piano Particolareggiato relativo all'Ambito in trasformazione specializzato n.140 "Quartiere Fieristico", già zona QF nel PRG '85, con successiva variante approvata con deliberazione di Giunta comunale prog. n.272 del 17 novembre 2015 validità: 10 anni dalla data di esecutività (____), prorogata ai sensi dell'art. 20 c. 3 del Psc al _____;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale adottata nella seduta del 02/10/2017, O.d.G. n. 336/2017 PG n. 329026/2017, esecutiva ai sensi di legge, nell'ambito del permesso di costruire per la demolizione dei padiglioni 29 e 30 del Quartiere Fieristico e ricostruzione, si è dato atto della deroga alle distanze ed alle altezze previste dal piano particolareggiato approvato con deliberazione Consiliare PG n. 213263/2006 e successiva variante approvata con delibera di Giunta PG n. 352728/2015;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale adottata nella seduta del 29/07/2019 n. Rep.DC/2019/88 - PG n. 348639/2019, esecutiva ai sensi di legge, nell'ambito del del permesso di costruire per la realizzazione del nuovo padiglione 37, e contestuale demolizione del padiglione 35 del Quartiere Fieristico, si è dato atto della deroga alle distanze e alle altezze previste dal piano urbanistico attuativo (PUA) in variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all'ambito in trasformazione n. 140 - Quartiere Fieristico approvato con deliberazione p.g. n. 352728/2015;
- che con O.d.G. n. __ del _____ è stato approvato l'Accordo Territoriale relativo al potenziamento del Quartiere Fieristico _____", sottoscritto in data 25 gennaio 2002;
- che in data 09 gennaio 2020 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa per approvazione dello sviluppo del Quartiere Fieristico, tra Città Metropolitana e Comune di Bologna e Bologna Fiere s.p.a.;
- che con O.d.G. n. ____ del _____ è stato dato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 60 della L.R. n. 24/2017, tra Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e BolognaFiere s.p.a. per l'attuazione del progetto di sviluppo del Quartiere Fieristico nell'ambito del polo metropolitano integrato con valore di aggiornamento dell'Accordo Territoriale vigente;
- che tale accordo è stato sottoscritto in data _____ e approvato con Decreto del Sindaco metropolitano (Vice Sindaco) n. ____ del _____, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna n. ____ del _____;
- che l'approvazione dell'Accordo di Programma sopra citato ha comportato la variante al PUG e modifica il PUA approvato con delibera di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 e relativa convenzione stipulata in data 15 dicembre 201;
- che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della Legge n.

1150 del 14/08/1942 e s. m., dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e i. delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per dare corso al piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui all'Accordo di Programma sottoscritto.

Visti, in allegato all'Accordo sopra richiamato, gli elaborati costituenti il Progetto Urbano corredato dai progetti delle opere di urbanizzazione e precisamente quanto corrispondente a "00_00_00_Elenco documenti" allegato alla lettera "D".

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante dell'Accordo di Programma, da stipularsi tra Comune e ciascun Attuatore interessato.

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

TUTTO CIO' PREMESSO

L'Attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del Progetto Urbano, 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 del Regolamento Edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Le parti assumono gli oneri e obblighi convenzionali che seguono fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti certificativi. Le eventuali successive convenzioni esecutive riferite ai comparti e sub comparti in cui si articola il Progetto Urbano così come definito al successivo art.2, necessarie per definire ulteriori e specifici dispositivi di dettaglio, dovranno recepire integralmente i contenuti e gli obblighi qui pattuiti, oltre ai vincoli normativi e legislativi preesistenti o nel frattempo intervenuti.
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 della titolarità delle aree/immobili al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione. Il Soggetto Attuatore è tenuto a dare comunicazione della variazione del titolo di proprietà delle aree con raccomandata a/r o PEC al Comune entro 15 giorni dalla relativa alienazione.

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 prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato le garanzie previste, il Soggetto Attuatore rimane solidalmente obbligato con il soggetto acquirente nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, le parti firmatarie della presente Convenzione verranno comunque ritenute 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 Progetto Urbano (corredato dai relativi progetti delle urbanizzazioni) per la riqualificazione e lo sviluppo del Quartiere Fieristico in variante al PUG e in adeguamento del PUA approvato con deliberazione di Giunta progr. n. 272 del 17 novembre 2015, PG n. 352728 del 2015 per il quale è stata stipulata in data 15 dicembre 2015 la relativa convenzione.

ART. 3
VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di sottoscrizione, che dovrà essere perfezionata entro il termine dei successivi 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma.

ART. 4
BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi afferenti il Progetto Urbano e oggetto della presente Convenzione, sono identificati catastalmente come segue:

Comparto A – “ Quartiere Fieristico”

Sub Comparto A0 “Quartiere storico potenziato”

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	799	13.301	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	203	7.255	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

80	210	2.996	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	840	2.985	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	582	1.379	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	581	443	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	574	15.624	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	583	556	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	579	174	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	34	102.336	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	559	5.352	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	329	125.498	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	2009	20.008	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	555	1.241	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
124	535	1.657	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	473	308	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	472	172	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	490	128	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
126	828	566	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	506	18.185	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	563	344	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	496	550	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	614	134	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	615	2	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	616	524	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	617	315	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	556	81	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
121	531	8.502	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
121	1032	11	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	619	6	Comune di Bologna	Proprietà 1/1

122	620	5.083	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	2008	14.750	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
123	523	96	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	561	1.620	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	562	252	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
123	564	187	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1

Totale 352.772

Sub comparto A1 "Michelino"

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
122	607	64.438	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	608	8.803	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	603	120	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	570	688	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
125	791	2.170	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
125	794	730	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
122	562	313	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	561	41	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
125	789	271	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

Totale 84.604

Sub comparto A2 "Sviluppo del Quartiere Fieristico"

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	918	23.283	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	2052	4.815	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

80	334	8.303	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	851	2.884	F.lli Ferriani Comune di Bologna	Prop. Superficiaria Prop. Per l'area
80	891	7.490	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	854	184	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	849	3.820	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l'area
80	814	10.011	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l'area
80	811	610	BolognaFiere S.p.A.	Prop. Superficiaria Prop. Per l'area
80	850	456	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	808	5	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	852	222	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	855	18	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	926	10	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	928	103	Strada	-
80	924	315	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	897	930	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	892	56	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	910	140	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	898	460	Strada Bologna Fiere Spa	-
80	901	1.016	Strada Bologna Fiere Spa	-

80	902	20	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	922	560	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	899	181	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	900	165	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
80	893	1.620	Strada conferita Bologna Fiere Spa	-
122	564	5.045	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	560	4.385	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	565	2.070	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
122	566	840	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	872	702	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	884	46	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	885	5	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	915	2.080	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	913	490	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	917	55	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	911	1.010	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	876	25.390	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	161	952	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	870	81.745	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	324	1.480	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	866	730	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	867	16.233	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

406 Espropri "Passante di
mezzo"

Totale 213.329

Via Zambeccari (extra comparto)

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	893	1.345	Strada	-
80	866	730	BolognaFiere S.p.A	Proprietà 1/1
80	872	2.773	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	884	2.374	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	885	295	Comune di Bologna	Proprietà 1/1
80	863	3.090	Comune di Bologna	Proprietà 1/1

Totale 11.474

Comparto B "Funzioni complementari"

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	2067	37.533	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1
80	836	47	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

4.771 Espropri "Passante di
mezzo"

Totale 32.809

Ambito C "Logistica a servizio del Quartiere Fieristico"

Foglio	Mappale	Consistenza (mq)	Intestazione	diritto
80	867	10.670	BolognaFiere S.p.A.	Proprietà 1/1

Totale 10.670

Per un totale complessivo di mq. 705.658 (settecentocinquemilaseicentocinquantotto/mq).

ART. 5

QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ EDILIZIE DEL PROGETTO URBANO DOTAZIONI TERRITORIALI

La potenzialità edificatoria complessiva prevista per il Quartiere Fieristico oggetto di intervento secondo quanto indicato dal Progetto Urbano approvato attraverso l'Accordo di Programma sottoscritto in data_____ risulta definita nelle seguenti quantità: Su complessiva = 324.488 mq, di cui 223.256 attualmente esistenti e 101.232 mq oggetto di nuova attribuzione così articolata nei comparti e sub comparti attuativi:

- Comparto A: Su max = 84.732 mq distribuiti come segue.
 - Sub comparto A0 (quartiere storico potenziato): Su max = 36.026 mq (di cui 22.900 mq di nuova edificazione o trasformazione, 5.626 mq riferiti edifici in cui vengono svolte funzioni essenziali per l'attività fieristica che non saranno demoliti e 7.500 mq riconosciuti dall'Amministrazione comunale con atto Rep. n. 35350 fascicolo n.10479 del 20/12/2000), a prevalente destinazione direzionale D1 con possibilità di insediamento (scenario 2) di usi ricreativi per una Su max di 11.500 mq.
 - Sub comparto A1 (parcheggio Michelino): Su max = 11.206 mq di cui 1.000 a destinazione direzionale D1 e 10.206 mq a rinnovo della previsione decaduta (PP R.5.1n) a destinazione ricettiva B1.
 - Sub comparto A2 (ampliamento quartiere): Su max = 37.500 mq, a prevalente destinazione direzionale D1 con possibilità di insediamento (scenario 1) di usi ricreativi per una Su max di 17.500 mq .
- Comparto B (funzioni complementari): Su max = 15.000 di cui, in relazione ai 2 scenari insediativi ammessi sono previsti: 10.000 mq destinati a uso ricettivo B1 e i restanti ad usi commerciali E2 (commercio non alimentare in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) ed E3 commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq) nel limite dei 2.500 mq complessivi di Superficie di Vendita (scenario 1), o, in alternativa, destinazione prevalentemente direzionale D1 con la possibilità di insediare E3 commercio alimentare in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq) per una Su max di 2.500 mq (scenario 2).
- Comparto C (logistica a servizio del Quartiere Fieristico): 1.500 mq di Su con uso C2 - Logistica

2. L'individuazione dei comparti attuativi è definita nell'elaborato "PU_PRG_02_Planivolumetrico generale: individuazione Ambiti di intervento", che si allega al presente atto, debitamente firmato dalle Parti, sotto la lettera "A".
3. Alla perimetrazione dei comparti e sub comparti del Progetto Urbano potranno essere apportate lievi modifiche in sede attuativa, senza che ciò costituisca variante al Progetto Urbano stesso secondo la scheda normativa dell'Accordo di Programma.
4. Il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risulta così articolato:

Dotazioni territoriali dovute dalla Su mq oggetto di nuova attribuzione:

Comparto	Usi	Su (mq)	Dot. richieste (mq)
Sub comparto A0	D1, D3	36.026	100% Su = 36.026
Sub comparto A1	D1, B1	11.206	100% Su = 11.206
Sub comparto A2	D1, D3, D1	37.500	100% Su = 37.500
Comparto B	E3, E2, B1, D1	15.000	100% Su = 15.000
Comparto C	C2	1.500	15% St = 1.601
Totale dotazioni dovute 101.333 mq			

Di cui parcheggi pubblici PU dovuti:

Comparto	Usi	Su (mq)	Dot. richieste (mq)
Sub comparto A0	D1, D3	36.026	40% Su = 14.410
Sub comparto A1	D1, B1	11.206	40% Su = 4.482
Sub comparto A2	D1, D3, D1	37.500	40% Su = 15.000
Comparto B	E3, E2, B1, D1	15.000	40% Su = 6.000
Comparto C	C2	1.500	10% Su = 150
Totale parcheggi dovuti 40.043 mq			

Dotazioni di progetto:

Sono realizzati attraverso il PU 74.659 mq di dotazioni territoriali così ripartiti:

- Parcheggi pubblici PU: 24.562 mq (di cui mq 6.621 parcheggio comparto B, 13.049 parcheggio comparto A2, 3.272 parcheggio comparto A2 e 1.620 parcheggio comparto C);
- Verde pubblico VP: 50.097 mq (di cui 35.122 mq parco sub comparto A2, 4.144 mq percorsi pedonali nel parco sub comparto A2, 7.136 mq aree verdi comparto B, 1.840 mq percorsi pedonali nelle aree verdi comparto B, 1.885 mq aree verdi in fregio a via Zambeccari)

a cui si aggiungono le dotazioni di parcheggi extra già attuati da PP 2015 pari 115.299 mq come desumibile dall'elaborato PU_PRG_10.

Risulta quindi una dotazione di parcheggi pari a 24.562 mq + 115.299 mq = 139.861 mq con un esubero di 99.818 mq rispetto a quanto richiesto dagli interventi previsti dal Progetto urbano.

Totale dotazioni accordo di Programma: 74.659mq + 99.818 mq = 174.477 mq

Le aree suddette pari complessivamente a 174.477 (centosettantaquattromilaquattrocentosettantasette) mq in quantità superiore alla dotazione minima dovuta, pari a 101.333 mq, sono individuate negli elaborati "PU_PRG_09a_Dotazioni territoriali" e "PU_PRG_10_Parcheggi Pubblici e asserviti all'uso pubblico" che si allegano al presente atto sotto la lettera "B".

5. Le aree di cui al punto 4, oltre a quelle individuate dal Progetto Urbano per la realizzazione delle infrastrutture stradali, saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione da

parte del Soggetto Attuatore secondo quanto contenuto nei successivi articoli.

ART. 6

TITOLI ABILITATIVI OPERE PRIVATE

1. Gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio dei permessi di costruire, ovvero l'efficacia di altri idonei titoli abilitativi, relativi agli edifici previsti dal piano, potrà realizzarsi soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere per l'urbanizzazione funzionali al relativo comparto o sub comparto attuativo, entro i termini di legge.

ART. 7

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati, dovrà essere presentata dal Soggetto Attuatore la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii. e dal DPR 380/01 e ss.mm.ii.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà avvenire per stralci funzionali, assicurando ai lotti compresi nei relativi comparti/sub comparti di intervento tutti i servizi necessari alla loro completa funzionalità, e la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) degli edifici potrà essere presentata anche qualora le opere di urbanizzazione primaria funzionali ai singoli comparti/sub comparti di intervento non siano perfettamente completate (ad esempio per la mancanza del manto di usura stradale o della messa a dimora del verde ecc.), purché siano realizzate quelle parti di opere funzionali al lotto per cui si attesta l'agibilità/usabilità, e garantendo altresì l'accessibilità funzionale ed in piena sicurezza ai fabbricati, sia pedonale che veicolare, che dovrà essere attestata dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione.
4. La piena funzionalità dei fabbricati sotto il profilo infrastrutturale, rispetto alle reti realizzate a servizio di essi, di cui al punto che precede, deve essere attestata dalla Direzione dei Lavori di realizzazione di ciascuno di essi e dovrà essere inoltre confermata dai gestori dei servizi specifici.

ART. 8

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE E INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E PER LE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a eseguire a propria cura e spese la realizzazione e l'adeguamento delle opere e infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento conseguente alle modifiche introdotte attraverso il presente Progetto Urbano sugli immobili di cui ha la disponibilità e sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico messe a disposizione dal Comune.
2. Sono da considerare infrastrutture per l'insediamento le reti infrastrutturali, interrate, di superficie o a servizio dell'area complessiva, le dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, nonché le aree stradali destinate all'accessibilità, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma.
3. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione extra comparto dell'insediamento, ai sensi dell'Art. A-23 della L.R. n. 20/2000, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma:
 - a) Riqualficazione di Via Zambeccari
4. Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione è previsto in euro _____ come da stima allegata all'Accordo di Programma, redatta sulla base degli elaborati di progetto.
5. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro _____ (_____) in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali. Non sono oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, e sono quindi a carico del Soggetto Attuatore, gli oneri, diversi da quelli riconducibili ai totali dei Computi Metrici Estimativi e dagli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, elencati all'art. 5 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, o nel regolamento eventualmente nel frattempo adottato, in sua sostituzione, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come previsto dall'art. 41 dello stesso D.Lgs. 36/2023.
6. Il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relativo a ogni singolo stralcio funzionale di comparto o sub comparto è costituito il progetto esecutivo redatto sulla base del progetto definitivo allegato all'Accordo di Programma a cui potranno essere apportate le modifiche necessarie per la corretta realizzazione delle opere.
7. I tempi di esecuzione delle opere connesse al verificarsi di condizioni insediative oggi non presenti, sono disciplinati dall'art. ___ dell'Accordo di Programma.
8. Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di cui al presente articolo sotto la sua personale responsabilità nel proprio comparto o sub comparto di riferimento. La manutenzione, la conservazione e la gestione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico e cura del Soggetto Attuatore dello specifico sub-comparto anche ai sensi della lettera c) del punto 5.1.1 della DCR n. 1253/1999. La manutenzione e la conservazione delle aree extra comparto, di proprietà comunale, restano a carico dell'Attuatore fino alla presa in carico da parte del Comune secondo quanto stabilito dal successivo art. 12.
9. L'Attuatore realizzerà le opere di cui al punto 3 a scomputo della quota del contributo di costruzione

affidente gli oneri di urbanizzazione; tali opere saranno meglio definite in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione extra comparto, a deposito di Permesso di Costruire.

10. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione della servitù presso l'Agenzia del Territorio, gli eventuali percorsi e spazi interni ai lotti fondiari privati che saranno debitamente individuati ed evidenziati negli elaborati tecnici. 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. Le relative opere, in quanto insistenti sul lotto fondiario privato, non costituiscono opere di urbanizzazione primaria, e le rispettive attività di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno onere del Soggetto Attuatore e dei rispettivi aventi causa.
11. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare:
 - lo spostamento e sovradimensionamento della porzione di canaletta di derivazione Reno 75 interferente con il Progetto Urbano (dalla rotatoria intersezione Stalingrado/Zambeccari al recapito finale), attualmente in disuso, per lo smaltimento delle acque meteoriche del Tecnopolo e di altri comparti di futura trasformazione urbanistica nel corso d'acqua superficiale denominato Savena Abbandonato.
 - le opere necessarie al ripristino della funzione idraulica del canale Savena Abbandonato al fine di rendere il corso d'acqua idoneo a recepire le acque meteoriche delle aree interessate dal presente accordo

ART. 9

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii., il contributo di costruzione e il contributo straordinario vanno corrisposti, ove dovuti, secondo quanto indicato agli artt. 8 e seguenti del RE vigente.

ART. 10

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO URBANO

1. Tutte le opere incluse nel Progetto Urbano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati costitutivi del progetto stesso, in conformità ai progetti definitivi allegati all'Accordo di Programma e al loro approfondimento in sede di progettazione esecutiva.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere e infrastrutture per l'urbanizzazione e delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale dell'insediamento sono definite nei progetti approvati unitamente all'Accordo di Programma.
3. L'attuazione del piano potrà avvenire in più fasi corrispondenti all'attuazione dei singoli Comparti e sub Comparti, fatta salva l'avvenuta esecuzione, in conformità ai contenuti del precedente art. 7 per ogni comparto/sub comparto delle intere opere funzionalmente necessarie per la realizzazione dello

stesso e definite nella Tavola (PU_PRG_15_Stralci funzionali opere di urbanizzazione) allegata al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "C".

4. La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione dell'insediamento sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore.
5. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere, di cui al precedente art. 8, sarà effettuato dai tecnici comunali referenti per le Opere di Urbanizzazioni (ROU) per gli uffici e Settori Comunali rispettivamente destinatari della conduzione e manutenzione delle opere stesse.
6. Tutte le infrastrutture ed opere per l'urbanizzazione e le opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento devono essere realizzate secondo le tempistiche previste dall'Accordo di Programma, fermo restando che non potranno essere imputate alle parti eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma per cause non dipendenti dalle rispettive volontà, con l'impegno di entrambe ad adempiere ai propri compiti, impegni e oneri secondo correttezza ed efficacia, in modo tale da far sì che i lavori possano essere realizzati nei tempi previsti dal cronoprogramma, ivi compresa la consegna al Soggetto Attuatore delle aree pubbliche o di uso pubblico.
7. La realizzazione delle opere per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, come già stabilito anche dal precedente art. 7. Al fine di fornire all'Amministrazione un riferimento e un interlocutore univoco e titolato a rappresentarlo, il Soggetto Attuatore individua un Referente Unico per le attività di progettazione, eventuale affidamento e realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, e ne comunica tempestivamente nominativo e recapiti all'Amministrazione. In quanto assimilabili alla realizzazione di opere pubbliche, le suddette attività vedranno nel Referente Unico il titolare delle funzioni del Responsabile Unico del Progetto (RUP) a tal fine previsto dalle vigenti e specifiche normative sovraordinate (D.Lgs. 36/2023).
8. Fermi restando i termini di cui al punto 5, tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali, che non dovessero essere ancora realizzati alla decadenza dell'Accordo di Programma, dovranno essere inseriti in un nuovo accordo da approvare successivamente. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver presentato i titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Progetto Urbano.
9. Resta salva la facoltà del Consiglio comunale, su proposta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del Soggetto Attuatore, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla presente Convenzione.
10. Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo, che deve essere redatto in conformità:
 - alle normative legislative nonché agli strumenti regolamentari e di pianificazione urbanistica vigenti sul territorio comunale
 - ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
 - alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali con la valutazione tecnica;
 - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

11. Le operazioni di bonifica dagli ordigni bellici dovranno risultare positivamente concluse all'atto del rilascio o della validità del titolo abilitativo riferito agli interventi che riguardano ogni area, sia essa destinata a essere ceduta all'Amministrazione Comunale, sia essa destinata a rimanere al Soggetto Attuatore o ai suoi eventuali aventi causa.

ART. 11

OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione in ottemperanza alla specifica normativa sovraordinata in materia di contratti pubblici, con particolare ma non esclusivo riferimento al D.Lgs. 36/2023, procedendo alla nomina del soggetto cui spettano i compiti che la normativa stessa attribuisce al Responsabile Unico del Progetto (RUP) per i lavori oggetto d'appalto, che assume il ruolo di Referente Unico per l'Amministrazione Comunale, come previsto all'art. 6, comma 6 del Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e come delineato al precedente articolo 10.
2. L'attuazione degli obblighi, potrà avvenire in più fasi corrispondenti all'attuazione dei singoli comparti e sub comparti, conformemente a quanto previsto dal precedente art.10, punto 3.
3. Prima del rilascio del titolo abilitativo e, comunque, prima dell'inizio lavori, il Soggetto Attuatore è tenuto a trasmettere:
 - la dichiarazione attestante l'esecuzione delle procedure previste dalla normativa sovraordinata in materia di contratti e appalti pubblici, se ed in quanto applicabile;
 - i verbali definitivi di aggiudicazione con i conseguenti contratti stipulati.
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.).
5. Per l'affidamento dei rispettivi lavori di realizzazione, il Soggetto Attuatore è chiamato alla diretta acquisizione dei seguenti codici:
 - Codice Identificativo di Gara ("CIG"), di cui all'art. 3 della citata Legge 136/2010, generato dal Sistema Informativo Monitoraggio Gare ("SIMOG") dell'Autorità Nazionale Anticorruzione ("ANAC"),
 - Codice Unico di Progetto ("CUP") di cui all'art. 11 della Legge 16/01/2003, n. 3.
6. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le opere per l'urbanizzazione dell'insediamento.

ARTICOLO 12

OPERE DI URBANIZZAZIONE - MANUTENZIONE COLLAUDO E CESSIONE

1. Con riferimento a ogni comparto o sub comparto, tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo o all'emissione di certificato di regolare esecuzione secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento in materia di esecuzione dei contratti pubblici di lavori, fatto comunque salvo il controllo in corso d'opera sulla loro attuazione, effettuato dai tecnici comunali Referenti per le Opere di Urbanizzazioni (ROU) per gli uffici e Settori Comunali rispettivamente destinatari della conduzione e manutenzione delle opere stesse.
2. Il collaudo tecnico-amministrativo e specialistico funzionale dovrà essere effettuato da parte di un Collaudatore unico, in corso d'opera e finale, incaricato, entro l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dal Soggetto Attuatore nell'ambito di una terna di professionisti indicati dal Comune. Le spese del collaudo, ivi compreso l'onorario del Collaudatore, sono a carico del Soggetto Attuatore.
3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare anche in forma separata (con riferimento ai singoli comparti e sub comparti) al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore-Ufficio di Piano) la data di inizio nonché di sospensione e ripresa 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 collaudo, il controllo in corso d'opera e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
4. Fatti salvi gli adempimenti che spettano al Collaudatore e alla Direzione Lavori, il controllo in corso d'opera compete ai ROU, che possono proporre la sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti, rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza idoneo, formale e legittimo atto di assenso, rilasciato dall'Amministrazione comunale ai sensi delle normative vigenti in merito.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste anche in forma separata fra i singoli sub-comparti 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 (anche in forma separata con riferimento ai singoli comparti e sub comparti), completate le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi, arbusti e semina del prato), ne dà comunicazione scritta al responsabile dell'unità organizzativa competente alla manutenzione e conduzione del verde comunale e, per conoscenza, al Responsabile del Procedimento Urbanistico.
7. La conclusione effettiva dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione funzionali ai singoli comparti e sub comparti, è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Referente Unico del Soggetto Attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Collaudatore, Impresa aggiudicataria/esecutrice.
8. Entro 5 giorni successivi alla sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il Soggetto Attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al rilascio del permesso di costruire.

9. L'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, dalla vigente regolamentazione comunale in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, che sarà limitata al titolare o titolari del comparto o sub comparto interessato.
10. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al punto 7, il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Responsabile del Procedimento Urbanistico gli elaborati "*as built*" che dovranno costituire riferimento per la redazione del Certificato di collaudo finale, rappresentando esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa sovraordinata di riferimento.
11. Sino alla presa in carico delle opere destinate alla cessione al Comune, la manutenzione, conduzione e custodia delle stesse rimangono a cura e spese del Soggetto Attuatore del comparto o sub comparto, che se ne farà invece carico in permanenza per le restanti e per quelle atte a garantire la sostenibilità ambientale. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e gli eventuali atti di presa in carico, il Soggetto Attuatore del comparto o sub comparto è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
12. La presa in carico anticipata, anche di singole parti di opere già realizzate, rispetto all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale, potrà essere richiesta al Soggetto Attuatore o suo avente causa dal Responsabile del Procedimento Urbanistico, a seguito di conforme e motivata richiesta formulata dai dirigenti delle unità organizzative destinatarie della manutenzione, conduzione o utilizzo delle Opere di Urbanizzazione realizzate, o dai Direttori dei quartieri interessati per territorio. Il Responsabile del Procedimento Urbanistico, sentiti i ROU, è comunque vincolato ad assicurare che sia verificata sia la sussistenza delle condizioni di cui al precedente punto, sia l'avvenuta sottoscrizione del verbale di fine lavori da parte del Collaudatore senza riserve, o con riserve già risolte nel frattempo, o con specifica attestazione in tal senso da parte del Collaudatore stesso.
13. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
14. L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio per le opere destinate alla cessione al Comune comporta la relativa presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico, se non già avvenute ai sensi del precedente punto 12, previo sopralluogo in contraddittorio alla presenza degli stessi soggetti di cui al precedente punto 7, fatta salva la possibilità del Comune di procedere a una loro presa in carico anticipata qualora ritenuta opportuna e comunque da effettuare mediante specifico e distinto verbale in contraddittorio tra le parti.
15. 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. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del Soggetto Attuatore da eseguirsi

entro 7 giorni dal verbale in contraddittorio di cui al punto precedente, e, relativamente alle superfici destinate alla circolazione, all'efficacia dell'ordinanza comunale della disciplina della circolazione stessa.

16. Il Soggetto Attuatore anche del singolo sub-ambito 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 sulle quali saranno 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 degli Attuatori privati.
18. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti conformi agli elaborati in atti ai titoli abilitativi. I frazionamenti stessi devono risultare già approvati dall'Agenzia per le Entrate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione.
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. Prima della cessione al Comune della tratta di fognatura nera interna all'Ambito ed attualmente privata, l'Attuatore del sub Comparto A2 dovrà eseguire, consegnando le risultanze al Comune, una accurata indagine della tratta con censimento delle attuali immissioni e delle condizioni di efficienza della stessa; l'assenso del rispettivo gestore costituisce condizione per la cessione della proprietà del cespite al Comune ed il passaggio della gestione al gestore stesso.

ART.13

REALIZZAZIONE 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, anche per un singolo Ambito, non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina dei prati), e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto previsto in caso di presa in carico anticipata.
3. La manutenzione e la custodia 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.
4. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte

le aree da destinare a verde pubblico è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 16, rinnovabile di anno in anno, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno; la fideiussione andrà integrata qualora si sia proceduto ad una parziale escussione.

5. Per il collaudo delle opere a verde vale, per quanto applicabile, quanto previsto dall'art. 12.
6. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo, il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni decorrenti dall'approvazione del collaudo provvisorio stesso, o dall'eventuale presa in carico anticipata.
7. 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 a verde da parte del Comune.
8. La presa in carico del verde di arredo, sia stradale sia dei parcheggi pubblici, segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

ART. 14 VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale allo schema di assetto del Progetto Urbano dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Bologna e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso. Le Norme di Attuazione di piano ovvero la scheda normativa di variante indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dello schema di assetto.

ART.15 PRESCRIZIONI AMBIENTALI DI RILEVANZA GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti, dalla normativa specifica e dall'esecuzione del Piano di Monitoraggio e dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti all'Accordo di Programma oggetto della presente Convenzione.
2. La realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi.
3. Il rilascio di ogni Permesso di Costruire, o la validità di ogni titolo abilitativo, relativo a ciascun intervento previsto in seguito alla stipula della presente Convenzione e di quelle che ne dovessero derivare, sono da intendersi inderogabilmente subordinati al positivo e integrale conseguimento, da parte del Soggetto Attuatore, attestato da idonei e legittimi atti certificativi, dei requisiti di idoneità di rilevanza ambientale per ogni area che ne sarà oggetto, ai sensi delle normative di specifico settore,

come ad esempio il D.Lgs. 152/2006, e dei procedimenti da esse regolati.

ART. 16 GARANZIE

1. Il valore lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a:
Ambito A : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;
Ambito B : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;
Ambito C : euro _____ (_____) per le opere di urbanizzazione ;
Detti importi risultano comprensivi di spese tecniche, coordinamento per la sicurezza ed I.V.A., nonché delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, di cui al prec. art. 8, punto 4. Detti importi corrispondono all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico delle realizzazioni delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito all'art. 5 dell'allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023, o nel regolamento eventualmente nel frattempo adottato, in sua sostituzione, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, come previsto dall'art. 41 dello stesso D.Lgs. 36/2023.", a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde, di cui al precedente articolo 13.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, o suo eventuale avente causa, documenta, al momento della stipula della rispettiva convenzione attuativa, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere pubbliche e private di ogni comparto o sub comparto, e quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" - pari a euro _____, corrispondente al 100% dell'importo lordo, comprensivo di IVA, delle opere di urbanizzazione da realizzare come a loro funzionali, nonché della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 13. Il vincolo alla prestazione delle garanzie sarà trasferita al successivo, eventuale avente causa, che assumerà il ruolo di specifico Soggetto Attuatore in relazione agli obblighi riferiti all'attuazione di ciascuno stralcio o comparto di intervento.
3. La garanzia di cui al punto precedente dovrà inoltre coprire, con espressa previsione contrattuale, anche la corresponsione del contributo di costruzione oggetto di scomputo per la realizzazione delle opere extra comparto, qualora non si avverino le condizioni che ne impongono la realizzazione, come previsto dall'art. ____ dell'Accordo di Programma.
4. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi, secondo i criteri stabiliti ai successivi punti del presente articolo.
5. La 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 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 o suo avente causa sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

6. L'ammontare della fideiussione (di cui al punto 1) ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del formale assenso di parte comunale (di cui al prec. art. 8, punto 5 sul progetto esecutivo, costituito dal Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, 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 dell'Accordo di Programma.
7. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
8. Le fideiussioni 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.
9. 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 extra-comparto, sino alla loro riconsegna al Comune, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.
10. Lo svincolo totale 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 ad uso pubblico per le aree che ne saranno interessate.
11. In ottemperanza alle pattuizioni che dovranno comunque essere espresse nelle convenzioni specificamente attuative delle opere di urbanizzazione, lo svincolo complessivo delle rispettive garanzie sarà autorizzato ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo, ad avvenuta presa in carico, da parte del Comune, delle opere stesse e delle aree ad esse destinate, ad avvenuta acquisizione patrimoniale delle stesse e ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico per le aree che ne saranno interessate.
12. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, sentiti i tecnici comunali Referenti per le Opere di Urbanizzazioni per gli uffici e Settori Comunali destinatari della rispettiva conduzione e manutenzione, con lettera del Dirigente Delegato dell'Ufficio di Piano.
13. 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
14. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell'80% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 14, co. 3 e 4, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

15. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 14, commi 3 e 4, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune, o della loro riconsegna nel caso in cui fossero già in proprietà ad esso.
16. Al momento della presa in carico di ogni opera conclusa, 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.17 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, il Comune escute la fideiussione nei termini sotto specificati.
2. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).
3. Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al punto precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 90 (novanta) giorni.
4. È prevista la risoluzione di diritto della presente Convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni. alle normative sovraordinate in materia di contratti e appalti pubblici.
5. Il Comune, in particolare, 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;
 - 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).
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, l'Attuatore autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 18 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. 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 dei Soggetti Attuatori, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dai Soggetti Attuatori stessi.

ART. 19

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella L.R. n. 23/2004.

ART. 20

DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005 – come aggiornata con determina dirigenziale P.G. n. 179260 del 16 aprile 2019 - l'Attuatore ha effettuato il versamento di euro ____ (_____) con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data ____

ART. 21

SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volture 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.

ARTICOLO 22

PIANO DI COMUNICAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del Progetto Urbanistico e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nell'elaborato XXX.

ART. 23

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 dell'Accordo di Programma e ai contenuti di quest'ultimo.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Giudice Amministrativo dell'Emilia Romagna.

-.....-

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto, del quale ho dato lettura ai Signori comparenti i quali, da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono, essendo le ore _____

Consta di n. fogli scritti