

Comune di Bologna

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
dell'area di Via Larga/Via dell'Industria (ex R5.7a), denominato
intervento I -15 dalla variante al POC " Programma di Qualificazione Diffusa"**

.....

SCHEMA DI CONVENZIONE

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

sono comparsi i signori:

.....che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374) dirigente....., nato a....., domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, delegato con atto del Direttore del Settore in data....., PG n. e anche quale proprietario di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): "PUA dell'area di Via Larga/Via dell'Industria (ex R5.7a), denominato intervento I -15 dalla variante al POC " Programma di Qualificazione Diffusa";.....,

e

....., in qualità di legale rappresentante di , proprietario di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): "PUA dell'area di Via Larga/Via dell'Industria (ex R5.7a), denominato intervento I -15 dalla variante al POC " Programma di Qualificazione Diffusa", di seguito denominato soggetto attuatore privato;

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) ;

che con deliberazioni del Consiglio Comunale O.d.G. n.144 del 4 maggio 2009 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) e con deliberazioni O.d.G. n.44/2010, sono state approvate varianti al POC, che non HANNO modificato le previsioni dell'area di intervento;

con deliberazione OdG n. 158 del 23 febbraio 2015 è stata approvata la variante al POC "Programma Qualificazione Diffusa" (adottata con OdG n. 244 PG 140283 del 26/5/2014) che ricomprende l'area di intervento in oggetto;

che con deliberazione della Giunta Comunale Progr. n.del è stato approvato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.31 ed all'art. 35 della LR n.20/00, il piano urbanistico attuativo (PUA) relativo all'area di Via Larga/Via dell'Industria (ex R5.7a), denominato intervento I -15 dalla variante al POC " Programma di Qualificazione Diffusa"

che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge

n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m 'art. (88) e dell'art. (116) del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. del

Visti, in atti alla delibera di approvazione sopra citata, gli elaborati costituenti il PUA, e precisamente:

R-ILL	Relazione generale di progetto
NTA	Norme di attuazione, urbanistiche ed edilizie
CONV	Schema di convenzione
REL-INT	Relazione integrativa in risposta alle osservazioni e ai pareri
Q-CON-1 - urb	Stralcio PSC - stralcio norme RUE - Individuazione perimetro PUA
Q-CON-2 - catasto	Documentazione catastale (planimetria e visure) sovrapposizione catasto e rilievo
Q-CON-3 - vincoli	Tavola dei vincoli
Q-CON-4 - rilievo	Rilievo topografico
Q-CON-5 - foto	Documentazione fotografica fascicolo
Q-CON-6	Relazione geologica e sismica
Q-CON-7 - reti	Stato di fatto delle reti dei sottoservizi
Q-CON-8	Caratterizzazione dei suoli
PR-1-plan	Planivolumetrico di progetto
PR-2-zon	Zonizzazione ed elementi prescrittivi verifica standard urbanistici elementi quantitativi
PR-3-arch	Progetto architettonico di riferimento - pianta e tipologie edilizia indicative
PR-4-prof	Progetto architettonico di riferimento - profili e sezioni
PR-5-L.13	Percorsi ciclabili/pedonali e accessibilità L. 13/89
PR-6-3D	Viste 3D - rendering
PR-7 - MATERIALI	Planimetria dei materiali-tipo
PR-8 - PF	Layout indicativo della posizione dei pannelli fotovoltaici
VAL-1	Indagine idraulica - vasche di laminazione
VAL-2	Impatto acustico - relazione generale
VAL-3	Traffico - relazione generale e valutazione di impatto
VAL-4	Linee guida per il raggiungimento degli obiettivi di qualità del protocollo Blue AP
VAL-5	Campi elettromagnetici
VAL-6	Relazione sulle opere di urbanizzazione
VALSAT	Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
URB – 1	Urbanizzazioni generali: viabilità e parcheggi parte pubblica
URB – 2	Dislocazione isole ecologiche
URB – 3	Ricomposizione fondiaria
URB – 3.1	Individuazione della aree da cedere per opere di urbanizzazione
URB – 4	parcheggi pubblici: segnaletica
URB – 5	Urbanizzazioni generali: particolari delle sezioni stradali
URB – 6	Urbanizzazioni generali: rete fognaria acque bianche
URB - 7	Urbanizzazioni generali: rete fognaria acque nere
URB – 8	Urbanizzazioni generali: rete fognaria particolari
URB – 9	Urbanizzazioni generali: rete illuminazione
URB – 10	Urbanizzazioni generali: rete telefonica
URB – 11	Urbanizzazioni generali: rete elettrica
URB – 12	Urbanizzazioni generali: rete acqua e gas
URB – 13	Urbanizzazioni generali: particolari degli svincoli- Stralcio 1
URB – 14	Urbanizzazioni generali: particolari degli svincoli - Stralcio 2
URB – 15	Urbanizzazioni generali: interventi di miglioramento della rotonda
URB – 16	Aree a verde pubblico: planimetria e particolari
URB – 17	Fascia DPA/APA Destinazioni d'uso e tempi di permanenza stimati

URB – CME	Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione
URB – QE	Quadro Economico
URB – PUBB	Piano di Comunicazione

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

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

tutto ciò premesso

Le proprietà delle aree interessate dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (denominato da qui in avanti PUA), per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l’osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati 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 dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti 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 dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l’avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l’alienante e l’acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest’ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

**ART. 2
OGGETTO E SCOPO**

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA di iniziativa privata dell'area di Via Larga/Via dell'Industria (ex R5.7a), denominato intervento I -15 dalla variante al POC " Programma di Qualificazione Diffusa", d'ora in avanti denominato "piano".

**ART. 3
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data pubblicazione sul Burett dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA avvenuta il

**ART. 4
BENI OGGETTO DI PUA**

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

Proprietà	Identificazine		Superficie catastale	Superfici inserite nel Comparto da visure catastali	Superfici inserite nel Comparto desunte graficamente da sovrapposizione del rilievo su mappa catastale	
	foglio	mappale	mq	mq	mq	
Immobiliare Larga srl	130	28	1324		1324	1332
Immobiliare Larga srl		54	18140		18140	18189
Immobiliare Larga srl		55	2033		2033	1785
Immobiliare Larga srl		200	4767	parte	106	106
Immobiliare Larga srl		201	402		402	395
Immobiliare Larga srl		205	7983		7983	7580
Immobiliare Larga srl		234	239		239	242
Immobiliare Larga srl		244	713		713	707
Immobiliare Larga srl		245	2153		2153	2179
Immobiliare Larga srl		247	430		430	417
Immobiliare Larga srl		248	757		757	779
Immobiliare Larga srl		251	48		48	44
Immobiliare Larga srl		252	18		18	14
Immobiliare Larga srl		2006	10		10	6
Immobiliare Larga srl		2007	280		280	212
Immobiliare Larga srl		2010	55		55	49
Immobiliare Larga srl		2012	816		816	444
Comune di Bologna		195	60056	parte	6499	6499
Comune di Bologna		488	10		10	5
Comune di Bologna		489	19		19	26
Comune di Bologna		497	124		124	207
Comune di Bologna	498	328	parte	132	132	
Comune di Bologna	499	365		365	419	
Comune di Bologna	501	3898	parte	247	247	
Comune di Bologna	2005	215		215	228	
Comune di Bologna	2011	5135		5135	5670	
TOTALE			108994	48253	47913	

**ART. 5
POTENZIALITA' EDILIZIE. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI, CESSIONI**

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal PUA risulta definita nelle seguenti quantità e usi, in conformità alle previsioni della specifica variante al POC:

Superfici ammesse : 8270 mq di Su

- Parte Pubblica : Comune di Bologna: (uso 7) servizi sociali e di interesse generale = 1.190 mq di Su
- Parte Privata: Immobiliare Larga srl = 7.080 mq di Su con le seguenti possibilità di articolazione degli usi commerciali e terziari:
 - (4b) commercio in medio-grandi strutture di tipo alimentare e non alimentare (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali: 90 % Su
 - (5c) attività di pubblico esercizio (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie): 10 % Su
 - il PUA ammette l'insediamento delle seguenti tipologie commerciali previste dall'art. 9.5 del P.T.C.P (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale):
AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE - Tipo 21;

2. Per una migliore individuazione dei proprietari dei singoli lotti facenti parte del comparto in oggetto si allega al presente atto, debitamente firmata dalle Parti, sotto la lettera "..", la "tavola URB. 3 " di divisione particellare dei lotti stessi finalizzata all'individuazione delle necessarie ricomposizioni fondiarie.

3. Le ricomposizioni fondiarie individuate verranno definite con successivo atto notarile, previo frazionamento catastale delle aree come individuate al precedente punto 2.

4. Alla determinazione dei lotti potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del PUA.

5. Le aree individuate dal PUA. al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite: 3412 mq di Parcheggi Pubblici realizzati in loco e ceduti.

In conformità alle previsioni della variante specifica al POC, le restanti dotazioni territoriali saranno monetizzate. La monetizzazione delle restanti DT non eseguite sarà utilizzata ai fini della realizzazione del parcheggio pubblico su area di proprietà comunale (area ex-Igeco) come identificato negli allegati grafici al PUA.

6. Le aree suddette di mq. 3412 sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. URB 3.1 cessioni, che si allega al presente. Saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione, tutto secondo contenuto nel successivo articolo 17 - da parte dei firmatari della convenzione.

7. Le aree di proprietà del comune facenti parte dell'intervento verranno messe a disposizione del soggetto attuatore entro 5 giorni lavorativi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi previsti dalla L.R. 15/2013 mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio col soggetto attuatore.

8. Le attuali porzioni di aree stradali di Via dell'industria e Via Larga, di proprietà della Soc. Immobiliare Larga. saranno accorpate al Demanio stradale sensi dell'art. 31, comma 21 della Legge 448/98.

ART 5 Bis
RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

Mediante la sottoscrizione del presente atto le parti procedono alla ricomposizione fondiaria delle aree così come graficamente individuato nella tavola URB 3.

Relativamente a detta ricomposizione fondiaria si da atto che in data 08 aprile 2015 sono state eseguite, come richiesto da ARPA e dal Settore Ambiente del Comune di Bologna, le indagini sui suoli di proprietà comunale ubicati ad ovest dell'intervento da cui è risultata l'assenza di sostanze inquinanti. La ricomposizione avviene su aree nello stato di fatto e di diritto in cui esse si trovano garantendo comunque le parti l'assenza di gravami, vincoli, oneri, pignoramenti, ipoteche, diritti di terzi e servitù, eccezion fatta per la sola servitù di elettrodotto esistente.

Lo spostamento delle reti sottoservizi di pertinenza dei magazzini comunali e del magazzino della Fondazione Teatro Comunale, ubicate nelle aree oggetto di ricomposizione fondiaria, così come lo spostamento dell'attuale recinzione a confine con la stessa area magazzini comunali sarà effettuato a cura e spese della Soc. Immobiliare Larga prima dell'inizio dei lavori di attuazione del PUA.

ART. 6
PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Tutti gli interventi privati sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi sarà determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati previsti dal piano potrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.

ART. 7
CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionato all'avvenuta realizzazione ed al collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore potrà richiedere il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici 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. Entro 15 giorni dalla sottoscrizione di tale verbale, che fungerà quindi da "collaudo funzionale", il Settore Mobilità dovrà emettere l'ordinanza per l'apertura del nuovo parcheggio realizzato sul suolo oggetto di cessione e su area pubblica.
3. Il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati conclusi è altresì ammesso a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi di rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza. Dovrà essere allegato alla richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità apposita planimetria con l'individuazione delle aree/opere che

garantiscono le condizioni suddette (allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale) apposta dichiarazione in tal senso, nonché dichiarazione di conformità di eventuali porzioni di opere di urbanizzazione eseguite (funzionali all'agibilità del fabbricato) rispetto al progetto approvato.

ART. 8

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, qui di seguito descritte:

Sede stradale principale di accesso lato Via dell'industria, compreso di marciapiede e pista ciclabile	96.005,76
Interventi su via Larga, compresa rotonda Modonesi	42.482,62
Parcheggio pubblico (standard)	149.585,13
Parcheggio pubblico su area ex Igeco	545.787,77
Opere a verde area pubblica	19.961,09
Illuminazione pubblica	71.006,46
Rete Enel a servizio del lotto da cedere al comune	10.000,00
Rete Acqua a servizio del lotto da cedere al comune	10.000,00
Rete Gas a servizio del lotto da cedere al comune	10.000,00
Rete Telefonica a servizio del lotto da cedere al comune	10.000,00
Rete fognaria a servizio del lotto da cedere al comune	3.791,04
Rete fognaria	111.164,63
Impianto semaforico	12.828,67
Impianti di ricarica dei veicoli elettrici ricadenti su area privata	14.265,00
Impianti di ricarica dei veicoli elettrici ricadenti su area pubblica	14.275,00
Intervento del marciapiede con pensilina a sud di Via dell'Industria	20.404,20
Totale CATEGORIE (al netto di IVA e spese tecniche)	euro 1.141.557,37

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

3. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 4bis del "Regolamento", dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria e (solo per opere di urbanizzazione secondaria, o primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria) l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

4. I soggetti attuatori si obbligano, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. Tali aree sono individuate nell'elaborato URB 3 Cessioni del PUA (allegato _____ alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

5. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro **1.596.218,19** come da stima allegata al PUA nell'elaborato URB -QE – Quadro Economico, redatta sulla base del progetto definitivo allegato al PUA.

6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria é costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro 571.520,93 in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento. Tale importo è stato calcolato al netto del valore delle opere inerenti il parcheggio pubblico su area ex Igeco disciplinato dal successivo art. 10, delle opere di spettanza del Comune di Bologna di cui al successivo art. 9 e di IVA e spese. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, nonché le spese per gli imprevisti, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del soggetto attuatore privato.

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

8. All'atto di 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 stimato in sede di progetto definitivo, 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.

9. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini del rilascio del permesso di costruire a cui è allegato il progetto esecutivo delle opere stesse.

10. I soggetti attuatori devono realizzare le opere di urbanizzazione contestualmente alla costruzione degli edifici, ed ultimare prima del rilascio del certificato di agibilità degli stessi.

11. I soggetti attuatori si impegnano a realizzare ed asservire all'uso pubblico, provvedendo alla trascrizione delle servitù presso l'Agenzia del Territorio, i percorsi interni ai lotti fondiari privati come individuati dagli elaborati PR-1 e URB-1 del piano ed allegati alla presente convenzione.

Tale impegno sarà richiamato nell'atto autorizzativo (permesso per 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 su lotto privato non costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

In particolare il soggetto attuatore si impegna a consentire accesso incondizionato all'area a parcheggio pubblico posta ad est dell'insediamento dalla via Dell'industria lasciando libero e sempre aperto un percorso carrabile individuato negli elaborati grafici su menzionati.

Sarà competenza del soggetto attuatore privato o avente causa provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di detto percorso.

ART. 9
PARTECIPAZIONE DEL COMUNE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Comune di Bologna è proprietario all'interno del PUA delle aree descritte al precedente art. 4 .
2. La quota di edificabilità spettante al Comune in ragione delle aree di sua proprietà incluse nel comparto troverà realizzazione come ubicazione e tipologia nel sub comparto 3 indicato alla tav. "PR-2-ZON".
3. Il Comune pertanto è tenuto a partecipare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in rapporto alla quantità di edificabilità ad esso spettante ad eccezione dei parcheggi pubblici, degli interventi su Via Larga compresa la rotatoria Modonesi e degli interventi di raccordo con la pista ciclabile esistente lato sud di Via dell'industria che restano a carico del soggetto attuatore privato;
4. Il costo complessivo degli interventi da ripartire in ragione della propria capacità edificatoria tra il soggetto attuatore privato e il Comune di Bologna, pari a Euro 173.029,67 al netto di IVA e spese tecniche, è individuato nel quadro tecnico economico di cui all'allegato XXXX alla presente e così suddiviso:
Il costo complessivo degli interventi posti a carico del soggetto attuatore privato:
€. 148.805,52 pari al 86 % del costo complessivo (€. 173.029,67)
il costo complessivo degli interventi posti a carico del Comune di Bologna:
€. 24.224,15 pari al 14 % del costo complessivo (€. 173.029,67)
5. Il costo complessivo delle spese tecniche per la progettazione degli interventi, preliminare, definitiva ed esecutiva degli interventi urbanizzativi è posta integralmente a carico del soggetto attuatore privato;
6. Il costo complessivo per l'attuazione del piano di comunicazione definito dall'elaboratoURB-PUBB del PUA è posto integralmente a carico del soggetto attuatore privato;
7. Essendo il Comune esentato dalla partecipazione al Consorzio, sono state individuate, d'intesa tra le parti, opere di urbanizzazione puntuali che saranno realizzate a completa cura e spese del Comune stesso, compresa della progettazione esecutiva, e con Direttore Lavori dal medesimo incaricato.
8. L'identificazione delle opere da realizzarsi dal Comune è illustrata nell'elaborato "Ripartizione costi urbanizzativi" allegato al presente atto, dal quale risulta un importo a preventivo di € 24.248,67 (esclusa IVA e spese tecniche) sostanzialmente corrispondente alla suddivisione dei costi delle opere riportata al sopracitato comma 4.
9. Le opere individuate a carico del Comune consistono in:
 - realizzazione impianto semaforico;
 - impianto di ricarica dei veicoli elettrici in area pubblica, ad eccezione delle opere di predisposizione spettanti al soggetto attuatore privato.

ART. 10
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO EXTRA
DOTAZIONE SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE (AREA EX IGEKO)

1. In coerenza con la previsione della variante specifica al POC, il soggetto attuatore privato si obbliga a realizzare in luogo della monetizzazione delle dotazioni territoriali non realizzate un Parcheggio pubblico su area comunale con estensione pari a mq. 7244, superiore a quella definita area Ex-Igeco- ed individuata negli elaborati URB 3 RICOMPOSIZIONE FONDIARIA e PR – 2 ZON.
2. La realizzazione del parcheggio pubblico dell'ex area Igeco, attualmente di proprietà del Comune di Bologna, sarà assoggettata alla procedura del "Codice dei contratti pubblici".
3. Il costo a preventivo della sua realizzazione ammonta ad €. 545.787,77 (al netto di IVA e spese tecniche).
4. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore di detta opera realizzata sia superiore alla monetizzazione dovuta delle dotazioni territoriali non realizzate (mq. 7080 x 60% x €. 89,77).
5. Tali opere risulteranno meglio definite nel progetto esecutivo e complessivo delle opere di urbanizzazione per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
6. Per quanto attiene alle modalità e tempi di realizzazione, collaudo, cessione e presa in carico delle opere si applica la disciplina definita dalla presente convenzione per le infrastrutture al servizio degli insediamenti. Il comune si impegna a mettere a disposizione del soggetto attuatore tale area entro 5 giorni lavorativi dal rilascio dei relativi titoli abilitativi previsti dalla L.R. n. 15/2013 mediante sottoscrizione di apposito verbale di consegna da parte del Settore Patrimonio in contraddittorio col soggetto attuatore.
7. Il soggetto attuatore realizzerà le opere sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, anche se di proprietà comunale, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo e la presa in carico delle opere da parte del Comune.
8. Le parti, anche successivamente agli adempimenti di cui al punto 7 che precede, potranno sottoscrivere apposita convenzione per la regolamentazione e gestione del parcheggio pubblico nel rispetto delle norme per tempo vigenti.

Art. 11
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato.
 - a) Il contributo sul costo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire è quantificato dal Comune e sarà corrisposto all'atto del ritiro dei singoli titoli abilitativi con le modalità ammesse dal RUE e pertanto con la possibilità di procedere alla rateizzazione previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria.
 - b) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata sulla base

delle tabelle parametriche vigenti nel Comune di Bologna e tale quota viene corrisposta:

I. Quanto alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione primaria questa non è dovuta, in quanto il soggetto attuatore privato si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento;

II. Quanto alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria questa è integralmente corrisposta sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.

ART. 12

OBBLIGO DI COSTITUZIONE DI UN CONSORZIO DEI SOGGETTO ATTUATORI

1. La proprietà delle aree comprese nel perimetro del Piano risultano esclusivamente di proprietà della Immobiliare Larga srl e del Comune di Bologna;
2. Il Comune di Bologna resta esonerato dalla partecipazione ai Consorzi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi previa identificazione di massima di opere da realizzarsi a completa cura e spese da parte del Comune stesso.
3. Qualora, entro il termine di presentazione dei titoli abilitativi degli interventi urbanizzativi, il Comune di Bologna dovesse cedere ad altri soggetti la proprietà delle aree, questi, unitamente alla società Immobiliare Larga srl dovranno procedere alla costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.
4. Qualora, entro il termine di presentazione dei titoli abilitativi degli interventi urbanizzativi, la società Immobiliare Larga srl dovesse cedere ad una pluralità di soggetti la proprietà delle aree, questi, dovranno procedere alla costituzione di un Consorzio per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.
5. In caso di mancato avveramento delle condizioni indicate ai precedenti punti 4 e 5 non si darà luogo alla costituzione del Consorzio e la realizzazione degli interventi urbanizzativi avverrà come meglio descritto all'art.....
6. Il Consorzio, di cui al precedente commi, deve essere regolato da apposito statuto che stabilisca: sede, scopo, oggetto, durata degli Consorzio medesimo, nonché gli organi e relative competenze ed i rapporti economici tra i costituenti, sulla base del criterio di rispetto della quota di ciascun partecipante.
7. Il Consorzio formalmente costituito è titolare della presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è tenuto a prestare fideiussione solidale, ai sensi dell'art. 21 ed assume la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei soggetti attuatori.

ART. 13
MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto esecutivo allegato al rilascio di permesso di costruire.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. Il controllo in corso d'opera sull'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà coordinato dal ROU individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire.
6. I termini di ultimazione dei lavori delle opere private e di urbanizzazione sono fissati nei relativi permessi di costruire. Detti termini potranno essere variati con specifiche proroghe.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
8. Fermi restando i termini di cui al comma 6, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali o autonomi blocchi attuativi che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.
9. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.
10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
11. Il rilascio del permesso di costruire costituisce approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che deve 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) al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
- f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto sulla scorta di quanto indicato all'art. 13, comma 4 lett. B).

ART. 14

OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOPRA SOGLIA E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E PER IL PARCHEGGIO PUBBLICO DA ESEGUIRSI SU AREA DI PROPRIETA' COMUNALE (AREA EX IGECO)

1. I soggetti attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria di importo uguale o maggiore alla soglia comunitaria o complementari, delle opere di urbanizzazione secondaria e del parcheggio pubblico da eseguirsi su area di proprietà comunale (area ex Igeco) secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.163/06 e s. m. e i., attraverso una procedura ad evidenza pubblica in relazione all'importo dei lavori.

2. Non è ammessa la partecipazione alla gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate all'art.38 del D.lgs n. 163/06. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.

3. I proponenti, in qualità di futura stazione appaltante individuano, al momento della sottoscrizione della convenzione o al momento del rilascio del permesso di costruire il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP) nella persona di.....

4. Il RUP della stazione appaltante è tenuto a:

- a) costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla firma della convenzione/approvazione atto d'obbligo;
- a - bis) a validare il progetto esecutivo (con le modalità e da parte dei soggetti abilitati indicati all'art. 112 del D.Lgs. 163/2006, agli artt. da 27 a 37 dell'Allegato XXI di detto D.Lgs. e agli artt. da 44 a 59 del D.P.R. 207/2010).
- b) comunicare al ROU designato dal Comune tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione dei lavori;
- c) richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici (SIMOG);
- d) richiedere il C.I.G. (codice d'identificazione del procedimento di selezione del contraente di cui all'art.1, commi 65 e 67, della legge 23.12.2005, n. 266) necessario per i pagamenti dei diritti, all'Autorità di Vigilanza, da parte della stazione appaltante e dei partecipanti alla gara d'appalto, così come stabilito dalla relativa normativa d'attuazione e per l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza;
- e) curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori oggetto di gara, all'Autorità di Vigilanza, nonché alle competenti Sezioni regioni dell'Osservatorio Contratti Pubblici;
- f) comunicare al ROU il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario); a comunicare, altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

g) a trasmettere al ROU i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari entro 30 giorni dalla loro sottoscrizione.

5. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.)

ARTICOLO 15

OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE E PREVENTIVA DISPONIBILITÀ

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico- funzionale, in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU – (Settore Piani e Progetti Urbanistici) ed al responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione - ROU – (Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4. Il controllo in corso dell'opera compete al ROU e al Collaudatore in corso d'opera nominato, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione da parte del ROU, in collaborazione con il RPU.

5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6. 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 e Energia del Comune (U.I. e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche, avendo cura di eseguire le opere vegetazionali in periodo idoneo all'attecchimento e con congruo margine rispetto alla fine dei lavori.

7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/eseutrice, collaudatore in corso d'opera.

8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire .
9. L'Attuatore/Consortio 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.
10. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore/Consortio il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 19.
11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "*as built*" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
12. Fino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e la presa in carico, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
13. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
14. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 20.
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.
16. I soggetti attuatori privati sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
17. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite o riconsegnate 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 concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
19. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò

gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

20. E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

ART.16

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI COMPARTO

Il piano prevede la realizzazione, secondo la ripartizione di cui agli artt. 8 e 9, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria extra comparto:

1. Riconnessione del percorso ciclo-pedonale lungo il tratto a sud di via Dell'industria sino alla rotonda ed al relativo attraversamento pedonale previo ottenimento da parte del Comune della piena disponibilità delle aree interessate dall'intervento;
2. Realizzazione di attraversamento pedonale semaforizzato lungo la via Dell'industria;
3. Realizzazione di nuova banchina per la fermata degli autobus e ricollocazione della pensilina ATC lato sud via Dell'industria

La realizzazione dell'intervento di cui al punto 1) è subordinata all'ottenimento da parte del Comune della piena disponibilità delle aree in proprietà a privati.

ART.17

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE DI ARREDO STRADALE E/O DI ARREDO DEI PARCHEGGI PUBBLICI

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico/verde di arredo stradale valgono le seguenti disposizioni.
2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.
3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico/verde di arredo stradale è a carico dei soggetti attuatori privati, 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.
4. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore privato della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 21, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

5. Le aree destinate a verde, ivi comprese quelle concesse in comodato gratuito dal Comune di Bologna al fine della realizzazione delle dotazioni territoriali di comparto, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche finalizzate ad escludere la presenza di inquinanti e/o materiali estranei la cui presenza renderebbe di fatto l'area inidonea alla fruizione pubblica.

6. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

7. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni dall'approvazione del collaudo provvisorio.

8. L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

9. La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

ART. 18 VARIAZIONI

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

ART. 19 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

2. La realizzazione delle eventuali opere di mitigazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

3. I soggetti attuatori si impegnano a recepire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del PUA in oggetto.

4. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte verifiche, nell'area oggetto del piano si verificassero superamenti dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC), così come definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati, i soggetti attuatori si obbligano ad attivare su propria iniziativa le procedure operative e amministrative previste dalla suddetta normativa fino all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica.

ART. 20

ACCERTAMENTI ARCHEOLOGICI PREVENTIVI E BONIFICA DA ORDIGNI BELLCI

1. Essendo l'area oggetto di intervento ritenuta a basso rischio archeologico l'attuatore privato dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi preventivi rispetto alla realizzazione degli interventi di progetto, volti all'individuazione di eventuali presistenze antropiche.
2. L'esito di tali sondaggi, da affidare a personale tecnico specializzato, di cui la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna assumerà il coordinamento e la direzione scientifica, consentirà di valutare le esigenze della tutela archeologica.
3. L'attuatore privato dovrà provvedere alla bonifica da ordigni bellici per le zone che eventualmente risultassero ancora non bonificate; in particolare, per tutte le aree attualmente inedificate per le quali con la presente convenzione è assunto l'obbligo di cessione in proprietà o in uso al Comune di Bologna dovrà essere prodotto, ai fini della loro presa in carico, l'attestato di avvenuta bonifica.

ART. 21

GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori privati e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano ammonta a Euro **1.596.218,19** Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente: è pertanto costituito dall'importo del quadro economico dell'intervento, così come definito dall'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010, a cui è da aggiungere il costo del programma manutentivo del verde per 1 anno, così come concordato con gli uffici comunali specificamente competenti .
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori privati documentano, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione - quale condizione per il rilascio stesso, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare, dell'importo lordo necessario per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui all'art. 10 e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 17, comma 4).

3. L'ammontare di detta fideiussione verrà puntualmente determinato, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato del PUA.

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

5. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore si sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

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

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

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

9. 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 di uso pubblico.

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

ART.22 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. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere.
3. Il Comune può intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che 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.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. L'importo escusso potrà essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 23 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, corredata da attestazione del collaudatore in corso d'opera, previo nulla-osta del ROU, con lettera del RPU.

Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale dell'importo lordo come determinato all'art.

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

3. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

ART. 24

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

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

ART. 25

DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005 e successivi aggiornamenti la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 180,60 con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data

ART. 26

SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori privati.

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

ART. 27

PIANO DI COMUNICAZIONE

1. Il soggetto attuatore privato si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del piano e allo stato di avanzamento della trasformazione, secondo le fasi ed azioni contenute nell'elaborato URB-PUBB del PUA.

ART. 28

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

ALLEGATO

TABELLA DI RIPARTO DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Voci delle OO.UU. Su in Comune cui effettuare riparto di spesa:

Sede stradale principale di accesso lato via Dell'industria compreso di marciapiedi e pista ciclabile	€ 96.005,76
Rete Enel a servizio del Lotto da cedere al Comune	€ 10.000,00
Rete acqua a servizio del Lotto da cedere al Comune	€ 10.000,00
Rete gas a servizio del Lotto da cedere al Comune	€ 10.000,00
Rete Telefonica a servizio del Lotto da cedere al Comune	€ 10.000,00
Rete Fognaria a servizio del Lotto da cedere al Comune	€ 3.791,04
Impianto semaforico	€ 12.828,67
Intervento del marciapiede con spostamento pensilina a sud di via Dell'Industria	€ 20.404,20
Totale:	€ 173.029,67

SCHEMA DI RIPARTIZIONE DEI COSTI

	Su massim a	ripartizione percentuale delle potenzialità edificatorie	riparto costi in funzione delle percentuali
Immobiliare Larga	7080	86	€ 148.805,52
Comune di Bologna	1190	14	€ 24.224,15
	8270	100	€ 173.029,67

Interventi i cui costi potranno essere presi in carico dal Comune in quanto autonomi e differibili dal resto delle OO.UU.

Impianto semaforico	€ 12.828,67
Impianto di ricarica dei veicoli elettrici in area pubblica (n. 4 colonnine)	€ 11.420,00
Totale:	€ 24.248,67