

SCHEMA DI CONVENZIONE

Comune di Bologna

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

Di Parte dell'Ambito di Trasformazione Misto N. 129 – Area Ad Est Di Via Terracini

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

sono comparsi i signori:

.....che qui interviene in nome e per conto del Comune di Bologna (C.F. 01232710374) dirigente....., nato a....., domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, delegato con atto del Direttore del Settore in data....., PG n..... e anche quale proprietario di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): "P.U.A. – parte dell'Ambito Di Trasformazione Misto N. 129 – Area Ad Est Di Via Terracini

E

....., in qualità di legale rappresentante di SALCO srl, proprietaria di aree situate nel Comune, comprese nel Piano urbanistico Attuativo (PUA): "P.U.A. – parte dell'Ambito Di Trasformazione Misto N. 129 – Area Ad Est Di Via Terracini

di seguito denominati soggetti attuatori;

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 (rispettivamente) approvate varianti al, POC;

con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. 279/2013 – P.G. 82084/2013 del 29.04.2013 – è stata approvata **specifica variante al POC** per l'area di intervento;

che con deliberazione prog. n. 223/2014 del 30/09/2014 la Giunta Comunale ha autorizzato, ai sensi dell'art. 88 della Variante al vigente Regolamento urbanistico edilizio adottata con deliberazione consiliare odg. n. 245/2014, PG n. 141361/2014, la formazione e presentazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo all'area in oggetto classificabile come aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovra-comunale (tipologia 21 individuata dall'art. 9.5 del PTCP) che necessita di piano urbanistico attuativo (Pua) per essere attuata;

che con deliberazione della Giunta Comunale Prog. 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 a parte dell'Ambito di Trasformazione Misto N. 129 – Area Ad Est Di Via Terracini;

che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m. e dell'art. (88) e dell'art. (116) del RUE, delle obbligazioni da assumersi da parte 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:

- T.1- Elenco tavole
- A.1 - Relazione generale di progetto

- A.1A - Relazione integrativa – modalità di recepimento delle varie prescrizioni/osservazioni emerse in sede di conferenza di servizi

- A.2 - Relazione geologica – sismica allegata al POC

- B.1 - Inquadramento generale dello stato di fatto nel contesto urbano

- B.2 - Planimetria dell'area con rilievo fotografico

- B.3 - Rilievo piano – altimetrico

- B.4 - Rilievo del verde esistente

- B.5 - Rilievo dei sottoservizi esistenti

- B.6 - Estratti di mappa catastale con indicazione dei limiti di proprietà
- B.7 - Visure catastali
- B.8 - Inquadramento territoriale ed urbanistico con indicazione degli elementi di vincolo
- C.1 - Planimetria di sintesi con individuazione degli interventi infrastrutturali previsti
- C.2 - Planivolumetrico e viste prospettiche tridimensionali
- C.3 - Planimetria con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze
- C.4 - Profili con individuazione delle sagome di massimo ingombro dell'edificato e delle distanze
- C.5 - Planimetria di individuazione delle dotazioni pertinenziali
- C.6 - Planimetria di progetto
- C.7 Planimetria delle tipologie edilizie
- C.8 Planimetria di progetto e catastale con individuazione delle aree in cessione
- C.9 Planimetria con individuazione della superficie territoriale dedicata al commercio
- D.CME - Computo metrico estimativo
- D.QE Quadro Economico
- D.1 Planimetria della viabilità e segnaletica stradale
- D.2 Sezioni stradali tipiche

- D.3 Planimetria di smaltimento dei rifiuti solidi
- D.4.1 Rete fognaria pubblica di raccolta acque bianche – planimetria e schemi
- D.4.2 Rete fognaria privata di raccolta acque bianche e nere – planimetria e schemi
- D.5 Planimetria e schemi degli impianti idrici
- D.6 Planimetria e schemi degli impianti di distribuzione del gas
- D.7 Planimetria percorsi cavidotti Enel
- D.8 Planimetria impianti di telecomunicazione
- D.9 Planimetria impianti di illuminazione pubblica
- D.10 Planimetria generale del piano degli abbattimenti arborei
- D.11 Planimetria delle aree a verde e impianto di irrigazione
- D.R1 Relazione tecnica rete fognaria
- D.R2 Relazione tecnica rete idrica
- D.R3 Relazione tecnica rete di distribuzione del gas
- D.R4 Relazione tecnica rete di distribuzione energia elettrica
- D.R5 Relazione tecnica rete di telecomunicazione
- D.R6 Relazione tecnica di illuminazione pubblica
- D.R7 Relazione tecnica opere a verde e irrigazione
- D.R8 Relazione di adattamento al sito e studio del soleggiamento

- D.R9 Relazione tecnica rete per la ricarica di veicoli elettrici
- E.1 - Norme di attuazione urbanistiche ed edilizie
- F.1 - Schema di convenzione
- G.1 - Rapporto Vas-Studio di sostenibilità ambientale e territoriale
- G.2 - Studio compatibilità acustica
- H.1 - Progetto di comunicazione allegato al PUA

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 e non diversamente regolamentato dalla presente Convenzione;

tutto ciò premesso

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

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. 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 oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale e

agli altri soggetti Attuatori 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 parte dell'Ambito di Trasformazione Misto N. 129 – Area Ad Est Di Via Terracini, d'ora in avanti per brevità denominato “**piano**”.

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

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

ART. 4 BENI OGGETTO DI PUA

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

2. proprietà del Comune di Bologna:

Foglio	Mappale	Superficie catastale mq	Intestazione
PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)
<i>Comune Bologna</i>	<i>41</i>	<i>316</i>	<i>500</i>
<i>Comune Bologna</i>	<i>41</i>	<i>497</i>	<i>1.146</i>
<i>Comune Bologna</i>	<i>41</i>	<i>498</i>	<i>55</i>

Comune Bologna	41	499	156
Comune Bologna	41	500	43
Comune Bologna	41	501	8
Comune Bologna	41	502	19
Comune Bologna	41	508	1
Comune Bologna	41	509	256
Comune Bologna	41	517	42
Comune Bologna	41	521	15
Comune Bologna	41	684	34
Comune Bologna	41	687	23
Comune Bologna	41	2024	138
Comune Bologna	41	2025	30
Comune Bologna	41	2026	30
Comune Bologna	41	2028	1.325
Comune Bologna	41	2029	472
Comune Bologna	41	2031	225
Comune Bologna	41	2034	774
Comune Bologna	41	2036	314
SOMMA PARZIALE			5.606
Comune Bologna	41	senza numero	24
Comune Bologna	41	senza numero	128
SOMMA PARZIALE			152
Comune Bologna	41	(parte) 489	1.205
Comune Bologna	41	492	520
Comune Bologna	41	507	61
Comune Bologna	41	510	44
Comune Bologna	41	512	11
Comune Bologna	41	514	608
Comune Bologna	41	(parte) 526	720
Comune Bologna	41	528	1
Comune Bologna	41	714	451
Comune Bologna	41	717	63
Comune Bologna	41	719	37
Comune Bologna	41	724	23
Comune Bologna	41	725	12
Comune Bologna	41	729	1
Comune Bologna	41	732	202
Comune Bologna	41	734	53

Comune Bologna	41	736	285
SOMMA PARZIALE			4.297
Comune Bologna	41	senza numero	87
Comune Bologna	41	senza numero	15
SOMMA PARZIALE			102
Comune di Bologna	TOTALE GENERALE		10.157

Proprietà della società Salco srl:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	759	836
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	761	4.586
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	758	1.131
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	491	586
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	686	74
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2032	4
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2035	6.021
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2030	401
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2023	120
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2033	2.295
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	2027	88
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	525	141
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	513	563
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	685	313
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	688	490
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	520	381
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	522	39
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	518	108
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	731	29
		SOMMA PARZIALE	18.206
Salco (Ex. Fond. Malavasi)	41	senza numero	134
Salco (Ex. Fond. Malavasi)		TOTALE GENERALE	18.340

ART. 5

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

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

Superfici ammesse : 9.660 mq di Su

- Lotto 1: Comune di Bologna: (uso 7a) - centro produzione pasti = 2.300 mq di Su
- Lotto 2: Salco srl: max 7.360 mq di Su con le seguenti possibilità di articolazione degli usi commerciali e terziari:
usi 4a, 4b, 4c e 4d fino a 5.000 mq di Sv e fino a Su max = 7.000 mq, di cui fino a 2.500 mq di Sv per una struttura medio-grande alimentare o non alimentare, con possibilità di realizzare strutture medio-piccole non alimentari ed esercizi commerciali di vicinato;
altri usi terziari (5c pubblici esercizi, 3a e 3b uffici, artigianato di servizio, ecc.) con Su complessiva fino a Su max = 4.000 mq, nel rispetto comunque del valore complessivo massimo di Su = 7.360 mq

2. il PUA, in conformità al POC, prevede anche l'insediamento delle seguenti tipologie commerciali previste dall'art. 9.5 del PTCP:

a. AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE

Tipo 21

aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale, con superficie di vendita complessiva oltre 3.500 mq, nei Comuni con più di 10.000 abitanti, e fino a 5.000 mq, con possibile presenza di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15, 17);
- medie strutture non alimentari (di tipo 16, 18);
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.

3. 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 tabella "tavola .." di divisione particellare dei lotti stessi finalizzata all'individuazione delle necessarie ricomposizioni fondiarie.
4. Le ricomposizioni fondiarie individuate verranno definite con successivo atto notarile, previo frazionamento delle aree come individuate al precedente punto 2.
5. Alla determinazione dei lotti potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante del piano;
6. Le aree individuate dal piano. al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:
 - Viabilità carrabile pubblica: mq.;
 - Parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento (PU): mq

- Percorsi pedonali e ciclabili: mq
7. Le aree suddette di mq., sono individuate con le relative proprietà con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n., che si allega al presente atto sotto la lettera "..", saranno acquisite, per le porzioni di proprietà di attuatori diversi dal Comune di Bologna, nella piena proprietà del Comune mediante cessione - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo - da parte dei firmatari della convenzione.
 8. all'interno del PUA, in conformità alle previsioni della variante specifica al POC, non sono necessarie le restanti dotazioni territoriali di cui art. 116 del RUE (7.360 x 0,60 = mq. 4.416). Tale quantità rientra ampiamente nella dimensione di dotazioni eccedenti i livelli minimi fissati per il piano particolareggiato della Zona Integrata di Settore R5.3 Bertalia-Lazzaretto, in quanto il piano in questione prevede standard per complessivi 374.005 mq (tavola P12 del P.P. della ZIS R5.3) a fronte di un minimo richiesto di 368.498 mq, quindi un'eccedenza di 5.507 mq.
 9. Il Comune di Bologna, come previsto dall'atto di permuta in data 13 luglio 2013 si è impegnato ad acquisire le aree corrispondenti al tracciato abbandonato della "canaletta delle Lame" individuate con campitura nella tavola che si allega al presente atto sotto la lettera "..." e si è altresì impegnato alla successiva cessione addivenendo a successivo atto di identificazione catastale, che darà anche conto dell'avvenuto conseguimento degli effetti reali della cessione convenuta.
 10. Gli atti relativi alle ricomposizioni fondiarie e quelli relativi alle cessioni, rispettivamente indicati ai precedenti punti 2, 6 e 8, potranno, pertanto, essere definitivamente conclusi per la porzione riferita al tracciato dismesso della "canaletta delle lame" a seguito dell'adempimento da parte del Comune di Bologna dell'impegno assunto con l'atto di permuta sottoscritto il 13 luglio 2013.

ART. 6 PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Tutti gli interventi privati sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013.
2. Il progetto del Nuovo Centro Produzione Pasti Comunale è soggetto alla disciplina delle opere pubbliche.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.
4. Per il nuovo centro produzione pasti le procedure di approvazione del progetto di opera pubblica potranno essere concluse nelle more di approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

5. L'ammontare del contributo per il rilascio del permesso di costruire previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001. relativo alla realizzazione degli interventi di competenza del soggetto attuatore privato è determinato in base alle vigenti disposizioni normative;

6. La realizzazione dell'intervento edificatorio di competenza del Comune di Bologna risulta esonerato dal contributo per il rilascio del permesso di costruire come previsto dall'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/2001;

7. Le modalità di corresponsione e/o di scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire è definita ai successivi art. ...

ART. 7

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' – UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

1. Ad edifici privati ultimati dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/2013.

2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici previsti dal Piano è condizionata alla avvenuta realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

3. il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati conclusi e l'utilizzazione del Nuovo Centro Pasti sono altresì ammessi a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza. In quest'ultimo caso 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), apposita 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.

4. La mancata realizzazione degli interventi urbanizzativi di competenza dell'Amministrazione comunale indicati all'art. 9 non potrà costituire pregiudizio all'usabilità e/o all'utilizzo degli immobili;

ART. 8

OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. I soggetti attuatori si obbligano reciprocamente ad eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, parte integrante del piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo;

2. Di seguito la descrizione complessiva delle opere di urbanizzazione per la cui ripartizione le parti fanno espresso rinvio alla tabella allegata alla presente (Tabella allegato):

Sede stradale principale di accesso compreso di marciapiede e percorso promiscuo pedonale e ciclabile	€	403.891,26
Parcheggio pubblico adiacente alla rotatoria	€	119.976,27
Sede stradale parallela alla ferrovia	€	155.672,32
Parcheggio pubblico parallelo alla ferrovia	€	135.868,46
Pista ciclabile e pedonale parallela alla ferrovia	€	134.364,00
Cabina enel (esclusi impianti)	€	48.492,79
Impianto per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica ricadenti su aree private	€	45.849,95
Manutenzione aree a verde di arredo stradale per due anni:		
a. parcheggio pubblico rotatoria	€	1.650,00
b. parcheggio pubblico parallelo alla ferrovia	€	2.250,00
c. aree stradali	€	2.400,00
Opere di urbanizzazione secondaria per la presenza del Centro Produzione Pasti (U2) Armatura Cabina Enel Pubblica.	€	70.000,00
<u>TOTALE</u>		<u>€1.120.415,00</u>

3. I soggetti attuatori privati, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e di quota parte della secondaria come disciplinato al successivo art. 10, si obbligano ad eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento come risultanti dalla tabella allegata alla presente (Tabella allegato) poste a loro carico sulla base di quanto indicato anche al successivo art. 9;

4. il Comune di Bologna si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento come risultanti dalla tabella allegata alla presente (Tabella allegato) poste a suo carico sulla base di quanto indicato anche al successivo art. 9;

5. 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.

6. Il Comune si impegna a consegnare e a concedere in comodato gratuito ai soggetti attuatori le aree di sua proprietà interessate dagli interventi di infrastrutturazione e/o a concedere la costituzione delle servitù per la realizzazione delle opere di infrastrutture a rete.

7. I soggetti attuatori si obbligano, inoltre, come già precisato al precedente art. 5 a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree nel loro possesso necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento; Tali aree sono individuate nell'elaborato _____ (allegato _____ alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

8. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 1.456.539.57 come da quadro economico allegato alla presente convenzione redatto sulla base degli elaborati di progetto, come riportato al comma 1 del presente articolo.

9. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in euro 1.120.415,00, in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, 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. Il Comune parteciperà in quota parte alle spese tecniche illustrate nel quadro tecnico economico allegato alla convenzione secondo le modalità stabilite al successivo art. 9.

10. 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 dell'ultimo permesso di costruire per gli interventi privati, ove viceversa risulti superiore l'operatore sarà comunque tenuto alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune.

11. 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 sulla base del prezzario utilizzato, il soggetto attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla sarà dovuto al Comune.

12. 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 richieste formulate dai competenti Uffici Comunali in sede di istruttoria per l'approvazione del progetto esecutivo e il rilascio del permesso di costruire.

ART. 9

PARTECIPAZIONE DEL COMUNE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il PUA prevede la realizzazione da parte del Comune di Bologna di attrezzature di interesse generale e pertanto esonerati dal contributo per il rilascio del titolo abilitativo e interventi di proprietà privata assoggettati alla corresponsione di tale contributo come precisato al precedente art. 6 e come disciplinato al successivo art. 10;

2. La specifica variante al POC indicata in premessa prevede che *“dovranno essere realizzate, da entrambi gli attuatori, sulle aree di proprietà comunale adiacenti a quelle in oggetto,*

le opere idonee a garantire, in maniera adeguata ed efficace in relazione ai carichi urbanistici previsti, tutti i necessari collegamenti - carrabili, pedonali e ciclabili - con la viabilità esistente e con la prevista Fermata "Zanardi" del Servizio Ferroviario Metropolitano". Tale previsione limita pertanto il concorso del Comune di Bologna alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione attribuendo, quindi, un maggior carico, in termini urbanizzativi, al soggetto attuatore privato diversamente da quello che risulterebbe da una ripartizione proporzionale alla capacità insediativa di competenza di ciascun soggetto attuatore: Comune di Bologna 23,81%, soggetto privato 76,19%;

3. Il costo complessivo delle opere di infrastrutturazione è previsto in Euro 1.456.539.57 come da quadro tecnico economico allegato sotto la lettera alla presente convenzione redatto sulla base degli elaborati di progetto (importo comprensivo di oneri per la sicurezza, spese tecniche coordinamento sicurezza, ecc.) al netto dell'IVA;
4. Il costo complessivo degli interventi posti a carico del soggetto attuatore privato e del Comune di Bologna è individuato nel quadro tecnico economico allegato alla presente convenzione sotto la lettera dal quale risulta:
 - Il costo complessivo degli interventi posti a carico del soggetto attuatore privato: € 1.226.585,68 pari al 84, 21 del costo complessivo;
 - Il costo complessivo degli interventi posti a carico del Comune di Bologna: € 229.953,89 pari al 15,79% del costo complessivo.
6. Il costo complessivo per l'attuazione del piano di comunicazione definito dall'elaborato 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 oltre all'individuazione di un intervento da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria quale concorso alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi/dotazioni territoriali di carattere generale previsti nel PUA.
8. Il complessivo delle opere a carico del Comune è pari a Euro 229.285,50. L'identificazione delle relative opere e spese tecniche è illustrata nell'elaborato "Ripartizione costi urbanizzativi" allegato al presente atto. Con la sottoscrizione della presente il soggetto attuatore privato si impegna alla realizzazione dell'armatura cabina Enel pubblica per un costo complessivo pari a Euro 70.000,00. I relativi oneri verranno posti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
Il costo delle opere a carico del Comune di Bologna ammonta quindi a Euro 159.285,50 (esclusa IVA e spese tecniche).
9. Le opere individuate a carico del Comune consistono nella realizzazione della pista ciclabile parallela alla ferrovia e nella realizzazione delle infrastrutture necessarie per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica all'interno dei parcheggi pubblici previsti all'interno del PUA (ad eccezione delle opere di predisposizione spettanti al soggetto attuatore privato) oltre alla manutenzione delle aree verdi di arredo stradale dopo la presa in carico delle stesse.

Art. 10

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

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 come previsto dall'art. 6 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 si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, co. 8;
 - II. Quanto alla quota afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria questa è parzialmente corrisposta sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire in quanto vengono realizzate a parziale scomputo degli stessi opere funzionali alle attrezzature e spazi collettivi e/o dotazioni territoriali di carattere generale, come previsto dal precedente art. 9 comma 8.

ART. 11

OBBLIGO DI COSTITUZIONE IN CONSORZIO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. La proprietà delle aree comprese nel perimetro del Piano risultano esclusivamente di proprietà della Società Salco srl e del Comune di Bologna;
2. Il Comune di Bologna resta esonerato dalla partecipazione al Consorzio per la realizzazione degli interventi urbanizzativi poiché sono state identificate le opere di urbanizzazione da realizzarsi a completa cura e spese da parte del Comune stesso (art. 9 comma 8).
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 Salco 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 Salco 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 3 e 4 non si darà luogo alla costituzione del Consorzio e la realizzazione degli interventi urbanizzativi avverrà come meglio descritto al successivo comma 8.

6. Il Consorzio, di cui ai precedenti commi, dovrà 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 se, come indicato ai precedenti commi, risulterà formalmente costituito risulterà titolare della presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e sarà tenuto a prestare fideiussione solidale, ai sensi dell'art. Xxxxx assumendo la qualifica di Stazione Appaltante. L'obbligazione di cui trattasi deve essere prestata nell'interesse del Consorzio e dei soggetti attuatori.
8. In assenza dell'obbligo di costituzione in Consorzio la Società Salco srl si farà carico di presentare le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi, contenenti l'individuazione delle opere poste a carico di ciascun soggetto attuatore (Comune e Salco s.r.l.), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e sarà tenuta a prestare fideiussione per le opere poste a suo carico ai sensi dell'art. 18 assumendo la qualifica di Stazione Appaltante per le opere di sua competenza.
9. Il Comune di Bologna si impegna a realizzare le opere poste a suo carico come definite all'art. 9 comma 8 della presente convenzione.

ART. 12 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel **piano**, dovranno essere realizzate sulla base dei relativi elaborati, delle descrizioni e dei progetti allegati.
- ~~2.~~ Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto validato agli effetti del rilascio di permesso di costruire, che deve essere presentato entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori privati, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal ROU individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate entro 90 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimate entro i termini stabiliti nello stesso titolo abilitativo, secondo il cronoprogramma allegato alla presente quale parte integrante;
6. In particolare le opere stradali e le reti tecnologiche necessarie per il funzionamento del nuovo centro produzione pasti comunale dovranno essere ultimate entro i termini stabiliti nel predetto cronoprogramma.

7. 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.
8. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
9. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati e privi dei necessari titoli abilitativi 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.
10. 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.
11. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
12. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla approvazione in linea tecnica ed economica da parte del Comune di Bologna. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:
 - a) al Piano Operativo Comunale (Poc)/Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi e successive varianti;
 - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - c) Al "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione";
 - d) 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;
 - e) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso da parte del Comune di Bologna;
 - f) al progetto definitivo approvato quale elaborato del PUA;
 - g) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto sulla scorta di quanto indicato all'art. 8, comma 4, lett. b) del Regolamento.

ART. 13

OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. La società Salco srl, considerato che l'ammontare complessivo delle opere da realizzare risulta inferiore alla soglia indicata al comma 2 bis dell'art. 16 – DPR 380/2001, si impegna pertanto ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio per le quali non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.
2. 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.)
3. Alle opere di urbanizzazione secondaria specificate nella tabella di cui all'art. 8 della presente, si applicano le procedure di affidamento previste dal citato decreto legislativo n. 163/2006.

ARTICOLO 14

OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

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, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici. Con la sottoscrizione della presente il soggetto attuatore privato si accolla l'onere di sottoscrizione dell'incarico al Collaudatore e del pagamento delle relative competenze.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore Urbanistica) ed al ROU - (Settore Lavori Pubblici), 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. La vigilanza in corso dell'opera compete al ROU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può proporre al Direttore competente ~~disporre~~ l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del ROU.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.
7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio tra soggetto attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa esecutrice.
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 e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale qualora non sia stato nominato il collaudatore in corso d'opera.
9. L'Attuatore/Consorzio 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/Consorzio il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del Regolamento.
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. Sino all'approvazione del Collaudo provvisorio delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
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 comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, previa compilazione di un apposito verbale di consegna e presa in carico delle opere redatto in contraddittorio.
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. 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 dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio ed è soggetta alla condizione di cui al successivo art. 15, commi 7 e 8 della presente convenzione.

17. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
18. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Bologna. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.
19. 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.
20. 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).

ART.15
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 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 è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.
4. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.
5. 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, ecc. ecc.) 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), i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni dall'approvazione del collaudo provvisorio sono assunti a carico del Comune di Bologna come indicato al precedente art. 9 comma 8.
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. 16 VARIAZIONI

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

ART.17 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 come risultanti dal verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi e dall'elaborato A.1A – modalità di recepimento delle prescrizioni/osservazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi - e dalla Città Metropolitana di Bologna, posti in atti al provvedimento di approvazione del PUA oggetto della presente convenzione con le precisazioni riportate nell'art. 18 delle NTA del PUA (tavola E1) .
2. La realizzazione delle 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 come risultanti dal verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi e dall'elaborato A.1A – modalità di recepimento delle prescrizioni/osservazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi - e dalla Città Metropolitana di Bologna, posti in atti al provvedimento di approvazione del PUA in oggetto con le precisazioni riportate nell'art. 18 delle NTA del PUA (tavola E1) .

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. 18 GARANZIE

1. Il valore 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 (...), secondo quanto riportato nell'elaborato "Ripartizione dei costi urbanizzativi" allegato al presente atto ammonta a Euro 1.226.585,68. Detto importo è comprensivo di oneri per la sicurezza e somme a disposizione. Ad esso andrà aggiunta l'IVA per tempo vigente su ognuna delle voci che compongono il predetto Quadro economico.
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, 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, calcolato da Regolamento, comprensivo di IVA, delle opere di urbanizzazione da realizzare poste a loro carico.
3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.
4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.
5. 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.
6. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
7. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Bologna; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata

regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

8. Lo svincolo della garanzia sarà autorizzato a seguito del collaudo delle opere stesse, ad avvenuto pagamento dei costi relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse, o ad avvenuta iscrizione di servitù di uso pubblico.
9. Al momento della presa in carico di ogni opera, il soggetto attuatore deve presentare la relativa polizza indennitaria decennale volturata a favore del Comune, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

ART.19 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare, assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 14 del Regolamento.
2. Il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
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 soggetti attuatori 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 previsti all'interno del PUA la cui presente convenzione ne disciplina l'attuazione. 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. 20 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore privato, da formulare sulla base della dichiarazione prodotta dal Direttore dei Lavori, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Direttore del Settore.
2. Non si da 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 del valore lordo delle opere. .
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell' 80% del valore delle opere e dei costi manutentivi di cui all'art. 15, comma 3 e 4 del Regolamento, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
4. 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. 21 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 LR n. 23/04.

ART. 22 DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13 dicembre 2005, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro xxxx con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data _____.

ART. 23 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. 24
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 xxxxx del PUA.

ART. 25
RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

RIPARTIZIONE COSTI URBANIZZATIVI

	IMPORTI QTE	SALCO	COMUNE DI BOLOGNA
IMPORTO A CARICO ESCLUSIVO ATTUATORE PRIVATO	€ 490.752,56	€ 490.752,56	€ 0,00
IMPORTO ADA RIPARTIRE TRA SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO (76,19%) E COMUNE DI BOLOGNA (23,81%)	€ 965.787,00	€ 735.833,12	€ 229.953,89
TOTALE		€ 1.226.585,68	€ 229.953,89
TOTALE GENERALE		€ 1.456.539,57	
PERCENTUALI		84,21%	15,79%

opere realizzabili direttamente dal Comune

pista ciclabile parallela alla ferrovia	€ 134.364,00
impianto colonnine ricarica auto elettriche parcheggio pubblico	€ 18.621,50
Manutenzione aree a verde di arredo stradale per due anni:	
a. parcheggio pubblico rotatoria	€ 1.650,00
b. parcheggio pubblico parallelo alla ferrovia	€ 2.250,00
c. aree stradali	€ 2.400,00
totale	€ 159.285,50
armatura cabina Enel (attraverso scomputo oneri U2)	€ 70.000,00
totale	€ 229.285,50