

Comune di Bologna

Bozza di Convenzione

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

sono comparsi i signori:

.....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 Sindaco PG n.-162089 del 27 giugno 2013 ed agisce in virtù dell'art. 107 - comma 3 - del Dlgs. 267/2000 e dell'art. 44 dello Statuto comunale in data....., PG n.....,

e

Francesca Tagliavini, c.f. TGLFNC73B51A944G, nata a Bologna il giorno 11 Febbraio 1973, che agisce, in virtù della procura del 25 Febbraio 2015 autenticata dal Dott. Notaio Andrea Errani con Rep. 92124, come procuratore del Sig. Paolo Pazzaglia, c.f. PZZPLA46B27A944I, nato a Bologna il 27/02/1946 e residente a Bologna in via dell'Uccellino n. 11, in qualità di legale rappresentante di **GIULIA SRL**, c.f./p.i. n. 01916791203, avente sede legale a Bologna in via dell'Uccellino n. 11, proprietaria di aree situate nel Comune di Bologna e, in particolare, del comparto censito al foglio 118 mappale 152, in persona del legale rappresentante in carica d'ora in poi indicata, per brevità, con l'espressione "**Soggetto Attuatore**"

PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008, in vigore dal 10 settembre 2008, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
- con deliberazione consiliare O.d.G. n. 137 del 20 aprile 2009, in vigore dal 20 maggio 2009, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n.144 del 4 maggio 2009 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- con deliberazione della Giunta Comunale Prog. n.14 del 3 Febbraio 2015 è stato approvato il Progetto di Valorizzazione Commerciale per l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita alimentare in via Ottaviano Mascherino 10 / via Donato Creti 36;
- 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); Si deve ora procedere alla traduzione in apposita Convenzione, ai sensi dell’art. 28 della legge n.1150 del 14.8.1942 e s. m. i., dell’art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m. i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l’attuazione dell’intervento di qualificazione urbana diffusa adottato con deliberazione del Consiglio Comunale OdG 244/2014 sopra menzionato, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG del

Visto:

- lo schema dell’Accordo, allegato alla già richiamata deliberazione del Consiglio Comunale OdG 244/2014, che costituisce parte integrante della Convenzione, da stipularsi tra Comune e proprietario interessato;
- 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;

si conviene quanto segue

La proprietà delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell’intervento descritto nella scheda I-13 VIA MASCHERINO, 10/VIA CRETÌ, 36, inserito nella variante al POC definito “programma di qualificazione diffusa” sopra richiamato, 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. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto della Convenzione, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a 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 dell'Intervento di riqualificazione per demolizione di un edificio produttivo dismesso, con bonifica delle aree interessate, e l'insediamento di una medio piccola struttura alimentare sull'area di via Mascherino 10 e via Donato Creti 36, e realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 5.080 mq.

sull'area compresa fra le vie Stalingrado, della Liberazione, Mascherino e Donato Creti., d'ora in avanti per brevità denominato "intervento" meglio descritto nella scheda I-13 allegata alla variante POC per la qualificazione diffusa, nel seguente modo:

"L'intervento prevede la demolizione di un capannone esistente attestato sulle vie Donato Creti, Mascherino, della Liberazione, e il recupero di parte del volume esistente per la ricostruzione di un immobile destinato a struttura commerciale alimentare con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq. L'intervento assume il valore e gli effetti di Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) di area urbana ai sensi della lettera a) comma 8 dell'art. 30 della Legge Regionale n. 20/2000."

Ad oggi l'area, da destinare a parcheggio pubblico, risulta in gran parte di proprietà comunale e in parte di imminente acquisizione al patrimonio comunale

DOTAZIONI TERRITORIALI:

E' da realizzare, utilizzando le risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria scomputabili, dal contributo relativo al Progetto di Valorizzazione Commerciale ed anche dalla monetizzazione dei parcheggi PU e delle dotazioni territoriali, un parcheggio pubblico di circa 5.080 mq sull'area comunale compresa fra le vie Stalingrado, della Liberazione, Mascherino, Donato Creti.

Ai margini di tale parcheggio saranno ricuciti e razionalizzati i percorsi pedonali e ciclabili esistenti integrandoli con l'area di sosta e con le fermate dei mezzi pubblici esistenti e di progetto.

Per la realizzazione di tale dotazione territoriale e delle opere ad essa correlate il Comune di Bologna metterà a disposizione del Soggetto che realizzerà l'intervento previsto nel POC variante di qualificazione diffusa, l'area da destinare a parcheggio pubblico, così come catastalmente individuata nel successivo articolo 4, mediante un verbale di consegna - redatto in contraddittorio con il Soggetto Attuatore entro 15 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, anche prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione previste dall'Intervento. Il Soggetto Attuatore disporrà dell'area, sia al fine di realizzare l'intervento di riqualificazione privato, che ai fini di trasformarla nei modi e termini previsti nel POC e previa presentazione del titolo edilizio e con assenso espresso allo stesso e nel rispetto di tutte le eventuali indicazioni e prescrizioni ivi contenute.

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula e comunque, nel caso in cui i lavori non fossero ultimati, potrà essere prorogata, per espresso

accordo tra le parti, fino al completamento dell'intervento descritto nell'articolo 2 ed al collaudo dello stesso e parallelamente alla validità temporale dei titoli edilizi necessari alla sua realizzazione.

ART. 4

BENI OGGETTO DI INTERVENTO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento compreso nel Piano ed oggetto della presente Convenzione, sono i seguenti:
 - Area privata destinata a medio-piccola struttura commerciale alimentare:
Foglio 118, Mappale 152, per una superficie catastale pari mq 3.791
 - Area destinata a dotazioni territoriali, identificata con perimetrazione rossa nell'Allegato A:
Foglio 120, Mappali 16, 40, 41 di proprietà comunale;
Foglio 120 Mappale 322 di imminente acquisizione patrimoniale;
Foglio 120 Mappale 817 del Demanio
per una superficie pari a mq 5.955 circa, di cui mq. 5.080 circa per il nuovo parcheggio identificata con campitura rosa nell'Allegato A.

ART. 5

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

1. I parametri e indici urbanistici complessivi previsti dal POC in variante per la qualificazione diffusa risultano definiti nelle seguenti quantità:
La superficie utile (Su) massima realizzabile, ai sensi dell'Accordo, tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) è pari a Su = 2.650 mq.
2. Le aree individuate dalla scheda I-13 citata destinate al soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite (come già previsto all'articolo 2):
realizzazione, utilizzando le risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria scomputabili, dal contributo relativo al Progetto di Valorizzazione Commerciale ed anche dalla monetizzazione dei parcheggi PU e delle dotazioni territoriali, di un parcheggio pubblico di circa 5.080 mq sull'area comunale compresa fra le vie Stalingrado, della Liberazione, Mascherino, Creti.

Ai margini di tale parcheggio saranno ricuciti e razionalizzati i percorsi pedonali e ciclabili esistenti integrandoli con l'area di sosta e con le fermate dei mezzi pubblici esistenti e di progetto; così come previsto nell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della LR 20/2000 sottoscritto dal Soggetto Attuatore e allegato alla deliberazione di adozione del POC di qualificazione diffusa OdG 244/2014.

3. L'area suddetta di mq 5.955 circa, di cui mq 5.080 circa da destinare a parcheggio, è individuata con con campitura rosa nel suddetto Allegato A, sarà messa a disposizione dal Comune entro 15 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione e mediante il successivo verbale di consegna di cui all'articolo 2 che consentirà al Soggetto Attuatore e firmatario della stessa di poterla attrezzare come previsto nella scheda I-13.

ART. 6

TITOLI ABILITATIVI

1. L'intervento è soggetto a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione dell'intervento è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
2. l'efficacia della SCIA per la ricostruzione dell'immobile, nonché il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato per le opere di urbanizzazione, sono subordinati alla approvazione del POC "Programma di Riqualificazione Diffusa" ed alla sottoscrizione della relativa convenzione;
3. Per una celere ed efficace attuazione temporale dell'intervento, al momento della presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la nomina del Collaudatore delle opere di urbanizzazione. Tale nomina dovrà essere effettuata prima del rilascio del relativo titolo abilitativo. Per lo stesso motivo, entro lo stesso termine, il Comune dovrà procedere anche all'individuazione del Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU), come ribadito al successivo art. 10 comma 8 punto e.

ART. 7

CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edificio ultimato dovrà essere acquisito dal Soggetto Attuatore il 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 alla avvenuta realizzazione ed al collaudo 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 dell'edificio commerciale 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 Sostenibile dovrà emettere l'ordinanza per l'apertura del nuovo parcheggio.

ART. 8

OBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria scomputabili, del contributo relativo al Progetto di Valorizzazione Commerciale, e anche delle monetizzazioni dei parcheggi PU e delle dotazioni territoriali, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati del progetto definitivo, che saranno meglio precisate nel titolo edilizio qui di seguito descritte:

realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 5.080 mq sull'area compresa fra le vie Stalingrado, della Liberazione, Mascherino, Creti. Ad oggi tale area risulta in gran parte di proprietà Comunale e in parte di imminente acquisizione al patrimonio comunale; ricucitura e razionalizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti integrandoli con l'area di sosta e con le fermate dei mezzi pubblici;

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 deve 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 l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a riconsegnare al Comune l'area dopo la realizzazione del parcheggio concordato nell'Accordo allegato alla deliberazione di adozione della variante al POC "programma per la qualificazione diffusa" di cui all'articolo 5 e nella presente Convenzione e

meglio individuato nel progetto allegato al Permesso di Costruire. Tale area è individuata nell'elaborato allegato alla deliberazione di POC in variante di cui all'articolo 6 e sarà meglio definita nel progetto delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire.

5. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 562.051,32 come da stima allegata alla presente Convenzione redatta sulla base degli elaborati di progetto.
6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é costituito dall'importo quantificato economicamente in euro 24,42 (corrispondente a euro 28,25 importo tabellare U1 detratti euro 3,83 corrispondenti alla voce impianti di depurazione dell'importo tabellare), 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.
7. Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto esecutivo allegato al Permesso di Costruire, inferiore all'importo dei relativi oneri scomputabili (Oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 c. 6, monetizzazioni di Dotazioni Territoriali DT e Parcheggi pubblici PU, contributo dovuto per il Progetto di Valorizzazione Commerciale), 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 del collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo oggetto di scomputo, il Soggetto Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.
9. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva.

Art. 9

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) Gli oneri di urbanizzazione primaria, ad eccezione della quota corrispondente alla voce impianti di depurazione dell'importo tabellare, non sono dovuti, in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, l'infrastruttura (TABELLA DA INSERIRE) (all. B) al diretto servizio dell'insediamento realizzando l'intervento di riqualificazione (parcheggio), fatto salvo quanto previsto all'art. 8, co. 6;
- b) Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione saranno integralmente corrisposti sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento della presentazione della domanda di titolo abilitativo.

ART. 10

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.

1. Tutte le opere incluse nel Piano, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di progetto .
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto approvato agli effetti del rilascio di Permesso di Costruire.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di Costruire, e realizzate secondo il cronoprogramma di cui all'elaborato di progetto E.04 allegato al Permesso stesso.
6. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella presente Convenzione dovranno essere eseguiti ed ultimati entro il termine massimo di 5 anni, fatte salvo le eventuali proroghe di cui all'articolo 3 che qui si richiama. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore dovrà aver conseguito i titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal POC intervento di qualificazione I.13 (via Mascherino via D. Creti) ed aver iniziato i lavori previsti dai titoli abilitativi.
7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte del Soggetto Attuatore prevista dalla presente Convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di Permesso di Costruire.
8. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto dovrà essere redatto in conformità:

- a) al Piano Operativo Comunale (Poc)/Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
 - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati del Comune e degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
 - d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso al Comune;
 - e) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate dal ROU in sede di approvazione del progetto sulla scorta di quanto indicato all'articolo 8 comma 4 lettera b).
9. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è a carico dell'Attuatore, e sarà soggetta alle disposizioni di cui al D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163; ossia dovrà essere espletata procedura ad evidenza pubblica per la realizzazione del parcheggio sull'area di proprietà comunale. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e gli atti successivi dell'aggiudicazione definitiva dovranno essere trasmessi dal RUP, nominato dal Soggetto Attuatore, all'Amministrazione Comunale, unitamente agli adempimenti conseguenti per l'affidamento dei lavori

ARTICOLO 11

OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e dal 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 nei tempi indicati all'art. 6 comma 3, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di Convenzione 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 Urbanistica) ed al Responsabile del procedimento per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione - ROU - (Settore Lavori Pubblici), la data di inizio nonché di eventuale 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 ed al Collaudatore in corso d'opera, che possono 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. In considerazione dei tempi di attuazione dell'intervento, della stagionalità, e comunque in funzione del collaudo, almeno 30 giorni 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 di Bologna (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al R.O.U. per le necessarie verifiche.
6. La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, RUP, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice, e dovrà avvenire prima o contestualmente alla redazione del verbale del Collaudatore di cui all'art.7. Comma 2. Successivamente il collaudatore procederà alla redazione del collaudo finale.
7. Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi eventualmente riscontrati.
8. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 14 del Regolamento.
9. Entro 30 gg dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al precedente comma 6 (medesimo art. 11) 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'articolo 40 del Dpr 207/2010 sia su base informatica sia in formato cartaceo.
10. Sino alla presa in carico delle opere, da parte del Comune, la manutenzione delle stesse dovrà essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo finale, il Soggetto Attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari, salvo nel caso di apertura anticipata, come di seguito meglio specificato. Il certificato di collaudo che, a norma dell'art. 13 c. 9 del Regolamento, dovrà essere trasmesso al ROU entro 135 giorni dal verbale di fine lavori in contraddittorio, ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
11. La relazione allegata al verbale di cui all'art. 7 comma 2 comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune stesso e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

12. 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.
13. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del Soggetto Attuatore da eseguirsi entro 15 giorni dalla redazione da parte del Comune, del certificato di collaudo finale, o il giorno dell'efficacia dell'ordinanza conseguente alla relazione di verbale di cui all'art 7 comma 2.
14. Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
15. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione sono di proprietà del Comune di Bologna.
16. Il Comune conserverà al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate dal Soggetto Attuatore. In relazione a ciò l'Attuatore consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie.

ART. 12

PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PATRIMONIALI

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dagli uffici competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del progetto oggetto della presente Convenzione.
2. Ai fini di garantire una corretta funzione dei collegamenti pedonali, le aree evidenziate con campitura di colore viola (all. C) saranno gravate dall' uso pubblico.

ART. 13

GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del progetto ammonta a Euro 562.051,32. Detto importo è corrispondente all'onere complessivo a

carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del Soggetto Attuatore: è pertanto costituito dall'importo del quadro 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, il Soggetto Attuatore documenta, 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 fidejussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici) a "prima richiesta" pari ad euro 643.424,29 (corrispondente al 100% dell'importo lordo delle opere di urbanizzazione da realizzare e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'articolo 15, comma 3). 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 sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
3. 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.
4. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
5. 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; 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.
6. 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 opere di urbanizzazione da parte del Comune e presa in carico delle stesse. Al momento della

consegna dell'opera e della riconsegna dell'area al Comune, 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.14

INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente Convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivi;
 - 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).

ART. 15

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, 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 l'80% del totale dell'importo lordo.
3. Stante il fatto che le aree oggetto delle opere di urbanizzazione sono in gran parte già nella disponibilità del patrimonio comunale e che in parte sono di imminente acquisizione al patrimonio comunale, la residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi, sarà svincolata a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere.

ART. 16

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 17

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. 18

SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

2. Le spese degli atti 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 da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 19

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

Per Giulia srl

Francesca Tagliavini
