



Determinazione  
dirigenziale

## Piani e Progetti Urbanistici

P.G. N.: 202418/2018  
Data Sottoscrizione : 17/05/2018  
Data Esecutività : 17/05/2018  
Pubblicazione

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO 6 TER PARTE, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R. 5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017) E DELL'ART. 16, COMMA 2-BIS DEL D.P.R. N. 380/2001.

- Determinazione dirigenziale generica -

Informazioni Iter

Sottoscrizioni e Pareri

### I L D I R E T T O R E

#### Premesso che:

- che in data 09/05/2018 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica il tra Comune di Bologna e la Costruzione E. Dallacasa srl, a ministero del Notaio Dott. Errani (Rep.n. 97573 - Mat. 34150), approvata con deliberazione O.d.G. n. 441/2017 del 04/12/2017 in variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in oggetto ;
- detta convenzione ha effetto novativo sulla precedente (Repertorio n. 79572 del 24/11/2008) e sull'accordo integrativo del 26/03/2010 (Rep. n. 82494) diretta a disciplinare tutto quanto non espressamente previsto e abrogato dalla convenzione di esecuzione che qui si intende approvare;
- con la sottoscrizione della convenzione perderanno automaticamente efficacia nei confronti della Costruzioni E. Dallacasa s.r.l. la convenzione urbanistica rep. n. 79572 del 24/11/2008 e l'accordo integrativo Rep. n. 82494 del 26/03/2010, operando le pattuizioni ivi previste, fatto salvo quanto stabilito per il regime transitorio disciplinato dall'art. 2bis ;
- l'art. 7 "PERMESSO DI COSTRUIRE" della predetta convenzione, infatti, ha previsto che il rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione avvenga "previa sottoscrizione dell'accordo di attuazione dello stralcio urbanizzativo", di cui al successivo art. 11, comma, 6 e seguenti, con onere della progettazione esecutiva e della realizzazione a carico dell'attuatore privato;

#### Considerato che:

- la società risulta proprietaria delle particelle 640 e 644 del foglio 41 per complessivi mq 778, costituenti parte del lotto 6 ter, con una capacità edificatoria pari a 2.215,34

mq di Su;

- pur non essendo gli altri soggetti attuatori del predetto Lotto (Copalc e Coop Casalecchio) al momento intenzionati alla realizzazione delle opere private, la società Costruzioni E. Dallacasa srl intende procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione di propria spettanza funzionali ai propri edifici definite in accordo con il Comune di Bologna;

con istanza P.G. n. 410821/2016 è stato presentato il Permesso di Costruire del relativo stralcio urbanizzativo concordato con la società Costruzioni E. Dallacasa srl relativo all'edificio di sua proprietà, avente autonomia funzionale e insistente nel medesimo lotto;

- la stessa società Costruzione E. Dallacasa realizzerà le predette opere a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria previa consegna al Comune di apposita fideiussione di importo pari a Euro 856.224,40 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli oneri manutentivi del verde per un anno (l'importo è da intendere comprensivo di oneri tecnici e fiscali);

#### **Dato atto che :**

- si intende approvare la convenzione, allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, da sottoscrivere tra Comune di Bologna e Costruzioni E. Dallacasa s.r.l. quale condizione necessaria per il successivo rilascio del titolo abilitativo unitamente alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni ivi previste;

- la convenzione, nella versione allegata, è conforme allo schema approvato con la citata delibera di Giunta, Prog.n. 111 del 15/05/2018, dichiarata immediatamente eseguibile;

- la suddetta convenzione allegata è altresì, conforme allo schema - tipo approvato dal Comune con Delibera di Consiglio P.G. n. 117730/2014, O.d.G. n. 223/2014, del 12/05/2014;

- in sede di sottoscrizione potranno essere apportate alla convenzione solo modifiche non sostanziali;

- la convenzione verrà stipulata con scrittura privata, da conservarsi agli atti del notaio incaricato che ne autenticherà la sottoscrizione, e registrata e trascritta nelle forme di legge a spese della Costruzioni E.Dallacasa s.r.l.;

#### **Rilevato che :**

in virtù degli artt. 42, 107 e 192 del DLGS n. 267/2000 e dell'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna la competenza a stipulare i contratti spetta ai Dirigenti e la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione;

la presente determinazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, Arch. Francesco Evangelisti;

ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la citata deliberazione, con lo schema di convenzione, è pubblicata sul sito dell'ente all'indirizzo [www.comune.bologna.it](http://www.comune.bologna.it) nella sezione Amministrazione Trasparente;

**Richiamato** l'atto di nomina, P.G. n. 360655 del 01/11/2016;

**Visto** lo schema della suddetta convenzione, che qui si intende approvare e che forma parte integrante del presente provvedimento;

**Visti:** gli artt. 42, 107 e 192 del DLGS n. 267/2000, l'art. 44 dello Statuto del Comune di Bologna, l'art. 6 del REGOLAMENTO PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE approvato con Delibera di Consiglio P.G. N. 117730/2014, O.d.G. n. 223/2014, del 12/05/2014 e l'allegata convenzione urbanistica;

## D E T E R M I N A

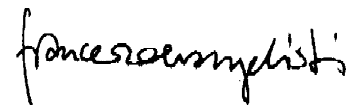
? **DI PROCEDERE**, per le motivazioni richiamate in premessa, all'approvazione e sottoscrizione con la Costruzioni E. Dallacasa s.r.l. della convenzione allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante;

? **DI DARE ATTO**, che in sede di sottoscrizione potranno essere apportare al testo le modifiche che si renderanno necessarie per la stipula, fatto salvo il contenuto sostanziale;

? **DI DARE ATTO**, che la convenzione dovrà essere stipulata attraverso atto notarile e registrata e trascritta nelle forme di legge a spese del soggetto attuatore

17/05/2018

Il Direttore del Settore  
Francesco Evangelisti



**Documenti allegati (parte integrante):**



Lazz Urb L6b 2018-03-26 Dallacasa.pdf

**Documenti in atti :**

**Postilla:**

CONVENZIONE DI ESECUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI AFFERENTI IL LOTTO 6 TER-PARTE, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO R5.3 BERTALIA LAZZARETTO (POC/PUA APPROVATO IL 04/12/2017) E DELL'ART. 16, COMMA 2-BIS DEL DPR 380/2001.

Con scrittura privata, da conservarsi agli atti del notaio che ne autenticherà la sottoscrizione, tra i Signori:

Arch. Francesco Evangelisti, nato a Bologna il 7.8. 1963, domiciliato per la sua carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il quale interviene in qualità di Direttore del Settore Piani e Progetti Urbanistici, in rappresentanza Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusta ordinanza sindacale di nomina, P.G. n. 360655/2016 "attribuzione degli incarichi dirigenziali e delle deleghe sindacali a seguito dell'approvazione di modifiche allo schema organizzativo";

e

....., nato a .....il ....., (CF. ....)  
in qualità di legale rappresentante della Costruzioni E. Dallacasa srl (CF. 04122280375), d'ora innanzi definito anche "soggetto attuatore";

Premesso:

che con delibera di Consiglio, P.G. n. 427434/2017, O.d.G. n. 441/2017, del 04/12/2017 è stato approvato il "PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PPIP) RELATIVO ALLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE Z.I.S. R5.3 BERTALIA LAZZARETTO", d'ora innanzi definito "POC/PUA Lazzaretto";

che, in data XXXX - repertorio n. XXXX, matrice n. XXXX a ministero del notaio Dott. Andrea Errani, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica fra il Comune di Bologna e Costruzioni E. Dallacasa srl;

che la Costruzioni E. Dallacasa srl, in forza degli atti notaio A. Errani, rep. XXXX/XXXX del XXXX e Notaio XXXX rep. XXXX/XXXX del XXXX risulta proprietaria dei mappali 640 e 644, del foglio 41 per complessivi mq 778 costituenti parte del lotto 6 ter-parte del comparto R5.3 Bertalia Lazzaretto, con una capacità edificatoria di 2.215,34 mq di Su;

che la restante parte del lotto 6 ter, così definito dalla variante POC/PUA approvata, è di proprietà di altri soggetti attuatori (Copalc e Coop Casalecchio) non intenzionati al momento alla realizzazione dei propri edifici;

che la convenzione urbanistica suddetta prevede un'attuazione delle opere di urbanizzazione per stralci autonomi e funzionali ove i soggetti privati intenzionati ad attuare i propri lotti realizzeranno gli stralci di opere di urbanizzazione necessari al funzionamento di tali lotti, definiti con il Comune con specifici accordi, con le modalità previste dal "Regolamento opere a scomputo" approvato con deliberazione OdG n. 223/2014.

che con istanza PG n. 253914/16 la Costruzioni E. Dallacasa srl ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire relativo all'edificio di sua proprietà, avente autonomia funzionale, insistente nel lotto 6 ter-parte, e con istanza PG n. 410821/2016 il Permesso di Costruire del relativo stralcio urbanizzativo, concordato di massima con i competenti uffici comunali;

che il rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio previsto nel lotto 6 ter-parte potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione (stralcio urbanizzativo), previa sottoscrizione della presente convenzione di esecuzione, come previsto e disciplinato dall'art. 11 comma 6 della convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso,  
si conviene e si stipula quanto segue

#### **Art.1 – Disposizioni preliminari**

1. Tutte le premesse sono parte integrante dell'accordo e si intendono ivi richiamate.
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 oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione 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 l'acquirente non avrà fornito le medesime garanzie fideiussorie.

#### **Art. 2 – Oggetto**

1. La presente Convenzione ha per oggetto le modalità attuative della realizzazione delle infrastrutture a servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria) del lotto 6 ter - parte.

### **Art. 3 – Validità della Convenzione**

La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data della sua stipula e potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, fino al collaudo e alla presa in carico da parte del Comune delle opere di cui all'art. 4.

### **Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria funzionali al lotto “6 ter-parte”**

1. Le parti concordano che le opere di cui all'art. 2 e art. 4 saranno direttamente realizzate dal soggetto attuatore Costruzioni E. Dallacasa srl come da progetto di cui alla richiesta di Permesso di Costruire presentata dallo stesso in data 10/12/2016, acquisita con PG 410821/16.

2. Il progetto delle opere suddette è stato sottoposto alle verifiche positive di coerenza con le previsioni del POC/PUA e di congruità tecnico-economica da parte degli uffici comunali competenti.

3. Il rilascio del permesso di costruire suddetto è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione da parte della Costruzioni E. Dallacasa srl.

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

a) Strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili	€ 413.223,09
b) Segnaletica stradale	€ 5.515,00
c) Reti fognarie (acque nere, bianche e di prima pioggia)	€ 92.753,58
d) Rete illuminazione pubblica	€ 52.991,82
e) Rete energia elettrica	€ 19.550,11
f) Rete telefonica	€ 19.619,46
g) Reti idrica e gas	€ 40.051,00
h) Sistemazione aree verdi	€ 11.422,70
i) Arredo urbano	€ 0,00
l) Impianto irrigazione	€ 1.548,89
m) Barriera acustica	€ 0,00

TOTALE opere: € 656.675,65

L'importo di tali opere (€ 656.675,65) risulta superiore all'obbligo urbanizzativo minimo del soggetto attuatore fissato dal POC/PUA e relativa convenzione urbanistica in € 643.312,58 (290,39 €/mq di Su x 2. 215,34 mq di Su).

5. E' a carico del soggetto attuatore, Costruzioni E. Dallacasa srl, la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 e 4, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, con obbligazione di risultato in capo allo stesso rispetto alla completa esecuzione delle opere previste dal Permesso di Costruire richiesto con PG n. 410821/16;

## **Art. 5 – Modalità attuative delle opere di urbanizzazione**

**1.** Relativamente alle modalità attuative delle opere ed ai contenuti convenzionali fra Comune e soggetti attuatori di opere di urbanizzazione nei comparti urbanistici si applicano, per le opere previste dal presente accordo, il “Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione” e lo “schema tipo di convenzione” di cui alla deliberazione consiliare odg 223/2014.

**2.** Ai sensi dell’art. 16 – commi 2 e 2 bis – dpr 380/01 (comma introdotto dall’art. 45, c.1, L.214/11), essendo le opere di urbanizzazione primaria previste dallo stralcio urbanizzativo in parola “funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio” e di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 – Dlgs 50/16, l’attuazione di dette opere è direttamente a carico del titolare del permesso di costruire (soggetto attuatore), come da art. 36 c. 4 del Dlgs 18 aprile 2016, n. 50.

**3.** Il soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, è esclusivo responsabile dell’attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.

**4.** Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore o da altro soggetto scelto dallo stesso. A tal fine il soggetto attuatore dovrà preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc..) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

## **Art. 6 - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del Permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipula della presente Convenzione;
- alla prestazione, a favore del Comune, della garanzia fideiussoria, di cui all’art. 10 della presente Convenzione;
- alla positiva verifica in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo da parte del Referente per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU), da acquisirsi nell’ambito della attività istruttoria del Permesso di Costruire di cui alla istanza PG 410821/16 per le opere in parola.

## **Art. 7 – Responsabili comunali**

Le funzioni e le competenze relative alla pianificazione urbanistica attuativa, ai contenuti convenzionali concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle concernenti il rilascio e il controllo dei permessi di costruire sono attribuite al Settore competente in materia Urbanistica, che si avvale dei Settori comunali per le rispettive e specifiche competenze. Il Settore competente in materia Urbanistica individua allo scopo un referente unico nel Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU).



Le funzioni endo-procedimentali finalizzate al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione concernenti l'approvazione in linea tecnico-economica del progetto esecutivo, la funzione di controllo in corso d'opera, il controllo degli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti in materia di opere pubbliche, sono attribuite al Settore competente in materia di Lavori Pubblici, che si avvale dei Settori comunali per le specifiche competenze. Il Settore competente in materia di Lavori Pubblici individua allo scopo un Referente unico per le Opere di Urbanizzazione (ROU).

Le funzioni e le competenze inerenti l'acquisizione al patrimonio dell'Ente degli immobili oggetto del presente Regolamento sono proprie del Settore competente in materia di Patrimonio

### **Art. 8 - Collaudo, manutenzione, assunzione in carico e acquisizione delle opere di urbanizzazione e relative aree**

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo tecnico-amministrativo effettuato da un Collaudatore anche in Corso d'opera, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture. L'onere di sottoscrizione del contratto del Collaudatore, il pagamento delle relative competenze e le spese inerenti e dipendenti dal collaudo sono in carico al soggetto attuatore.
2. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU ed al ROU, 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 il controllo in corso d'opera dei lavori.
3. Il controllo in corso d'opera compete al ROU e al Collaudatore in corso d'opera, che può proporre al Direttore del Settore competente, l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte del ROU, in collaborazione con il RPU.
4. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente ed Energia del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al ROU per le necessarie verifiche.
5. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice, collaudatore in corso d'opera.
6. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire.
7. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo approvato ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise dal ROU stesso.

8. Le attività di collaudo si devono concludere entro 135 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di cui al comma 5 che precede (fine lavori in contraddittorio). Entro tale termine il collaudatore emette il certificato di collaudo provvisorio trasmettendolo al ROU e al RPU.
9. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
10. 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.
11. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 5, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "*as built*" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato, comprensivi della rappresentazione della localizzazione delle reti interrate, nonché il relativo piano di manutenzione, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
12. Il certificato di collaudo è approvato con determina dirigenziale dal Settore competente in materia di Lavori Pubblici entro 45 giorni dalla data della sua emissione, previo nulla osta del ROU, sentiti i tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza.
13. Dalla data del verbale di fine lavori in contraddittorio (di cui al comma 5) e sino alla consegna delle opere al Comune, conseguente all'approvazione del loro certificato di collaudo provvisorio, la manutenzione delle stesse è in capo al soggetto attuatore che ha l'obbligo di provvedere tempestivamente alle sostituzioni, ripristini, riparazioni, reimpianti, sfalci, pulizie che si rendessero necessarie a qualsiasi titolo. Al momento della presa in carico delle opere, ove le stesse non si presentino ai tecnici dei Settori o uffici comunali coinvolti per rispettiva competenza in buone condizioni manutentive e di pulizia, il Comune, su segnalazione circostanziata del ROU, applicherà la disciplina di cui all'art. 11 che segue.
14. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano e l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.
15. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico, successiva al verbale di presa in carico, comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
16. Costituisce ulteriore condizione per l'efficacia della presa in carico da parte del Comune l'avvenuto versamento della monetizzazione (da parte del soggetto attuatore), in unica soluzione, dei costi manutentivi delle aree sistemate a verde per un periodo fissato in 2 anni.
17. Detta monetizzazione costituisce un obbligo per il soggetto attuatore, in quanto contribuisce a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed è versata a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del

verde di nuova realizzazione che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale.

18. Il costo degli oneri manutentivi e le modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale per tempo vigente.

19. Sono fatte salve le disposizioni di legge circa la provvisorietà del collaudo e il suo carattere di definitività decorsi due anni dalla data di emissione.

20. Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di urbanizzazione, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

21. Poiché le opere di urbanizzazione previste interessano aree di proprietà comunale, il soggetto attuatore dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. Entro i 30 giorni successivi alla presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

22. Le aree interessate dalle opere potranno, a discrezione del Comune, essere oggetto di frazionamenti atti a individuare precisamente la qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.). Le spese dei frazionamenti sono a carico del soggetto attuatore.

23. I frazionamenti, concordati con il Comune, devono risultare già approvati dal Catasto al momento dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

## **Art. 9 – Realizzazione e cessione delle aree sistemate a verde pubblico**

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

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

3. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 2, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 10, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

4. 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.

5. Prima del collaudo dovranno essere consegnate la documentazione e le certificazioni necessarie nonché tutti gli elaborati grafici "as built" del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, gas, acqua manufatti interrati e quant'altro) sia su base informatica sia cartacea.

In particolare, relativamente ai cavidotti e manufatti per la telefonia e trasmissione dati, il soggetto attuatore dovrà fornire apposito elaborato redatto secondo le specifiche tecniche definite dal settore Agenda Digitale.

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

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

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

## **Art. 10 – Garanzie**

1. A garanzia degli obblighi assunti in ordine alla realizzazione, collaudo e cessione delle opere al Comune, il soggetto attuatore consegna al Comune apposita 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" per un importo pari al 100% dell' "importo lordo" delle opere e dell'importo relativo agli oneri manutentivi del verde per un anno (€ 1.410,25), per un importo complessivo da garantire pari a € 856.224,40 come meglio sotto definito e avente oggetto "garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al P.di C. richiesto con PG n. 410821/2016 e oneri manutentivi del verde per 1 anno".

2. L'importo lordo delle opere, di cui al comma precedente, è da intendere quello corrispondente all'onere complessivo a carico del Comune nell'ipotesi in cui sia quest'ultimo a doversi far carico della realizzazione delle opere in sostituzione del proponente.

L'importo, definito con riferimento al "Quadro economico" risulta così costituito:

a) - importo delle opere	€	656.675,65
b) - oneri per la sicurezza	€	6.600,00

c) - imprevisti (10% di a+b)	€	66.327,56
d) - spese tecniche	€	38.600,00
e) - incentivo ex art 92 c5 Dlgs 163/2006	€	3.316,38
f) - pubblicità e contributo all'A.V.P.C.	€	2.375,00
g) - spese per accertamenti e collaudi	€	5.000,00
h) - IVA 10% (di a+b)	€	66.327,56
i) - IVA 22% (di d+g)	€	9.592,00
Totale	€	854.814,15
l) - oneri manutentivi del verde (1 anno)	€	1.410,25
Totale fideiussione	€	856.224,40

Il soggetto attuatore, a garanzia degli obblighi derivanti dalla presente convenzione presenta garanzia fideiussoria per un importo definito in base alle opere di urbanizzazione di spettanza di importo corrispondente a quanto sopra definito (€ **856.224,40**).

La polizza avrà ad oggetto: "Garanzia a copertura di tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione Stralcio allegata al permesso di costruire P.G.n. 410821/2016" e dovrà riportare in calce le seguenti e specifiche condizioni di garanzia:

*"La presente fideiussione è a "prima richiesta" ed è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione delle opere di cui al P. di C. richiesto con PG n. 410821/16, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione delle opere da parte di Costruzioni E. Dallacasa srl sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune di Bologna, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.*

*La garanzia include la possibilità di parziale escussione da parte del Comune di Bologna, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia soddisfa l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, 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 Costruzioni E. Dallacasa srl sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.*

*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 restituzione al Comune di Bologna delle aree affidate temporaneamente al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere."*

La consegna al Comune di detta garanzia fideiussoria sostituisce la polizza fideiussoria attualmente in essere (polizza n°.69/51613974 emessa da Unipol Assicurazioni aggiornata in data 15/03/2010) che può essere svincolata.

3. la fideiussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
4. La garanzia, seppure commisurata all'importo "lordo" delle opere di urbanizzazione, così come definito al comma 2, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, compresi i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e la conservazione delle opere da parte dei soggetti attuatori 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.
5. La garanzia deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi. La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con operatività entro 15 giorni, con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, 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.
6. 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.
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.
8. 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 competente in materia Urbanistica. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre il 60% del totale del valore lordo delle opere. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite dell' 80% dell'importo lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e ad avvenuto pagamento dei compensi tecnici al collaudatore designato. La residua fideiussione, pari al 20% dell'importo lordo delle opere e dei costi manutentivi del verde sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune nonché della restituzione delle aree già del Comune affidate temporaneamente al soggetto attuatore per la realizzazione delle opere.
9. Al momento della presa in carico delle opere 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. 11 - Sanzioni amministrative e penali**

1. In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione, si richiamano le 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.

2. In caso di inadempienza alle obbligazioni di fare assunti dai soggetti attuatori con la convenzione, 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.

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 del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal ROU con il supporto dei settori comunali specificamente competenti;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal collaudatore con l'eventuale supporto dei settori comunali specificamente competenti;

c) inadempienza rispetto agli impegni e obblighi posti in capo al soggetto attuatore dalla disciplina di cui ai precedenti articoli; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal ROU con il supporto dei settori comunali specificamente competenti.

6. 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. 12 – Rinvio a precedenti accordi intercorsi tra Comune e soggetto attuatore.**

Le parti convengono che per quanto non espressamente disciplinato dal presente accordo si deve far riferimento alla convenzione urbanistica Rep. n. XXXX sottoscritta in data XXXXX.

#### **Art. 13 - 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 180,60 con bollettino postale sul conto corrente n. 21486402 in data \_\_\_\_\_.

#### **Art. 14 - Spese a carico del soggetto attuatore**

Le spese degli eventuali 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 sono a totale carico dei soggetti attuatori.

#### **Art. 15 - 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.

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.