Città Metropolitana di Bologna

Comune di Castel Maggiore

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 approvato con Delibera del C.C. n.6 del 30/01/2008

Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38, L.R. 24/2017

RELATIVO AL COMPARTO DI PRG 8 - TREBBO DI RENO

PROGETTISTI GENERALI:

Arch. Fabio Conato
via Oreste Regnoli 42 - 40138 Bologna-tel. 051-399541

Ing. Stefano Marzadori
via Enrico Mattei 14 - 40054 Budrio (BO)-tel. 051-802601

CONSULENTI E PROGETTISTI SPECIALISTICI:

-Rete pubblica illuminazione: P.I. Renzo Tedeschi
-Rete fognaria: Ing. Andrea Bolognesi
-Relazione geologica e geotecnica: Dott. Michele Dall'Olmo
-Rilievi, Topografia e catasto: Geom. Camillo Dal Pozzo
-Acustica: Ing. Franca Conti

ATTUATORI:

Ferruccio Frascari SpA
C.F. e P. IVA 00892050378

Geco Srl
C.F. e P. IVA 02402081208

Wall Srl
C.F. e P. IVA 02651181204

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata
Raimondo Boccia

Segretario Generale:
Monica Tardella

Responsabile del 4° settore "Edilizia e Urbanistica"
Giovanni Panzieri

Schema di convenzione

D.02	**fascicolo**	**Novembre 2018**

agg. Marzo 2020

Comune di Castel Maggiore

ACCORDO OPERATIVO

.

PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI ALL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART.18 L.R.20/2000 APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.6 DEL 30/1/2008 RELATIVO AD UN AMBITO CONSOLIDATO IN CORSO DI ATTUAZIONE AUC-B E DI CUI ALL'ISTANZA PROT. 19502/2017 RELATIVA AD UN ULTERIORE AMBITO AUC-C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in XXX, XXX, _____a me ----------
sono comparsi i signori:

.....

Belinda Gottardi, nata a Bologna il _____, C.F. _____, Sindaco del Comune di Castel Maggiore, domiciliata per la carica presso la casa comunale, quale legale rappresentante del Comune di Castel Maggiore_____ in esecuzione della deliberazione di consiglio comunale n. ___ del 27.6.2018, nel seguito "**comune**"

e

Stefano Frascari, nato a __ (__), quale legale rappresentante della società Ferruccio Frascari Spa, PIVA 00892050378 ,
Massimo Gentili, nato a __ (__), quale legale rappresentante della società Geco Srl, PIVA 02402081208 ,
Gilberto Mezzetti, nato a __ (__), quale legale rappresentante della società Wall Srl, PIVA 02651181204 ,
proprietari delle aree situate nel Comune, comprese nell'Accordo Operativo relativo agli Ambiti AUC_B, AUC_C ed aree complementari
di seguito denominato "**Soggetti Attuatori**";

PREMESSO

- Che Il comune di Castel Maggiore è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":
  - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;

- che in data 15 Novembre 2018 è stata presentata proposta di Accordo Operativo con prot. XXXXX/2018 e prot XXXXX/2018;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. ……..del …….. è stato approvato l'Accordo Operativo ;

- 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., delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetti Attuatori per l'attuazione dell'Accordo in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al prot. n. …… del ……;

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante dell'Accordo Operativo, da stipularsi tra Comune ed il Soggetti Attuatori;

tutto ciò premesso

Il Soggetti Attuatori delle aree interessate dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione dell'Accordo Operativo, per sé e i propri successori e 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 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 derivarne.

ART. 2
OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo per l'attuazione degli interventi su ambiti consolidati in corso di attuazione AUC-B - di cui all'accordo ai sensi dell'art.18 l.r.20/2000 approvato con delibera di Consiglio comunale n.6 del 30/1/2008 –

ed AUC-C di cui all'istanza prot. 19502/2017, d'ora in avanti per brevità denominato "Accordo".

ART. 3
VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni dieci a decorrere dalla data di stipula oltre a proroghe da richiedere prima della scadenza.

ART. 4
BENI OGGETTO DI ACCORDO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nell'Accordo nella disponibilità del Soggetti Attuatori e oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

Proprietà indivisa Ferruccio Frascari Spa, Geco Srl, Wall Srl :

Catasto Terreni		
Foglio	Particella	Superficie (mq)
37	64	379,00
37	252	147,00
37	459	240,00
37	462	1.197,00
37	521	304,00
37	523	45,00
37	525	170,00
37	527	40,00
37	529	50,00
37	531	25,00
37	533	662,00
37	535	1.864,00
37	538	205,00
37	544	65,00
37	554	198,00
37	555	3.638,00
37	767	2.080,00
37	768	129,00
37	769	4.053,00
37	770	1.259,00
37	771	2.821,00
37	772	523,00
37	773	4.257,00
37	774	787,00
37	775	3.089,00
37	776	3.684,00
37	777	455,00
	Totale superficie	**32.366,00**

Proprietà Geco Srl :

Catasto Terreni		
Foglio	Particella	Superficie (mq)
37	718	366,00
	Totale superficie	**366,00**

ART. 5
QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELL'ACCORDO. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dall'Accordo risulta definita nelle seguenti quantità:

Su totale = mq 3.065
Sc totale = mq. 4.904

2. La Su di progetto è distribuita su più macrolotti ed è ripartita tra più lotti, ai quali potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante dell'Accordo.

3. Le aree individuate dall'Accordo per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:
VP = 572 mq
P1 = 2.490 mq

4. Le aree suddette di mq **3.062** sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. **"B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"** che si allega al presente atto sotto la lettera " **A** "; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita - il tutto secondo quanto contenuto nel successivo articolo 14 - da parte del Soggetti Attuatori firmatari della convenzione.

ART. 6
TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73/2010 relativa all'attività di edilizia libera.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi.

3. Ai sensi dell'art. 2 dell'art. 18 approvato con delibera n. 6/2008 e stipulato in data 3/4/2008, il Comune si è impegnato a procedere al parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al nuovo intervento privato nella misura di € 97.187,50, corrispondenti a parte del costo di costruzione della scuola materna e all'intero scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari € 87.850,00.

4. L'articolazione delle superfici soggette allo scomputo di cui al c. 1 è specificata da apposito elaborato grafico e tabellare allegato all'Accordo (elaborato B.03.1).

ART. 7
CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. A edifici ultimati dovrà essere acquisito/depositato dai Soggetti Attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.

2. La relazione tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'agibilità sono definiti dall'Accordo Operativo.

ART. 8
OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Soggetti Attuatori con la presente Convenzione si impegnano ad eseguire, in aggiunta all'avvenuta corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria (già prevalentemente scomputati per le superfici correlate all'Accordo ex art. 18), a propria cura e spese le opere strettamente legate all'urbanizzazione prevista dall'Accordo, per l'importo indicato nell'elaborato C.02 – *Computo metrico estimativo*.

2. Alcune di queste opere sono previste sulle aree recentemente urbanizzate dal Comparto 8 del PRG, già di proprietà comunale o nella disponibilità del Comune, che il Comune stesso dovrà mettere a disposizione - in uno stato adeguato - per la realizzazione di dette opere a carico dell'attuatore.

3. 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 e comunque non producendo aumenti superiori al 2% dell'importo previsto dall'Accordo.

4. I Soggetti Attuatori si obbligano, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento coerentemente con quanto previsto dall'Accordo. Tali aree sono individuate nell'elaborato **"B.03.1 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"** dell'Accordo (allegato **A** alla presente) e saranno meglio definite nel progetto esecutivo di dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il/i relativo/i permesso/i di costruire.

5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il terrapieno con funzione di mitigazione acustica, ed i parcheggi pubblici, a servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;

- allacciamenti a tutte le reti sopracitate , cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;

6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione é costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro **XXX** in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, 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 dei Soggetti Attuatori.

7. Al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati dell'Accordo, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire. Tali modifiche complessivamente non potranno produrre un aumento di costi superiore al 2% di quello previsto dall'Accordo.

8. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci secondo la logica indicata nell'elaborato "**B.04 Stralci attuativi delle opere di urbanizzazione"** dell'Accordo.

9. I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare la vasca per la laminazione delle acque meteoriche posta all'interno dell'area di proprietà del Comune ove sono previste opere di urbanizzazione quali il terrapieno di mitigazione. I Soggetti Attuatori si assumono gli oneri di esercizio e manutenzione della stessa anche per eventuali loro aventi causa con esclusione di qualsivoglia possibilità di recesso.

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 non sono dovuti, sia perché già scomputati con l'Accordo ex art. 18 sia perché l'Accordo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

b) Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno corrisposti sulla base delle tabelle parametriche in vigore al momento dell'approvazione dell'Accordo e scomputati nella misura di Euro 97.187,50.

ART. 10
MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

1. Tutte le opere incluse nell'Accordo dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati dell'Accordo, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal permesso di costruire.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetti Attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione.

4. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge, a quelle di cui al successivo comma 9, e potranno essere realizzate secondo il cronoprogramma di cui all'elaborato B.04 che si riassume di seguito:

- *condizione per la firma della convenzione*
  - cessione delle aree C(1) e C(2);
  - cessione dei parcheggi esistenti ($P1_{(3)}$ e $P1_{(4)}$) già classificati come parcheggi privati e classificati come parcheggi pubblici dal presente Accordo Operativo;
  - cessione delle aree da destinarsi a verde pubblico ($VP_{(1)}$ - $VP_{(2)}$ - $VP_{(3)}$)
- *entro tre anni dalla firma dell'Accordo Operativo a condizione che il Comune rilasci il titolo entro tre mesi dalla data di protocollazione dello stesso presso i competenti uffici comunali*
  - Opere di urbanizzazione previste nelle aree identificate con VP(1) - VP(2) - VP(3);
  - Opere di urbanizzazione previste nell'area identificata con VP(e) compresa la realizzazione del terrapieno con funzioni di protezione acustica ("duna").
- *entro la validità dell'Accordo Operativo*
  - Opere di urbanizzazione primaria interne all'Ambito necessarie a soddisfare le dotazione territoriali e l'accessibilità dei lotti.
- *Presentazione del primo titolo abilitativo relativo ad un edificio di ogni Macrolotto*
  - Macrolotto A => entro 16 mesi dalla stipula dell'Accordo;
  - Macrolotto B => entro 3 mesi dalla stipula dell'Accordo;
  - Macrolotto C => entro 16 mesi dalla stipula dell'Accordo

5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovrà avvenire in coerenza con gli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, come previsto dall'elaborato B.04.

6. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione dovranno essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni oltre a eventuali proroghe come previsto dal successivo comma 8. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori dovranno aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dall'Accordo in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

7. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza del Soggetti Attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 8) e/o altre opere pubbliche da parte dell'attuatore prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

9. Il rilascio del permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità:
   a) al 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 degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso presso il Comune di Bologna e, se mancanti, al prezziario regionale;
e) al progetto definitivo approvato quale elaborato dell'Accordo;
f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

ART. 11
OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.50/2016 e s. m. e i., secondo la disciplina vigente.

2. Non è ammessa la partecipazione alla eventuale gara di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate dal D.lgs. n.50/2016. I partecipanti a tale eventuale gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.

3. Qualora previsto dalla legge, i Soggetti Attuatori, in qualità di futura stazione appaltante, individueranno al momento del rilascio del permesso di costruire il Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto d'appalto (RUP).

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

ARTICOLO 12
OPERE DI URBANIZZAZIONE
MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza e al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, secondo quanto disciplinato dall'Accordo; con la presente Convenzione i Soggetti Attuatori si accollano l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare ai tecnici dei Settori Comunali 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 e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4. Il collaudo attiene a tutte le nuove opere di urbanizzazione, ad eccezione dei parcheggi P1(1) e P1 (2), dei relativi marciapiedi per i quali il DL dovrà attestare la regolare esecuzione.

5. La conclusione effettiva dei lavori deve essere comunicata al Comune ed collaudatore da apposita comunicazione scritta, firmata dal Direttore dei lavori e dai Soggetti Attuatori.

6. Il Soggetti Attuatori si impegnano alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore superiore a 90 gg, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista.

7. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici dei Settori Comunali gli elaborati "*as built"* che rappresenteranno 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.

8. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese dei Soggetti Attuatori. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e il collaudo, i Soggetti Attuatori sono quindi garanti delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

9. Il certificato di collaudo dovrà essere depositato entro 6 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

10. L'approvazione del certificato di collaudo, che dovrà avvenire entro tre mesi dal suo deposito, e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contradittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 13.

11. 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.

12. E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera (o del DL nel caso di aree non sottoposte a collaudo ma a certificato di regolare esecuzione) e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

13. 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.

14. Tutte le aree private di cui l'Accordo prevede la cessione in quanto dotazioni territoriali verranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Castel Maggiore secondo i criteri previsti dall'Accordo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

15. Le aree oggetto di cessione sono catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune.

16. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che interessano aree già di proprietà comunale o aree private nella disponibilità del Comune, i Soggetti Attuatori devono acquisirle in affidamento gratuito contestualmente alla cessione delle aree previste dall'Accordo.

ART.13
REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei Soggetti Attuatori, fino all'approvazione del collaudo delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata.

2. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde con l'indicazione di arredi, manufatti interrati ecc…) sia su base informatica sia cartacea.

ART. 14
VARIAZIONI

1. Le Norme di Attuazione dell'Accordo indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dell'Accordo.

2. Eventuali variazioni all'Accordo non contemplate dalla norma di Attuazione dovranno essere preventivamente richiesta al Comune di Castel Maggiore e debitamente autorizzate mediante variante allo stesso.

ART.15
PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT.

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

ART. 16
GARANZIE

1. L'importo lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati dell'Accordo (Elaborato C.02) ammonta a Euro XXXXX.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel Maggiore, di una polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a Euro XXX (pari al 120% dell'importo delle opere risultante dal computo metrico estimativo approvato dal Comune.

3. L'esecuzione dei parcheggi P1 (1) e P1(2) da realizzarsi in prossimità dei macrolotti e la loro cessione al comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi ai macrolotti stessi.

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

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

6. L'ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo (la massima variazione ammessa in aumento è pari al 2%) delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato dell'Accordo di cui al comma 1.

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

8. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Castel Maggiore 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 Castel Maggiore; 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 attestazione del collaudatore in corso d'opera, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

9. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere 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.

10. 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 - nel caso delle nuove aree P1 (1) e P2(2) - e presa in carico delle stesse.

11. Nel caso di presa in carico anticipata si potrà procedere al parziale svincolo della fidejussione in proporzione al valore delle opere realizzate applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo approvato, fermo restando quanto previsto dall'art. 20.

ART.17
INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.

3. Il Comune può intimare per iscritto ai Soggetti Attuatori di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.

4. Scaduto tale termine senza che l'attuatore abbia 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 esecutivi, salvo eventuali proroghe richieste dall'attuatore ed autorizzate dal Comune di Castel Maggiore;
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione (art.8) e delle attrezzature pubbliche (art.9) realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

6. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto

d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree o immobili.

ART. 18
RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, previo nulla-osta dei tecnici dei Settori Comunali, con lettera del Direttore del Settore, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previo attestazione del collaudatore in corso d'opera.

2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato all'art.18 c. 1 e 5.

3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

4. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 80% del valore delle opere a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.

5. La residua fideiussione, pari al residuo 20%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà già comunali) al Comune delle aree urbanizzate.

ART. 19
SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I Soggetti Attuatori 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. 20
DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. XXXXX del XX/XX/XXXX, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro xxxx con bollettino postale sul conto corrente n. XXXXXXX in data _____.

ART. 21
SPESE A CARICO DEL SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle aree per opere di urbanizzazione, 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 Castel Maggiore, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetti Attuatori.

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. XXX.

ART. 22
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 Castel Maggiore vigenti alla data di approvazione del presente Accordo.

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

ART. 23
CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.