

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO
CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE PREVIO ACCORDO
OPERATIVO ART. 38 L.R. 24/2017**

IUC n.11 – località RIALE SUD

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Zola Predosas e [REDACTED] per l'attuazione
dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC.11 in Zola Predosa, località Riale

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno il giorno del mese di in, innanzi a me Notaio
iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in sono presenti i signori:

-, nato/a a il, domiciliato/a per la carica in che
interviene al presente atto non in proprio, ma quale, tale nominato/a con atto del Sindaco del
Comune di Zola Predosa del n. Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE
DI ZOLA PREDOSA con sede in1, Codice Fiscale, in legale rappresentanza dello
stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del
Consiglio Comunale n. ____ del relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;
- [REDACTED], in rappresentanza degli [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato
in Bologna, Codice Fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente [REDACTED] C.F.
[REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] (BO) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

in qualità di proprietari degli immobili che nel seguito del presente atto verranno altresì denominati "Soggetto
Attuatore"

I Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC ZP.11 è disciplinata dal RUE vigente all'art 4.2.4;
- che i sigg.ri [REDACTED] di seguito indicati come Soggetto/i
attuatore/i, hanno presentato al Comune di Zola Predosa la proposta di Accordo Operativo ex art. 38, L.R.
24/2017 in data 15/04/2019 registrata al Prot. Gen. con il n. 11247/2019 e adeguata in data con Prot.
Gen., intesa ad ottenere l'approvazione di un Intervento Unitario Convenzionato relativo a terreni di
loro proprietà siti a Riale, secondo un progetto a firma dell' arch. Gabriele Riguzzi;
- che il Soggetto attuatore ha contestualmente predisposto e presentato al Comune in data, 15/04/2019
registrato al Prot. Gen. con il n. 001124, adeguato in data con Prot. Gen., il progetto urbano dell'
Intervento Unitario Convenzionato, contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico
al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, oltre che dell'art. 38 L.R. 24/2017, l'attuazione
dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli
interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri

perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del..... è stato approvato l'Accordo Operativo (d'ora in poi denominato A.O.) finalizzato alla "REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO DI PSC "IUC-ZP.11-COLL-C.I";
- che richiamando l'art. 3.2 dell'A.O. medesimo, nei successivi 60 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'A.O., si deve provvedere alla stipula della Convenzione urbanistica ai fini della corretta e tempestiva gestione dell'attuazione di detto Accordo;
- che l'intervento riguarda le aree site in comune di Zola Predosa al Foglio 29 , mappali 1006, 577, 754,¹ di proprietà dei Sigg.... classificate nel PSC Vigente come "IUC-ZP 11" e "COL-C.c";

Che tutte "i patti e condizioni" sono fissate nell'A.O. stesso;

- che sul progetto urbano dell' Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
 1. favorevole condizionato della CQAP in data 30/07/2019 registrato al verbale n. 6;
 2. favorevole dell'Azienda USL in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. ____;
 3. favorevole dell'Arpa in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. ____;
 4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. ____;
 5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. ____;
 6. favorevole condizionato della Hera S.P.A. in data 11/09/2019 registrato al Prot. Gen. con il n. 26684 del 12/09/2019;
 7. favorevole del Consorzio di Bonifica in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. ____;(eventuali altri...)
- che si deve ora procedere alla sottoscrizione delle obbligazioni in seguito agli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di Zola Predosa, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

2

1. Progetto Urbano

1. Tav.1.1 Estratto POC, PUA, Scheda atto Indirizzo e planimetria catastale Scala 1:2000
 2. Tav.1.2 Stato di fatto planimetrico ed altimetrico prima e dopo l'intervento Scala 1:500
 3. Tav.1.3 Stato di fatto, rilievo del verde, vincoli Scala 1:500
 4. Tav.1.4 Rilievo fotografico
 5. Tav.1.5 Planimetria di progetto Scala 1:500
 6. Tav.1.6 Sezioni generali del terreno Scala 1:500
 7. Tav.1.7 Aree da cedere al comune Scala 1:500
 8. Tav.1.8 Schema impianti tecnologici ed illuminazione pubblica Scala 1:500
 9. Tav.1.9 Relazione Illustrativa
 10. Tav.1.10 Norme per la buona realizzazione del piano
2. Relazione geologico ambientale, caratterizzazione delle terre e rocce da scavo
 3. Relazione geologica ed idrogeologica con analisi geotecnica e verifica delle condizioni di pericolosità sismica locale
 4. Valutazione previsionale del clima acustico
 5. Rapporto Ambientale - VAS

¹ Da verificare ed aggiornare preliminarmente alla stipula

² Da verificare- aggiornare successivamente all'approvazione dell'A.O.

6. Progetto preliminare opere di regimazione idraulica del bacino Villa Lorenza
7. Relazione illustrativa
8. N.T.A. Prescrizioni tecniche
9. Relazione geologica e geotecnica
10. Documento Previsionale di Clima Acustico
11. Schema di Convenzione
12. Relazione economico finanziaria (corredata delle stime dei costi e computi metrici)
13. Calcolo del contributo volontario e computo metrico opere perequative
14. Schema accordo Operativo
15. Cronoprogramma di attuazione

Tutto ciò premesso

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC-ZP.11.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto urbano approvato dal Consiglio Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 14.048 e identificata nel RUE vigente come IUC - ZP.11 di cui all'art. 4.2.4 del RUE.

La principale finalità della presente convenzione è rappresentata dalla "*Opere di Interesse Pubblico*" identificate al Capo III, co. 7, lettera b. dell'Accordo Operativo sottoscritto in data.....; in secondo luogo, la convenzione regola le modalità ed i tempi di realizzazione e cessione delle "*dotazioni territoriali*" di cui alla lettera d. del richiamato comma 7, oltre che di realizzazione degli interventi privati.

La convenzione stabilisce inoltre il Cronoprogramma degli interventi e le garanzie per la corretta attuazione degli stessi, sia in termini di tempistica che di regolarità esecutiva.

Articolo 2

BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC-ZP.11e nell'area COL-L.c ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al Foglio 29 , mappali 1006, 577, 754, per una superficie complessiva pari a mq.14.048.

Articolo 3

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE- ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie territoriale	ST = 14.048 mq;
Superficie fondiaria	SF = 2.911 mq;
Usi previsti	residenziale, parco pubblico, dotazioni urbanizzative;
Potenzialità edificatorie per i diversi usi	SU = 562 mq;
Prescrizioni particolari	sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante prossimo all'edificio di Riale mediante la realizzazione e/o sistemazione del versante connesso all'intervento ³ ;

Contributo di sostenibilità 70.000,00 €

Interamente costituito da Opere da realizzare per la sostenibilità corrispondenti alla messa in sicurezza idraulica del versante di cui all'elaborato "6, *Progetto preliminare opere di regimazione idraulica del bacino Villa Lorenza*"

Sono previste inoltre, a carico dei Soggetti Attuatori:

- Cessione gratuita di aree per dotazioni ST = 11.137 mq.
- sistemazione di mq. 506 per verde pubblico attrezzato, nella zona COL-C.c
- Realizzazione parcheggi pubblici mq. 235 di cui 122 generati dall'intervento e 113 extra standard
- Manutenzione e gestione idraulica dei terreni agricoli extracomparto, appartenenti al bacino confluyente nella rete di regimazione idraulica del comparto;

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico 1.5 Planimetria di progetto che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.5

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto del Cronoprogramma allegato "15" e nei termini elencati all'art. 3.2 dell'Accordo Operativo sottoscritto.

Il mancato rispetto anche solo di un termine, per cause imputabili al Soggetto attuatore, costituisce titolo per il Comune di escussione (parziale-proporzionale) delle garanzie di cui all'art. 7, oltre che per l'applicazione dell'art. 11 dell'Accordo Operativo sottoscritto.

Sono da intendersi qui integralmente riportati e confermati i termini dell'art. 3.2 dell' Accordo Operativo approvato con D.C.C. n. del ..., sottoscritto in data

L'elaborato "CRONOPROGRAMMA" allegato all'Accordo Operativo, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, e la sua inosservanza configura inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 11 dell'Accordo e dell'art. 8 della Convenzione.

Articolo 4

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto Urbano di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di 562 mq di superficie utile nelle aree fondiarie che resteranno di uso privato.

In particolare prevede l'articolazione progettuale della superficie utile complessiva $S_u = 562$ mq così come individuato nella tavola 1.5, con destinazione d'uso residenziale, a cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi e sempre nel rispetto del crono programma di cui all'art. 3.2 dell'Accordo Operativo sottoscritto ed all'allegato integrante della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto del presente IUC potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato a:

- rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5;
- - altri impegni previsti a titolo di contributo di sostenibilità discendenti dall'Accordo Operativo.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione del presente Intervento Unitario Convenzionato, oltre che nella ValSAT-VAS, nonché nelle indagini, relazioni, studi costituenti gli allegati 2, 3, 4, dell'Accordo operativo.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione –nel rispetto del crono programma e dell'art. 3.2 dell'Accordo operativo.

Per gli edifici di progetto da erigersi nei lotti fondiari, ad opera ultimata dovrà essere acquisito dal Soggetto attuatore il certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione e della regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 5.

Articolo 5

ONERI ED OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

5.1. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa, con le modalità indicate dal successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera quale quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. 11.137 meglio evidenziate con colore/retino viola nell'elaborato 1.7 ed individuate al Catasto Terreni di Bologna nel foglio Foglio 29 , mappali 1006 parte, 577, 754, 755;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di interesse pubblico previste dall'Accordo operativo al Capo III, co. 7, lettera b-2. quali quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e sovraordinate alla realizzazione dell'IUC così come individuate negli specifici elaborati e nel computo metrico allegato all'Accordo operativo:

TOTALE importo opere CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ	70.000,00€
--	------------

Il suddetto costo, basato attualmente su un progetto di massima, viene indicato ai fini della definizione delle fidejussioni oltre che dell'equivalenza contabile al Contributo dovuto e sarà comprovato nel dettaglio, in sede di ottenimento del titolo abilitativo a mezzo computo metrico asseverato; eventuali maggiori costi non daranno adito a indennizzo alcuno o ad ulteriori premialità.

E' obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal progetto approvato, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nella presente, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

c) cedere al Comune le aree sulle quali insisteranno le opere realizzate e indicate alla precedente lettera b) per una superficie di circa mq. 11.137 individuata alla tavola 1.7 e che sarà catastalmente frazionata ed identificata preliminarmente alla cessione. La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta

dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) garantire la corretta manutenzione e regimentazione delle aree ricadenti nel bacino idraulico di riferimento individuato nell'elaborato n. 6 (allegato all'Accordo), a carico delle rispettive proprietà qui validamente rappresentate;

5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DOTAZIONI COLLETTIVE

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni collettive individuate dall'Accordo operativo al Capo III, co. 7, lettera b-1, per una superficie complessiva di mq. 506 destinata a Verde Urbano e 235 destinata a Parcheggi pubblici; meglio evidenziata nell'elaborato 1.7, ed attualmente individuate al Catasto Terreni di Bologna, nel foglio n. 29 particelle 1006-PARTE, 577, 754 755 che saranno catastalmente frazionate e definite preliminarmente alla cessione ;

b) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni collettive di cui alla lettera a), previste nel progetto Urbano secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati.

5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (per la parte non direttamente realizzata), secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

5.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 6

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE, DOTAZIONI E OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori, riuniti in Consorzio, con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati allegati all'Accordo operativo sottoscritto, delle relazioni e dei progetti approvati in coerenza con i pareri di competenza.

Le opere ricomprese nel perimetro dei lotti privati sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto

degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione, o presa in carico, delle opere.

Il soggetto attuatore si impegna – al rispetto del cronoprogramma di esecuzione delle opere stabilito dall'Accordo Operativo all'art. 3.2 e rappresentate nell'elaborato 7 ad esso allegato. Ogni modifica al Cronoprogramma dovrà essere approvata dal Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'Accordo e comunque entro termini indicati all'art. 13 del medesimo.

L'inosservanza anche di un solo termine del cronoprogramma, configura inadempimento contrattuale e presupposto di escussione, anche parziale ed anticipato alla scadenza dell'A.O., delle garanzie dell'art. 7 oltre che di attivazione della clausola di decadenza di cui all'art. 11 dell'A.O., salve proroghe motivate per cause non direttamente imputabili alle parti, approvate dal Collegio di Vigilanza.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "asbuilt" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Zola Predosa, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata (o pec) di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune, come da art. 8.6 della presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa, successivamente al collaudo di cui comma 4 la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione, assumendo gli oneri di passaggio di proprietà e frazionamento, a proprio carico.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di Zola Predosa come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

Articolo 7

GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, relativamente alla realizzazione e cessione delle opere individuate all'Art. 5, i soggetti attuatori hanno perfezionato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia certificata (iscrizione registro ISVAP)

N. _____, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute;

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € _____ così ripartito:

- € _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere di cui all'art. 5. punto 1 della presente convenzione;
- € _____ a garanzia dell'esecuzione delle opere - di cui all'art. 5, punto 2;

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 30 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 40% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

Articolo 8

SANZIONI PER INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo al crono programma sopra richiamato, il Comune ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare non superiore a 30 giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e prestata/e fidejussione/i ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi del crono programma.

In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fidejussione.

Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà agli attuatori inadempienti anche le maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

Articolo 9

MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria, le dotazioni collettive e la delimitazione dei lotti di intervento esorbitanti dagli scostamenti consentiti dalle norme di attuazione; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante all'IUC.

Non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita esorbitanti dagli scostamenti consentiti dalle norme di attuazione.

In ottemperanza al parere espresso dalla CQAP in data 30/07/2019 sull'A.O., l'Attuatore si impegna a sottoporre preliminarmente i progetti edilizia fini dell'unitarietà compositiva e architettonica del comparto e una corretta relazione formale fra gli edifici.

Articolo 10

DURATA

La validità della presente Convenzione Urbanistica è di dieci anni decorrenti dalla sua sottoscrizione dell' A.O.. Decorso tale termine, la presente Convenzione perderà ogni effetto, (salvo proroghe validamente e motivatamente concesse dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte del Soggetto attuatore) e ferme restando le obbligazioni a favore del Comune a tal data eventualmente non estinte.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro i termini indicati all'art. 3.2 dell'Accordo e dal Cronoprogramma allegato, salve proroghe ottenibili ai sensi degli artt. 12 e 13 dell'Accordo Operativo.

Le obbligazioni di cui all'art. 5 conservano comunque efficacia contrattuale, fino a loro completa ottemperanza.

Articolo 11

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita o trasferimento a qualsiasi titolo, di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'IUC, chi cede ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti/subentranti tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salva la facoltà di mantenere in capo le obbligazioni e le competenze attuative di cui all'art. 5, purché espressamente disciplinato nell'atto di trasferimento.

Gli Atti di trasferimento, i titoli di conferimento di diritti reali sugli immobili, gli atti ipotecari, preliminari di acquisto o per natura equipollenti, dovranno fare esplicita menzione della presente convenzione e degli impegni trasferiti a pena di nullità dei medesimi e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa.

Articolo 12

SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione

Articolo 13

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di progettazione, sicurezza, collaudo, frazionamento, cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Zola Predosa di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di Bologna alla partita _____, come segue:

foglio 29 Mappali 1006, 577, 754, 755⁴.-

⁴ Da verificare ed aggiornare in sede di stipula

Articolo 14

CLAUSOLA RISOLUTIVA

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori l'Accordo Operativo e la presente Convenzione.

Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. C-10 della presente convenzione.

Articolo 15

CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione, esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con il presente atto, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio della Magistratura ordinaria – foro competente quello di Bologna.

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

Articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14.

(località)....., (data)