



Roberto Moscatiello

Notaio in Bologna
via dell'Indipendenza n. 54
40121 Bologna (BO)
Tel. 051 255999
Fax 051 4214569
rmoscatiello@notariato.it

CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA DELL'ACCORDO OPERATIVO SOTTOSCRITTO, A NORMA DELL'ART. 38 DELLA LEGGE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA 21 DICEMBRE 2017, N. 24, PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO DI PSC "APS.i2" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zola Predosa, li 18 febbraio 2020.

Con la presente scrittura privata, da conservarsi nel fascicolo degli atti tra vivi del notaio che ne autenticherà l'ultima sottoscrizione, i signori:

SIMONETTA BERNARDI, nata a Bologna (BO) il 20 marzo 1963 e domiciliata ai fini di quest'atto presso la sede del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, la quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio U.O. Pianificazione Urbanistica, tale nominata con provvedimento prot. n. 38079 del 30 dicembre 2019, per conto e in legale rappresentanza del "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**", con sede a Zola Predosa (BO), piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale 01041340371, competente alla stipulazione dei contratti in conformità all'art. 107, comma 3, del D.lg. 18 agosto 2000, n. 267 (recante "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*") e allo statuto comunale, per dare esecuzione alla delibera n. 7 assunta dal consiglio comunale il 22 gennaio 2020, esecutiva a norma di legge (in seguito "**Comune**"); SANDRO BOTTAZZI, nato a Baricella (BO) il 31 agosto 1955 e domiciliato per la carica presso la sede della GINI S.R.L., il quale quivi interviene, non in proprio, ma nella veste di vice-presidente del consiglio d'amministrazione, per conto e in legale rappresentanza della "**GINI S.R.L.**", società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Casalecchio di Reno (BO), via Porrettana n. 277, capitale sociale euro 20.000,00, codice fiscale e partita I.V.A. 01825281205, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 01825281205, iscritta al R.E.A. di Bologna la n. 393557, per dare esecuzione alla delibera assunta dal consiglio d'amministrazione il 5 febbraio 2020 (in seguito "**Soggetto Attuatore**");

PREMESSO:

a) che, con delibera del consiglio comunale (in seguito "**DCC**") n. 7 del 22 gennaio 2020, esecutiva a norma di legge, è stato approvato l'Accordo Operativo (in seguito "**A.O.**"), ai sensi dell'art. 38 della legge della Regione Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 (recante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*"), per "**PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO DI PSC "APS.i2" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**";

b) che, a norma dell'art. 3_2 dell'A.O., nei successivi 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla pubblicazione della delibera d'approvazione dell'A.O., si deve provvedere alla stipula della relativa convenzione urbanistica attuativa (in seguito "**Convenzione**") ai fini della corretta e tempestiva gestione dell'attuazione dell'A.O.;

c) che l'intervento riguarda l'area, con sovrastanti edifici, di piena ed esclusiva proprietà del Soggetto Attuatore, posta in comune di Zola Predosa (BO), in fregio alla via Balzani e distinta in catasto come segue:

Catasto Terreni

Comune di **Zola Predosa**

Foglio **20**

Mappale **4**, qualità SEMINATIVO, classe 1, di are 20 e centiare 42, R.D.E. 25,73 e R.A.E. 16,87;

Mappale **570**, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, di Ha 2, are 17 e centiare 68, R.D.E. 274,31 e R.A.E. 179,88;

Mappale **633**, qualità ENTE URBANO, di are 33 e centiare 80;
e così per complessivi Ha 2, are 71 e centiare 90.

Agenzia delle Entrate
Ufficio Territoriale di Bologna

il 27 febbraio 2020
n. 9517 serie 1T
euro 355,00

Agenzia delle Entrate
Ufficio Provinciale di Bologna
Territorio

trascritto
il 27 febbraio 2020
all'art. 6732
euro 35,00

Catasto **Fabbricati**

Comune di **Zola Predosa**

Foglio **20**

Mappale **633**, subalterno **1**, via Balzani n. 26, P-T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 11, superficie catastale totale mq. 339, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 268, R.C.E. 852,15;

Mappale **633**, subalterno **2**, via Balzani n. 26, P-T-1, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 255, superficie catastale totale mq. 285, R.C.E. 1.633,04;

Mappale **633**, subalterno **3**, via Balzani n. 26, P-T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 32, superficie catastale totale mq. 56, R.C.E. 71,06;

il tutto, in unico corpo, in confine con la pubblica via Balzani, mappali 613 e 644, salvi altri, classificate nel Piano Operativo Comunale (in seguito "**POC**") vigente come "ambito APS.i2 - Riale Galvano Nord";

d) che tutti i patti e condizioni sono fissati nell'A.O. che s'intende qui integralmente richiamato e trascritto;

e) che gli elaborati tecnici di progetto costitutivi dell'A.O., che sottendono alla presente Convenzione, sono i seguenti:

TV01 - INQUADRAMENTO, INV., P.G. N. 6898/2019 E P.G. N. 33192/2019;

TV02 - ESTRATTO CATASTALE, INV., P.G. N. 6898/2019 E P.G. N. 33192/2019;

TV03(a,b) - RILIEVO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO, INV., P.G. N. 6898/2019 E P.G. N. 33192/2019;

TV04 - PLANIMETRIA PROGETTO CONNESSIONI URBANE, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV05 - DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV06 - PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE DI PROGETTO, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV07 - VERIFICA EDIFICABILITA' MASSIMA, CONFINI E FASCE DI RISPETTO, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV08 - DOTAZIONI PERTINENZIALI, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV09 - PLANIMETRIA PROGETTO DEL VERDE, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV10 - SCHEMA FOGNATURE E RETI TECNOLOGICHE, ADEG., PG N. 33192/2019;

TV11 - PROGETTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA, P.G. N. 33192/2019 CON RISERVA D'ADEGUAMENTO AL PARERE ARPAE 24/10/2019 E SERV. COM.LE LLPP IN DATA 10/01/2020;

TV12 - SEZIONI E PROFILI, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV13 - AREE CEDUTE ALL'AMMINISTRAZIONE E VINCOLO ALLA CESSIONE, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

TV14 - PLANIMETRIA GENERALE COMPLETA, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

RE01 - ELENCO ELABORATI, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

RE02 - RELAZIONE GEOLOGICA, ADEG./REV., P.G. N. 33192/2019;

RE04 - RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

RE05 - DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO, ADEG./REV., P.G. N. 33192/2019;

RE06 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INV., P.G. N. 6898/2019 E P.G. N. 33192/2019;

RE07 - NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

RE08 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA, ADEG., P.G. 33192/2019;

RE09 - TABELLA DATI DI PROGETTO, ADEG., P.G. N. 33192/2019;

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA, ADEG., P.G. N. 33192/2019;
DOCUMENTO DI VALSAT, ADEG., P.G. N. 1089/2020;
SINTESI NON TECNICA INTEGRATIVA DELLA VALSAT, ADEG., P.G. N. 1089/2020;
SCHEMA DI INDIRIZZO N. 27 DELL'ELABORATO "SCHEDE DEGLI AMBITI SELEZIONATI" APPROVATO CON DCC N. 32 DEL 13/06/2018;
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO COSTITUENTE ALLEGATO "A" ALLA DCC N. 6 DEL 21/01/2020, QUALE APPROFONDIMENTO METODOLOGICO DELL'ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA SOPRA RICHIAMATA DELIBERA.

Tutti i documenti che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non allegati materialmente, ma conservati agli atti del Comune ai sopra menzionati protocolli.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, le parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Contenuti in premessa

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

Art. 2 - Oggetto e finalità della Convenzione

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'A.O. approvato con la DCC n. 7 del 22 gennaio 2020 e sottoscritto tra il Comune, il Soggetto Attuatore (destinatario delle potenzialità edificatorie conferite con l'A.O.) e le Imprese Insediande con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dottor Roberto Moscatiello, notaio in Bologna, in data odierna rep. 3793, in corso di registrazione e trascrizione.
2. Le parti danno atto che le aree di terreno comprese nell'A.O. e oggetto della presente Convenzione sono tutte quelle indicate nella lett. c) delle premesse; tali aree sono destinate alle costruzioni ove verranno insediate le attività delle Imprese Insediande sottoscrittrici dell'A.O., agli interventi urbanizzativi e alle dotazioni inerenti. I lotti privati sono soggetti a vincolo d'inalienabilità per 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del perfezionamento della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA) dei fabbricati che vi saranno realizzati, salvo quanto previsto all'art. 3_2 dell'A.O. in ordine all'eventuale subentro.
3. Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla pubblicazione della delibera d'approvazione dell'A.O. il Soggetto Attuatore provvede alla sottoscrizione della presente Convenzione, attivando garanzia fidejussoria cauzionale pari al 30% (trenta per cento) del valore delle opere d'interesse pubblico alle quali concorre il contributo di sostenibilità di cui alla lett. e), comma 6, del Capo III, delle PREMESSE, dell'A.O., per come determinato al comma 1 dell'art 6, dell'A.O. medesimo.
4. Prima della sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore ha provveduto a versare al Comune l'importo corrispondente al contributo di sostenibilità minimo per euro 138.214,00 (centotrentottomila duecentoquattordici) definiti dall'A.O.
5. Il Soggetto Attuatore s'impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni che risultino strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso (opere d'urbanizzazione e dotazioni collettive) nei termini indicati al successivo art. 6.
6. Il Soggetto Attuatore s'impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi nei lotti fondiari nei termini indicati al successivo art. 6.

Art. 3 - Individuazione e descrizione di massima delle opere da realizzare e aree da

cedere in attuazione dell'A.O.

1. Le opere d'interesse pubblico e le dotazioni previste dalle trasformazioni sono quelle individuate alla lett. b), comma 6, del Capo III, delle PREMESSE, dell'A.O. e dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale.
2. Quanto alle dotazioni territoriali dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune:
 - a) parcheggi pubblici mq. 715 (settecentoquindici);
 - b) verde pubblico mq. 2.861 (duemilaottocentosessantuno);
 - c) fascia d'ambientazione arbustiva e alberata della profondità di m. 10 (dieci), già computata nelle dotazioni della lett. b);
 - d) corridoio di fattibilità della larghezza di m. 8 (otto) lungo il confine Est del LOTTO N. 2 per future connessioni di viabilità;
 - e) vasca di laminazione delle acque del comparto della capacità di mc. 856 (ottocentocinquantasei).
3. Con riferimento alla lett. d) di cui al punto precedente, dovrà essere reso gratuitamente disponibile, anche a futura richiesta del Comune, il "corridoio di fattibilità" e sin d'ora le parti s'impegnano a formalizzare nell'atto di cessione gratuita al Comune delle dotazioni territoriali, a carico del LOTTO N. 2, le necessarie servitù perpetue per la posa, il mantenimento e l'ispezione d'eventuali reti e sotto-servizi di rilevanza compartuale di cui alla lett. b), comma 6, del Capo III, delle PREMESSE, dell'A.O. e dagli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, di cui la presente Convenzione configura asservimento d'inedificabilità e obbligazione alla futura cessione gratuita; tale area dovrà essere livellata, sistemata a prato e priva di sotto-servizi o elementi pregiudizievoli alla realizzazione del tronco di viabilità di collegamento alla via Balzani.
4. Con riferimento alle opere di mitigazione acustica necessarie a garantire il livello d'esposizione definito dal documento di VALSAT e/o dal documento d'impatto acustico e/o dalle normative vigenti, con riguardo al riutilizzo degli edifici di sua proprietà insistenti sull'area di terreno mappale 633, il Soggetto Attuatore assume gli impegni di cui alla lett. g) dell'art. 3_2 dell'A.O. secondo cui "**g**) il Soggetto Attuatore s'impegna inoltre a realizzare gli interventi di mitigazione acustica definiti nel documento di VALSAT prot. n. 1089 del 15 gennaio 2020 allorquando gli edifici di sua proprietà insistenti sull'area di terreno mappale 633 fossero soggetti a riutilizzo, nonché, nell'evenienza che questi edifici vengano venduti, a mantenere tale impegno nel trasferimento di proprietà".
5. Sui lotti destinati alle edificazioni private saranno realizzate le "Previsioni Insediative Produttive" descritte alla lett. c), comma 6, del Capo III, delle PREMESSE, dell'A.O. e dagli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Tali previsioni sono destinate alle attività delle Imprese Insediande individuate dall'A.O. nei termini indicati nell'A.O.

Art. 4 - Modalità esecutiva per la realizzazione delle opere

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente Convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della legge regionale della Regione Emilia-Romagna 30 luglio 2013, n. 15 (recante "*Semplificazione della disciplina edilizia*"). La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al comma 4 del precedente art. 3 può essere contestuale alla presentazione del progetto delle dotazioni di cui al comma 2 del richiamato articolo, qualora sia completo della necessaria documentazione di livello progettuale adeguato (esecutivo).
2. Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere private nei lotti fondiari potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente Convenzione,

ad avvenuto rispetto degli impegni previsti dall'A.O. e dalla Convenzione stessa e, in particolare, s'intende subordinato:

- al rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 3, comma 2;
 - al versamento delle somme dovute al Comune, del contributo di cui agli artt. 5 e 6 dell'A.O.
3. Il permesso di costruire relativo alle opere di cui al comma 2 dell'art. 3 verrà rilasciato a seguito della presentazione d'un progetto esecutivo delle opere stesse ai sensi del D.lg. 18 aprile 2016, n. 50 (recante "*Codice dei contratti pubblici*") e dell'art. 35 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 (recante "*Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni*"). A opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere ai sensi dell'art. 23 della L.R. 15/2013.
 4. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) dei fabbricati non potrà essere presentata prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione, nonché della regolare esecuzione, delle opere di cui al comma 2 dell'art. 3 e alla riserva di disponibilità dell'area di cui al comma 3 del medesimo articolo.
 5. La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (NA) e nella relazione dell'A.O., oltre che nella Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e nelle condizioni espresse dall'Amministrazione comunale con le DCC n. 69 del 24 luglio 2019 e n. 7 del 22 gennaio 2020, oltre che i pareri in esse richiamate.
 6. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi e, comunque, nella presente Convenzione.
 7. Tutte 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, quale condizione per il conseguimento della SCCEA.
 8. La Direzione dei Lavori delle opere e delle sistemazioni indicate ai commi 2 e 3 dell'art. 3, 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 s'estende all'esecuzione d'opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente Convenzione.
 9. Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere la cui gestione e manutenzione resta in capo al Soggetto Attuatore fino ad avvenuta formale presa in carico da parte del Comune.
 10. Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di *standard*.
 11. Il Soggetto Attuatore s'impegna a rispettare, anche nelle singole fasi, il crono-programma d'esecuzione delle opere di cui all'art. 6 seguente, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche e aggiornamenti da sottoporre al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'A.O.
 12. Il Soggetto Attuatore s'impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, a integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "*as built*" 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. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in

formato cartaceo certificato da professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

13. Il Soggetto Attuatore, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, s'impegna a individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal D.lg. 50/2016; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni del Soggetto Attuatore richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.
14. Ai lavori relativi alle opere s'applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre, il Soggetto Attuatore, qualora s'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 d'antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.
15. In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, il Soggetto Attuatore s'impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione d'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 d'appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera d'attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato. Di dette opere, il Soggetto Attuatore assume la gestione diretta e manutenzione successivamente al collaudo; tale clausola è espressamente estesa alla vasca di laminazione di cui alla TAVOLA 10.
16. Il Soggetto Attuatore s'impegna a garantire l'attecchimento delle essenze arboree e arbustive per un periodo di almeno 3 (tre) anni decorrenti dal collaudo.
17. Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente art. 5 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico del Soggetto Attuatore, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al successivo articolo.
18. In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa s'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.
19. Il Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare le trasformazioni nel rispetto dei criteri per le APEA secondo le linee guida approvate con DGp 407/2006 e ad assumere le funzioni del soggetto unico come gestore provvisorio.
20. Il Soggetto Attuatore s'impegna a promuovere azioni di mobilità sostenibile casa-lavoro e aderire al servizio di *mobility management* eventualmente in coordinamento con altre realtà produttive presenti nella zona industriale.

Art. 5 - Collaudo, cessione e presa in carico delle opere

1. Le opere elencate ai commi 1, 2, 3 dell'art. 3 saranno soggette a collaudi in corso d'opera e a collaudo definitivo.
2. A tale scopo, entro la comunicazione d'inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento d'incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione comunale e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.
3. Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere, sarà effettuato a

spese del Soggetto Attuatore; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto dal collaudatore, eventualmente in contraddittorio tra le parti.

4. Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.
5. Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro 6 (sei) mesi dalla data riportata nella comunicazione (raccomandata A/R o PEC) d'ultimazione, laddove corredata di tutte le dichiarazioni e documentazioni necessarie al collaudo.
6. La presa in carico delle opere (salvo non sia esercitata dal Comune la facoltà di cessione anticipata) è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune.
7. Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate, comunque, entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla data del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fidejussorie avverrà ai sensi dell'art. 7 della presente Convenzione.
8. Le aree destinate a verde pubblico e a vasca di laminazione restano in gestione al Soggetto Attuatore ai sensi del comma 15 dell'art. 4.
9. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.
10. E' facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci d'opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio d'un verbale di consistenza delle opere stesse.
11. Con il presente atto il Soggetto Attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (recante "*Legge urbanistica*"), 25 della legge regionale della Regione Emilia-Romagna 7 dicembre 1978, n. 47 (recante "*Tutela ed uso del territorio*"), 41 della legge regionale della Regione Emilia-Romagna 24 marzo 2000, n. 20 (recante "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*") e ss. mm. ii., s'impegna a cedere gratuitamente al Comune, successivamente al collaudo e con oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento a proprio carico, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate ai commi 1, 2, 3 dell'art. 3.

Art. 6 - Crono-programma degli interventi

1. Gli adempimenti amministrativi e finanziari sono vincolati dalle seguenti tempistiche:
 - entro 10 (dieci) giorni decorrenti dall'esecutività della delibera d'approvazione dell'A.O. il Comune deve attivare l'informativa antimafia di tutti i soggetti privati sottoscrittori della Convenzione e rendersi disponibile alla stipula della medesima nel termine più oltre indicato;
 - entro il medesimo termine, il Soggetto Attuatore deve depositare all'Ufficio comunale competente gli atti, le certificazioni e le fidejussioni che l'A.O. e la Convenzione indicano a presupposto della stipula;
 - entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla pubblicazione della delibera d'approvazione dell'A.O. le parti pubblica e privata devono addivenire alla sottoscrizione della Convenzione;
 - entro la data di sottoscrizione della Convenzione il Soggetto Attuatore deve versare il contributo di sostenibilità di cui all'art. 3_2 dell'A.O. pari a euro 138.214,00 (centotrentottomiladuecentoquattordici);
 - entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione della Convenzione dovrà essere presentato il progetto, completo degli elaborati prescritti, finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni connesse e funzionali all'intervento stesso, individuate alla lett. b), comma 6, del Capo III, delle PREMESSE, dell'A.O., ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3 della

- presente Convenzione e dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale, al quale si applica quanto riportato all'art. 3_1, terza alinea, dell'A.O. per il rilascio;
- entro 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore s'impegna a presentare al Comune il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi nei lotti fondiari, al quale si applica quanto riportato all'art. 3_1, seconda alinea, dell'A.O. per il rilascio; è fatta salva la possibilità di presentare richiesta di titolo abilitativo per la Fase attuativa 2 del LOTTO N. 1 entro 36 (trentasei) mesi decorrenti dalla sottoscrizione della Convenzione;
 - preliminarmente al rilascio/perfezionamento del titolo abilitativo degli interventi sui lotti privati, il Soggetto Attuatore verserà al Comune l'importo dei diritti edificatori acquisti individuato all'art. 3_2 dell'A.O., quale condizione presupposta all'efficacia del titoli;
 - entro 3 (tre) anni dal rilascio/perfezionamento dei rispettivi titoli abilitativi, dovranno essere ultimati gli interventi edilizi e urbanizzativi, fermo restando il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla pubblicazione al Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURER) dell'A.O. entro il quale tutte le opere devono essere completate;
 - entro 30 (trenta) giorni decorrenti dall'ultimazione delle opere elencate ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3, il Soggetto Attuatore dovrà presentare la domanda, completa di tutta documentazione, di collaudo delle stesse;
 - entro 12 (dodici) mesi decorrenti dall'ultimazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3, dovrà essere sottoscritto l'atto di trasferimento gratuito delle aree al Comune con contestuale costituzione delle servitù perpetue per la posa, il mantenimento e l'ispezione d'eventuali reti e sotto-servizi di rilevanza compartuale.
2. Gli adempimenti attuativi sono vincolati dalle seguenti tempistiche:
- entro il termine di 36 (trentasei) mesi dal rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi, gli interventi dovranno essere ultimati, fermo restando il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla pubblicazione al BURER dell'A.O. entro il quale tutte le opere devono essere completate;
 - entro 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione dell'A.O. tutti gli adempimenti amministrativi-finanziari e le ulteriori obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione e dall'A.O. dovranno essere estinti.
3. L'inosservanza anche d'un solo termine di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, configura inadempimento contrattuale e presupposto d'escussione, anche parziale e anticipato alla scadenza dell'A.O., delle garanzie dell'art. 7 oltre che d'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 di cui all'art. 12 dell'A.O.

Art. 7 - Garanzie finanziarie

1. A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere e delle dotazioni previste dall'A.O. ed elencate ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3, il Soggetto Attuatore ha consegnato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, e come condizione per la stipula stessa, idonea fidejussione pari al 120% (centoventi per cento) dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo asseverato dal tecnico progettista e approvato dal Comune. L'esecuzione dei parcheggi P1 da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potrà essere garantita da distinte fidejussioni, d'importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte del Soggetto Attuatore quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci

funzionali stessi.

2. La garanzia fidejussoria è stata rilasciata dall'Agenzia n. 2706 di BOLOGNA dell'ALLIANZ S.p.A. (iscrizione registro ISVAP G0018), polizza n. 254192576, emessa il 17 febbraio 2020, con decorrenza in pari data, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 c.c. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 c.c.
3. Tale fidejussione prevede il versamento al Comune 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 fidejussore.
4. La fidejussione è valida er duratura fino al momento della ricezione da parte del fidejussore d'apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 30 (trenta) giorni dall'istanza da parte del Soggetto Attuatore.
5. L'ammontare complessivo della fidejussione è quindi di 383.465,20 (trecentottantatremilaquattrocentosessantacinque virgola venti) euro.
6. La fidejussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato d'avanzamento delle opere d'urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati d'avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fidejussione dovrà riferirsi a opere o lavorazioni concluse.
7. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 40% (quaranta per cento) dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a 2 (due) anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio d'inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc.).

Art. 8 - Agibilità dei fabbricati

1. Per gli edifici di progetto da erigersi nei due lotti a opera ultimata dovrà essere ottenuto il perfezionamento della SCCEA.
2. Si fa, inoltre, espresso rimando alla consequenzialità procedimentale e alle condizioni di cui ai precedenti artt. 4 e 6.

Art. 9 - Spese e oneri particolari a carico del Soggetto Attuatore

1. E' fatto obbligo al Soggetto Attuatore di realizzare a sua cura e spese tutte le opere d'urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 precedente sulla base dei progetti esecutivi che saranno oggetto di permesso di costruire.
2. Il Soggetto Attuatore qualora s'avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo) dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia d'antimafia.
3. La direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase d'esecuzione dei lavori sono affidati e svolti da soggetti abilitati e liberamente individuati dal Soggetto Attuatore comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*").
4. Il collaudo sarà effettuato da tecnico incaricato dal Comune, ma compensato dal Soggetto Attuatore, non prima di 6 (sei) mesi e non dopo un anno dalla data della loro ultimazione.

5. Fino all'esito favorevole del collaudo finale, il Soggetto Attuatore dovrà curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione.
6. Fino all'esito favorevole del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione.

Art. 10 - Inadempimenti da parte del Soggetto Attuatore, uso delle garanzie e poteri sostitutivi, sanzioni

1. In caso d'inadempienza agli obblighi assunti con la presente Convenzione, con particolare riguardo al crono-programma di cui all'art. 6, 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 6 (sei) mesi.
2. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine a ottemperare non superiore a 30 (trenta) giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e prestata/e fidejussione/i e addebito d'ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi del crono-programma di cui all'art.6.
3. In caso d'inadempienze non corrispondenti a interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa delibera della Giunta comunale, comminerà una sanzione di valore variabile tra il 30% (trenta per cento) e il 100% (cento per cento) dell'importo della fidejussione.
4. Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà al Soggetto Attuatore inadempiente anche le maggiori spese (dirette e indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

Art. 11 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. Il Soggetto Attuatore, pieno ed esclusivo proprietario delle aree interessate dal programma d'intervento di cui in premessa, dichiara e riconosce, in proprio e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, di assumere il seguente impegno in ordine all'esecuzione di tale programma: gli atti di trasferimento, costituzione, modificazione e/o estinzione di diritti reali sugli immobili oggetto dell'A.O. e della Convenzione (e i relativi contratti preliminari), gli atti di costituzione, modificazione e/o estinzione di diritti reali di garanzia e gli atti per natura equipollenti dovranno fare esplicita menzione della presente Convenzione e degli impegni trasferiti a pena d'inefficacia e inopponibilità dei medesimi nei confronti del Comune e copia di tali atti dovrà essere inviata al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla loro sottoscrizione.
2. Il Soggetto Attuatore s'impegna a destinare le aree e le trasformazioni alle Imprese Insediande sottoscrittrici l'A.O. per le finalità dallo stesso previste.

Art. 12 - Validità della Convenzione e decadenza

1. Fermo restando il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla pubblicazione sul BURER dell'A.O., entro il quale tutte le opere devono essere completate e oggetto d'un apposito verbale di conclusione dei lavori, la validità della presente Convenzione è di 10 (dieci) anni decorrenti dalla sua sottoscrizione. Decorso tale termine, la presente Convenzione perderà ogni effetto (salvo proroghe validamente e motivatamente concesse dall'Amministrazione comunale o del Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'A.O. a seguito di richiesta da parte del Soggetto Attuatore) e fatte salve le obbligazioni a favore del Comune a tal data eventualmente non estinte.

Art. 13 - Disposizioni finali

1. Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere d'urbanizzazione e delle relative aree, la costituzione di servitù d'uso pubblico, nonché le spese del presente

atto, con ogn'altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica del presente atto e della copia cartacea del duplo digitale della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune, a cura del notaio rogante, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 14 - Clausola risolutiva

1. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito (o attivato l'acquisizione) l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lg. 6 settembre 2011, n. 159 (recante "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136*") con riferimento ai soggetti privati sottoscrittori dell'A.O. e della presente Convenzione.
2. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso d'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. 10 della presente Convenzione.
3. Restano salve e impregiudicate le clausole di salvaguardia e le condizioni di decadenza di cui agli artt. da 9 a 13 dell'A.O.

Articolo 15 - Controversie e Foro competente

1. Per la risoluzione d'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 competente per legge.

Articolo 16 - Dichiarazioni fiscali

1. Ai fini fiscali, la presente Convenzione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa ed è esente dall'imposta ipotecaria a norma dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 (recante "*Disciplina delle agevolazioni tributarie*") richiamato dall'art. 20, commi 1 e 2, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (recante "*Norme per la edificabilità dei suoli*") come modificato dall'art. 1, comma 88, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020*").

Articolo 17 - Trascrizione

1. Le parti domandano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con rinuncia, per quanto occorrer possa, all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Approvato e sottoscritto.

Per il COMUNE DI ZOLA PREDOSA

F.to Simonetta Bernardi

Per la GINI S.R.L.

F.to Sandro Bottazzi F.to Simonetta Bernardi

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano d'approvare tutti i punti che precedono e, in particolare, espressamente quelli di seguito elencati: articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14 e 15.

Approvato e sottoscritto.

Per il COMUNE DI ZOLA PREDOSA

F.to Simonetta Bernardi

Per la GINI S.R.L.

F.to Simonetta Bernardi

Repertorio n. 3793

Raccolta n. 2551

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

A Zola Predosa, nella casa comunale in piazza Della Repubblica n. 1.

L'anno duemilaventi, il giorno diciotto del mese di febbraio.

Io sottoscritto dottor Roberto Moscatiello, notaro iscritto al Collegio notarile di Bologna e ivi residente, certifico che i signori:

SIMONETTA BERNARDI, nata a Bologna (BO) il 20 marzo 1963 e domiciliata ai fini di quest'atto presso la sede del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, non in proprio, ma nella veste di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio U.O. Pianificazione Urbanistica, tale nominata con provvedimento prot. n. 38079 del 30 dicembre 2019, per conto e in legale rappresentanza del "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**", con sede a Zola Predosa (BO), piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale 01041340371, competente alla stipulazione dei contratti in conformità all'art. 107, comma 3, del D.lg. 18 agosto 2000, n. 267 (recante "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*") e allo statuto comunale, per dare esecuzione alla delibera n. 7 assunta dal consiglio comunale il 22 gennaio 2020, esecutiva a norma di legge;

SANDRO BOTTAZZI, nato a Baricella (BO) il 31 agosto 1955 e domiciliato per la carica presso la sede della GINI S.R.L., non in proprio, ma nella veste di vice-presidente del consiglio d'amministrazione, per conto e in legale rappresentanza della "**GINI S.R.L.**", società di diritto italiano costituita nella Repubblica Italiana, con sede a Casalecchio di Reno (BO), via Porrettana n. 277, capitale sociale euro 20.000,00, codice fiscale e partita I.V.A. 01825281205, iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Bologna al n. 01825281205, iscritta al R.E.A. di Bologna la n. 393557, per dare esecuzione alla delibera assunta dal consiglio d'amministrazione il 5 febbraio 2020;

della cui identità personale io notaro sono certo, hanno apposto, in mia presenza, le rispettive proprie firme in calce e in margine d'ogni foglio intermedio dell'atto che precede alle ore 9 e 30 minuti.

Ho omesso la lettura dell'atto che precede e degli allegati dell'atto che precede per espressa dispensa avutane dalle parti.

F.to Roberto Moscatiello Notaro

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

Io sottoscritto dottor Roberto Moscatiello, notaro iscritto al Collegio notarile di Bologna e ivi residente, certifico, mediante apposizione della mia firma digitale, che la presente è copia su supporto informatico conforme all'originale analogico munito delle prescritte firme e custodito nel mio fascicolo degli atti tra vivi.

Si rilascia in carta libera a norma dell'art. 5 della TABELLA allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

Si compone di tredici pagine digitali.

Nel mio studio in via Dell'Indipendenza n. 54.

Bologna, lì ventotto febbraio duemilaventi.

F.to digitalmente

Roberto Moscatiello Notaro