

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Tra il Comune di ZOLA PREDOSA la Società GINI SRL come sottorappresentati:

1. "COMUNE DI ZOLA PREDOSA" con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale/partita IVA 00529991200, qui rappresentato dal, Sig. _____, nato a _____ il _____ / _____ / _____, domiciliato per la carica a Zola Predosa (BO), Piazza della repubblica, n. 1, che interviene al presente atto non in proprio, ma quale _____, tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di _____ del _____ n. _____ Prot. n. _____ e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, 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;
2. "SOCIETÀ GINI SRL", con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Porrettana n. 277, capitale sociale euro 10.000 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il codice fiscale 01825281205, R.E.A. n. 393.557, qui rappresentata dalla Sig.ra Annarosa Roda, nata a Bologna il 03/10/1956, domiciliata per la carica presso la sede della sopraindicata società a Casalecchio di Reno (BO), Via Porrettana 277, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ____/____/____; d'ora in poi denominata anche "Soggetto Attuatore";

PREMESSO

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 "APS.i2" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI";

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 20, Particelle 1, 4, 570, di proprietà della GINI Srl, classificate nel PSC Vigente come "Ambito APS.i2 – Riale Galvano Nord";

Che tutti "i patti e condizioni" sono fissati nell'A.O. stesso;

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

- A. BOZZA DI ACCORDO OPERATIVO CON DICH. SOTTOSCRIZIONE REV. 12-11-2019
- B. SINTESI NON TECNICA VAS AREALE 27 REV. 12-11-2019
- C. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICAV REV. 12-11-2019
- D. RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA REV. 12-11-2019
- E. DOCUMENTO DI VALSAT REV. 12-11-2019
- F. ACQUISIZIONE INFORMAZIONI ANTIMAFIA
- G. VISURE CATASTALI E DICHIARAZIONE PROPRIETA' REV. 12-11-2019

TAVOLE

1. INQUADRAMENTO
2. ESTRATTO CATASTALE
3. RILIEVO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
4. PLANIMETRIA PROGETTO CONNESSIONI URBANE REV. 12-11-2019
5. DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI REV. 12-11-2019
6. PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE DI PROGETTO REV. 12-11-2019
7. VERIFICA EDIFICABILITA' MAX, CONFINI E FASCE DI RISPETTO REV. 12-11-2019
8. DOTAZIONI PERTINENZIALI REV. 12-11-2019
9. PLANIMETRIA PROGETTO DEL VERDE REV. 12-11-2019
10. SCHEMA FOGNATURE E RETI TECNOLOGICHE REV. 12-11-2019
11. PROGETTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA REV. 12-11-2019
12. SEZIONI E PROFILI REV. 12-11-2019
13. AREE CEDUTE ALL'AMMINISTRAZIONE E VINCOLO ALLA CESSIONE REV. 12-11-2019
14. PLANIMETRIA GENERALE COMPLETA REV. 12-11-2019

RELAZIONI

01. ELENCO ELABORATI
02. RELAZIONE GEOLOGICA CON INTEGRAZIONE LOTTO 2 REV. 12-11-2019
- 03. ELIMINATA**
04. REL. DI COMP. IDRAULICA INTEGRATA CON PIANO PGRA REV. 12-11-2019
05. DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO REV. 12-11-2019
06. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
07. NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESEC. DEL PROGETTO REV. 12-11-2019
08. RELAZIONE ILLUSTRATIVA REV. 12-11-2019.
09. TABELLA DATI DI PROGETTO REV. 12-11-2019.

Tutto ciò premesso

Quale parte integrante e sostanziale del presente atto 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.

Art. 2 – Oggetto e finalità della convenzione urbanistica

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'A.O. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ... in data ... e sottoscritto tra il Comune di Zola Predosa, il Soggetto Attuatore e le Aziende Insediande destinatarie delle potenzialità edificatorie conferite con l'A.O.;
2. Le parti danno atto che i beni compresi nell'A.O. ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al Foglio 20, mappali 4, 570, per una superficie complessiva pari a mq. 23.830.; tali aree sono destinate alle costruzioni delle Aziende insediande sottoscrittrici dell'A.O., agli interventi urbanizzativi e alle dotazioni inerenti. I lotti privati sono soggetti a vincolo di inalienabilità per 5 anni successivi al perfezionamento delle SCCEA per l'agibilità dei fabbricati, salvo quanto previsto all'art. 3.2 dell'Accordo sottoscritto in ordine all'eventuale subentro.
3. Entro n. 60 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'A.O. il Soggetto Attuatore provvede alla firma della presente convenzione, attivando garanzia fideiussoria cauzionale pari al 30 % del valore delle opere di interesse pubblico alle quali concorre il Contributo di Sostenibilità di cui alla lett. e), co. 6. del capo III (premesse) dell'A.O., per come determinato al co. 1 dell'art 6, dell'A.O. medesimo.
4. Prima della firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore provvede a versare al Comune di Zola Predosa, l'importo corrispondente al Contributo minimo di sostenibilità per € 138.214,00 definiti dall'A. O.;
5. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Zola Predosa 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 di Urbanizzazione e dotazioni collettive) nei termini indicati all'art. 6;
6. Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Zola Predosa il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi nei lotti fondiari, nei termini indicati all'art. 6;

Art. 3 - Individuazione e descrizione di massima delle opere da realizzare ed aree da cedere in attuazione dell'Accordo operativo

1. Le Opere di interesse Pubblico e le dotazioni previste dalle trasformazioni sono quelle individuate alla lett. b), co. 6. del capo III (premesse) dell'A.O. medesimo e dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale;
2. Quanto alle dotazioni Territoriali dovranno essere realizzati e ceduti gratuitamente al Comune:
 - a) Parcheggio pubblici: mq 715;
 - b) Verde pubblico: mq 2.861;
 - c) Fascia di ambientazione arbustiva ed alberata della profondità di m 10, già computata nelle dotazioni della lettera b);
 - d) Corridoio di fattibilità della larghezza di m. 8 Lungo il confine est del lotto 2, per future connessioni di viabilità;
 - e) Vasca di laminazione delle acque del comparto, della capacità di mc 856
3. Con riferimento alla lettera d) di cui al punto precedente, dovrà essere reso gratuitamente disponibile, anche a futura richiesta del Comune, il "Corridoio di Fattibilità", costituendo fin da

ora servitù a carico del Lotto 2 per il passaggio di eventuali reti e sotto servizi di rilevanza compartuale, cui alla lett. b), co. 6., del capo III (premesse) dell'A.O. medesimo e dagli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, di cui la presente Convenzione configura asservimento di inedificabilità e obbligazione alla futura cessione gratuita; tale area dovrà essere livellata, sistemata a prato e priva di sottoservizi 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 di esposizione definito dal documento di VALSAT e/o dal documento di impatto acustico e/o dalle normative vigenti , con riguardo al riutilizzo dei fabbricati esistenti nella corte rurale si assumono gli impegni di cui alla lettera **g)** Art. 3.2 dell'A.O.
5. Sui lotti destinati alle edificazioni private saranno realizzate le "*Previsioni Insediative Produttive*" descritte alla lett. c) co. 6., del capo III (premesse) dell'A.O. e dagli elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale; Tali previsioni sono destinate alle "Attività Insediande" individuate dall'A.O. per un termine minimo di inalienabilità quinquennale, salvo subentro nel caso si verifichino le condizioni di cui all'art. 3.2 dell'A.O., previa valutazione del Collegio di vigilanza.

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 L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii. ;
La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al co. 4 del precedente art. 3, può essere contestuale alla presentazione del progetto delle dotazioni di cui al punto 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 medesima ed, in particolare, si intende subordinato a:
 - rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 3, punto 2;
 - versamento delle somme dovute al Comune di Zola Predosa, del Contributo di cui agli artt. 5 e 6 dell'A.O.;
3. Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui al co. 2 dell'art. 3, 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, ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.
4. La Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) non potrà essere presentata prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione, nonché della regolare esecuzione, delle opere di cui al co. 2 dell'art. 3 ed alla riserva di disponibilità dell'area di cui al co. 3 del medesimo articolo.
5. La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione e nella relazione dell'A.O., oltre che nella VAS, e nelle condizioni espresse dall'Amministrazione Comunale con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 69 del 24/07 /2019 e n. del 22/01/2020, otre 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

dell'agibilità/conformità edilizia.

8. La Direzione dei Lavori delle opere e delle sistemazioni indicate ai co. 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 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.
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 si impegna a rispettare, anche nelle singole fasi, il cronoprogramma di esecuzione delle opere di cui all'art. 6 seguente, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti da sottoporre al Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'A.O.
12. Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, 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, 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, si impegna 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.
14. 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.
15. 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 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. L'Attuatore si impegna a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive per un periodo di almeno 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 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.

19. Il soggetto Attuatore si impegna a realizzare le trasformazioni nel rispetto dei criteri per le APEA secondo le linee guida approvate con DGp 407/2006 ed ad assumere le funzioni del soggetto unico come gestore provvisorio.
20. Il Soggetto Attuatore si 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 co. 1, 2, 3 dell'art. 3 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.
2. 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.
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 sei mesi dalla data riportata nella comunicazione (raccomandata o pec) di 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 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 giorni dalla data del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie 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 privato ai sensi del comma 16 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. 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.
11. 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 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 co. 1, 2, 3 dell'art. 3.

Art. 6 – Cronoprogramma degli interventi

1. Gli adempimenti **amministrativi e finanziari** sono vincolati dalle seguenti tempistiche:
 - Entro **10** giorni dalla esecutività della Delibera di 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 fideiussioni che l'A.O. e la convenzione indicano a presupposto della stipula;
 - Entro **60** gg dalla pubblicazione della Delibera di approvazione dell'A.O. le Parti pubblica-

privata devono addivenire alla sottoscrizione della Convenzione, Entro la data di stipula della convenzione il Soggetto Attuatore deve versare il contributo di Sostenibilità di cui all'articolo 3.2 dell'A.O. pari ad € **138.214,00** (centotrentottomila/00);

- Entro n. **60** giorni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa 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, indicate al individuate alla lett. b), co. 6., del capo III (premesse) dell'A.O., ai co. 1,2,3 dell'art. 3 della presente e dagli elaborati costituenti parte integrante e sostanziale, al quale si applica quanto riportato all'art. 3.1 capo 3 dell'accordo operativo per il rilascio;
- Entro n. **180** giorni dalla firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Zola Predosa 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 capo 3 per il rilascio; è fatta salva la possibilità di presentare richiesta di titolo abilitativo per la fase II del lotto 1 entro 36 mesi dalla firma 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 **tre** anni dal rilascio/perfezionamento dei rispettivi titoli abilitativi, dovranno essere ultimati gli interventi edilizi ed urbanizzativi, fermo restando il termine massimo di 5 anni dalla pubblicazione al BURER dell'A.O., entro il quale tutte le opere devono essere completate.
- Entro **30** gg dall'Ultimazione delle opere elencate ai co. 1, 2, 3 dell'art. 3, il Soggetto Attuatore dovrà presentare la domanda, completa di tutta documentazione, di Collaudo delle stesse;
- Entro **12 mesi** dall'Ultimazione degli interventi di cui ai co. 1, 2, 3 dell'art. 3, dovrà essere sottoscritto l'atto di trasferimento gratuito delle aree al Comune;

2. Gli adempimenti attuativi sono vincolati dalle seguenti tempistiche:

- Entro il termine di **36 mesi** dal rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi, gli interventi dovranno essere ultimati, fermo restando il termine massimo di 5 anni dalla pubblicazione al BURER dell'A.O., entro il quale tutte le opere devono essere completate;
- Entro **10 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 di un solo termine di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, 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 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 co. 1, 2, 3 dell'art. 3, i soggetti attuatori hanno consegnato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo asseverato dal Tecnico progettista ed 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, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci

funzionali stessi.

2. La garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa di primaria compagnia certificata (iscrizione registro ISVAP) _____ N. _____, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'articolo 1957 del c.c.;
3. Tali fidejussioni prevedono 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 fideiussore;
4. Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 30 giorni dall'istanza da parte del Soggetto Attuatore;
5. L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € _____;
6. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
7. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 40% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di 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, ad opera ultimata dovrà essere ottenuto il perfezionamento della SCCEA.
2. Si fa, inoltre, espresso rimando alla consequenzialità procedimentale ed alle condizioni di cui agli artt. 4 e 6 precedenti.

Art. 9 – Spese ed oneri particolari a carico del privato

1. E' fatto obbligo dei Soggetti attuatori operanti sull'Ambito, di realizzare a loro cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 3 precedente. Sulla base dei progetti esecutivi che sono stati oggetto di Permesso di costruire.
2. L'attuatore qualora si 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 di antimafia.
3. La direzione lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, sono affidati e svolti da soggetti abilitati e liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001.
4. Il collaudo sarà effettuato da tecnico incaricato dal Comune di Zola Predosa ma compensato dal Soggetto Attuatore, non prima di 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 privato, uso delle garanzie e poteri sostitutivi, sanzioni

1. In caso di 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 mesi 6 (sei).
2. 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 di cui all'art.6.
3. 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 fideiussione.
4. 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.

Art. 11 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

1. La Società GINI Srl, proprietaria delle aree interessate dal programma di intervento di cui in premessa, a mezzo dei legali rappresentanti, dichiarano e riconoscono in proprio e per i loro successori ed aventi causa di assumere i seguenti impegni in ordine all'esecuzione di tale programma. 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.
2. La Società GINI Srl si impegna a destinare le aree e le trasformazioni alle Aziende insediande sottoscriventi l'Accordo Operativo, per le finalità dal medesimo previste.

Art. 12 – Validità della convenzione – Decadenza

Fermo restando il termine massimo di **5** anni dalla pubblicazione al BURER dell'A.O., entro il quale tutte le opere devono essere completate ed oggetto di un apposito verbale di conclusione dei lavori, 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 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

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, la costituzione di servitù di uso pubblico 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, a cura del Notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 14 - Clausola Risolutiva

1. 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.
2. 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.
3. Restano salve ed impregiudicate le clausole di salvaguardia e le condizioni di decadenza di cui agli artt. da 9 a 13 dell'A.O. sottoscritto.

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:

Accordo Operativo:

Articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14.