

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO INDUSTRIALE BONFIGLIOLI RIDUTTORI S.P.A. SITO IN VIA BAZZANE

(Procedura prevista dall'art. A-14bis della L.r. 20/2000 per l'approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico)

Il giorno del mese di dell'anno in _____

TRA

1. **"BONFIGLIOLI RIDUTTORI S.P.A."**, con sede in Calderara di Reno (BO), Via Giovanni XXIII n. 7/A, capitale sociale Euro 30.000.000,00 i.v., C.F. e numero di iscrizione nel Registro Delle Imprese di Bologna 00304840374, P. IVA n. 00500551205, numero REA 186735 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione in carica BONFIGLIOLI SONIA, nata a Bologna (BO), il 25 novembre 1963, domiciliata per la carica ove appresso, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 luglio 2016 (di seguito definito come "Soggetto Attuatore");

E

2. il Sig., il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Settore Governo e Sviluppo del Territorio del Comune di Calderara di Reno, in conformità agli artt. 107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000 e all'art. 79 dello Statuto del Comune di Calderara di Reno;

Richiamato

l'Accordo tra Comune di Calderara di Reno e il Soggetto Attuatore _____, ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 20/2000, approvato con Del. Giunta Comunale n. ____ del _____ e sottoscritto in data 06/10/2016 di cui al n. 1341 del registro scritture private;

Premesso

1. che la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" prevede che la pianificazione comunale si articola in Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
2. che il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 47 del 07/04/2011 e n. 48 del 07/04/2011 esecutive ai sensi di legge;

3. che, ai sensi dell'art. 32 comma 13 e art. 33 comma 3 della L.R. 20/2000, il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono entrati in vigore il 11/05/2011, data di pubblicazione dei relativi avvisi di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
4. che il primo Piano Operativo Comunale (POC) è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 del 30/07/2013, rendendo possibile il completamento del nuovo sistema di strumenti di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000;
5. che il Soggetto Attuatore intende realizzare un importante progetto di ampliamento e ristrutturazione del proprio stabilimento industriale sito in Calderara di Reno, via Bazzane 33, facendo ricorso alla procedura ex art. A-14bis della L.R. n. 20/2000 (l'“**Intervento**”);
6. richiamare convenzione per realizzazione fognatura su via Bazzane
7. che in data 06/10/2016, il Comune e il Soggetto Attuatore hanno sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, volto a disciplinare il contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nonché delle modalità procedurali e della tempistica con cui la Bonfiglioli potrà procedere ad attuare l'Intervento (l'“**Accordo**”);
8. che il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. al fine di ottenere la costituzione, nell'area oggetto di ampliamento e ristrutturazione dello stabilimento industriale, di un comparto edificatorio unitario di superficie fondiaria (SF) di circa 148.690 m², denominato “Comparto Clementino Bonfiglioli”, classificato dagli strumenti urbanistici del Comune come “AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato” (la “**Variante**”);
9. che l'Intervento che sarà realizzato dal Soggetto Attuatore riguarderà, come previsto dall'Accordo, anche un'area esterna al Comparto Clementino Bonfiglioli, sulla quale sarà realizzata la Pista Ciclabile (come definita dall'Accordo e disciplinata nel proseguo del presente atto);
10. che le aree interessate dall'Intervento, oggetto della presente convenzione attuativa (la “**Convenzione**”), sono censite al C.T. del Comune di Calderara di Reno come segue:
 - a. Foglio 19, mappali 121, 236, 250;
 - b. Foglio 19, mappali 79, 81, 82, 276 (parte);
 - c. Foglio 29, mappali 2, 8, 9 (parte);
11. che i mappali di cui al precedente punto 9 sono di proprietà del Soggetto Attuatore o nella sua legittima disponibilità (“**Area Bonfiglioli**”);
12. che i mappali identificati al Foglio ___ n. ___, ___, su cui sarà realizzato parte del tracciato della Pista Ciclabile sono di proprietà di [●] (“**Area Espropri**”);

13. che la Variante è stata approvata, ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●] e, attualmente, le aree oggetto dell'Intervento risultano così classificate: AP_1 - Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato;
14. che alla richiesta di variante agli strumenti urbanistici vigenti presentata dal Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. n. 20/2000 e s.m.i in data 07/10/2016 prot. n. 0025207/2016 e successive integrazioni presentate in data 28/11/2016 prot. n. 30111 e 30117 indirizzata all'ufficio comunale competente, è stata allegata la seguente documentazione:
- 1) TAV. 01 – [●];
 - 2) TAV. 02 - [●];
 - 3) TAV. 03 – [●];
 - 4) TAV. 04 – [●];
 - 5) Schema convenzione urbanistica.
15. che gli elaborati elencati al punto 13) che precede, sono stati predisposti e sottoscritti dal redattore del progetto [●] con studio in [●], via [●] n. [●], sottoscritti dal Soggetto Attuatore nella persona di [●], che, timbrati e sottoscritti in originale dal Comune, costituiscono allegati e parte integrante della deliberazione C.C. n. [●] del [●] e pertanto hanno acquisito natura di atti pubblici. In dipendenza di questa natura, è omessa l'allegazione degli elaborati e tavole alla presente Convenzione della quale costituiscono comunque parte integrante;
16. che la presente Convenzione è volta a disciplinare nel dettaglio le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione dell'Intervento, per la quale si fa espresso richiamo agli elaborati tecnici e disegni di progetto allegati alla richiesta di Variante presentata, che si intendono facenti parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non materialmente allegati, in quanto depositati presso [●];
17. che le parti concordano che le comunicazioni saranno effettuate tramite posta certificata

Visti:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 08 agosto 1994, n. 490 e ss.mm.ii.;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
- il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001 n. 327;
- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6;
- la legge 12 luglio 2011, n. 106;
- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- lo Statuto del Comune di Calderara di Reno;
- la Del. C.C. n. 47 del 25/05/2015, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28/01/1977 n. 10;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50
- i progetti relativi alla Variante costituiti dagli elaborati elencati al punto n. 13) delle premesse, nella loro versione definitiva aggiornata al _____ e che si intenderanno automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione da parte del competente organo comunale del progetto con le successive varianti, nel caso queste, non variando né zonizzazione, né parametri urbanistici ed edilizi, né impegni relativi alle opere da realizzare, non varieranno i contenuti di questa Convenzione;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la Variante, unitamente al presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'Intervento di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

1.1 La presente Convenzione disciplina l'Intervento che sarà attuato da Bonfiglioli nel Comparto Clementino Bonfiglioli in un'area estesa per complessivi m²148.690.000 massimi di superficie fondiaria (SF), meglio descritta nel successivo Articolo 2, nonché nell'Area Espropri esterna all'Area Bonfiglioli, che dovrà essere messa a disposizione del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 5.

1.2 A fronte della superficie fondiaria sopra descritta, la Variante approvata prevede un totale edificatorio complessivo per l'intero comparto Clementino Bonfiglioli pari ad una S.U. di m² 54.750. Definire i 3 lotti perchè nell'art. 5 si parla di lotto A e B, ma da nessuna parte è spiegato

1.3 L'intervento urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire è riportato nel progetto tecnico allegato alla Variante approvata, con le relative utilizzazioni urbanistiche.

L'impostazione planivolumetrica e le caratteristiche tipologiche-costruttive degli interventi previsti negli elaborati di progetto sono da ritenersi vincolanti. L'assetto planivolumetrico può essere variato in sede di rilascio dei permessi di costruire per un massimo del 5% rispetto al progetto approvato.

Le caratteristiche prestazionali definite negli elaborati del progetto approvato (in particolare negli elaborati della VAS/Valsat e delle linee APEA) sono vincolanti e in fase attuativa deve esserne garantito il rispetto.

Art. 2 – Tempi di attuazione

2.1 Come già previsto nell'Accordo, l'attuazione dell'intervento avverrà attraverso 3 fasi funzionali, denominate "Fase 1", "Fase 2" e "Fase 3". Le Parti precisano che la Fase 1 sarà suddivisa in due ulteriori stralci funzionali indipendenti, denominati "1-A" e "1-B".

2.2 Per l'attuazione dell'Intervento, come previsto dall'Accordo, si precisa che:

- a) il Soggetto Attuatore, nell'ambito della Variante approvata e come previsto dall'Accordo, ha già presentato in data 07/10/2016 prot. 0025207/2016 e successive integrazioni presentate in data 28/11/2016 prot. 30111 e 30117, la documentazione richiesta per il titolo abilitativo relativo allo stralcio funzionale 1-A della Fase 1;
- b) la richiesta del titolo abilitativo relativo stralcio funzionale 1-B della Fase 1, sarà presentata dal Soggetto Attuatore, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione;
- c) la richiesta del titolo abilitativo relativo alla Fase 2, sarà presentata dal Soggetto Attuatore, entro tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione;
- d) la richiesta titolo abilitativo per la Fase 3, sarà presentata dal Soggetto Attuatore, entro otto anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

2.3 Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e la Pista Ciclabile (come definita dall'art. 5.2), tali opere saranno attuate con le tempistiche previste da tali disposizioni.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Calderara di Reno le aree per opere di urbanizzazione primaria su cui insisterà il tratto di Pista Ciclabile (come nel seguito definita), come rappresentato nell'Allegato B dell'Accordo ed evidenziato graficamente in colore giallo, nella quantità che sarà definita nell'ambito del progetto definitivo della Pista Ciclabile e concordato col Comune

Tali aree

- saranno trasferite gratuitamente al Comune successivamente al collaudo definitivo dell'intera Pista Ciclabile;
- vengono acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune (come previsto al successivo art. 5) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo al Soggetto Attuatore.

Art. 4- Realizzazione delle opere di urbanizzazione

4.1 I soggetti attuatori si obbligano a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione indicate nella Tavole [●] consistenti in una porzione della Pista Ciclabile indicata in colore giallo nell'Allegato B dell'Accordo.

4.2 Come previsto dall'art. 7 dell'Accordo, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore verrà scomputato in parte dalla quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione a norma dell'Art.16 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m. ed i., in particolare l'importo per la realizzazione del tratto della Pista Ciclabile nell'Area Bonfiglioli, sarà scomputato fino a concorrenza del 12% dagli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati secondo le modalità concordate fra le parti e meglio descritte nell'Allegato C dell'Accordo.

4.3 La stesura del progetto delle opere di urbanizzazione che sarà redatto in conformità:

- a) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali;
- b) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto sarà redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere).

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, ove necessari, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, sarà garantito dalle polizze di cui al successivo art. 13.

Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Calderara di Reno a farsi carico degli eventuali maggiori costi delle opere di urbanizzazione a scomputo che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Le Parti danno atto che in forza della precedente convenzione fra le stesse sottoscritta in data [●], sarà realizzato un collettore fognario a servizio del Comparto Bonfiglioli secondo il progetto esecutivo già approvato, che sarà integrato ai sensi del successivo art. 5.2 della presente Convenzione (l'“**Impianto Fognario Bazzane**”) e oggetto della convenzione con Hera S.p.A., sottoscritta dalle Parti in data [●].

Art. 5 – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in ordine al contributo di sostenibilità

5.1 Nel richiamare quanto previsto dall'art. 6 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, le Parti confermano che l'ammontare del “contributo di sostenibilità” è stabilito in 40,00 (quaranta/00) Euro per ciascun m² della SU espressa dall'“Area C”, pari ad un massimo di mq. [●] come identificata dalla Tavola [●] conseguente all'approvazione della Variante, fino alla concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.296.800,00 (un milione duecentonovantaseimila/00), dovendo essere già considerato assolto in relazione all'edificato e alle potenzialità edificatorie residue dell'Area A e dell'Area B, meglio identificate nella Tavola [●] (il “**Contributo di Sostenibilità**”).

5.2 Il Contributo di Sostenibilità, calcolato ai sensi dell'articolo 5.1, sarà assolto da Bonfiglioli tramite:

- a) la realizzazione, da parte del Soggetto Attuatore, della pista ciclabile “Tavernelle-Capoluogo” che costituirà parte della pista ciclabile inserita nel programma europeo EuroVelo 7 secondo il tracciato di massima dell'Allegato (la “**Pista Ciclabile**”),
- b) il riconoscimento dell'importo massimo di Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00) che il Comune, con l'Accordo, si è già impegnato a destinare alla progettazione ed alla realizzazione del tratto di fognatura e delle opere accessorie destinate a servizio dell'area produttiva di Via Bazzane, in variante rispetto a quanto previsto dal progetto esecutivo approvato dell'Impianto Fognario Bazzane, riconoscendo al Comune il pagamento di tale importo al momento [●]
- c) la realizzazione dell'incrocio si via Bazzane e via Valtiera

5.3 Pertanto, come già previsto dall'art. 6.4 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, il Soggetto Attuatore, al fine della realizzazione della Pista Ciclabile, si impegna a porre in essere le seguenti attività:

- a) entro 90 giorni dalla stipula della Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune il Progetto Definitivo dell'intera Pista Ciclabile;
- b) il Comune, entro 30 giorni dalla consegna del Progetto Definitivo, si impegna ad approvarlo e ad avviare la procedura espropriativa delle aree interessate, restando inteso che le somme necessarie agli espropri, così come quelle per il pagamento dell'indennità di occupazione delle superfici accessorie necessarie per la realizzazione dell'intera Pista Ciclabile, calcolate sulla base della normativa applicabile, saranno messe a disposizione dell'Amministrazione comunale da Bonfiglioli, ed imputate al Contributo di Sostenibilità;
- c) entro 45 giorni dalla approvazione del Progetto Definitivo, che sarà approvato dal Comune;
 - entro 15 mesi dal momento in cui si verificheranno entrambe le seguenti condizioni: approvazione del Progetto Esecutivo da parte del Comune
 - la messa a disposizione di Bonfiglioli di tutte le aree necessarie per la realizzazione della Pista Ciclabile, il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere al Comune la comunicazione di fine lavori della Pista Ciclabile.

5.4 Resta inteso che la realizzazione della Pista Ciclabile, non può condizionare in alcun modo il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione dell'Intervento o dei certificati di agibilità degli edifici che saranno realizzati da Bonfiglioli da parte del Comune.

5.5 Con riferimento ai lavori per la realizzazione della Pista Ciclabile, Bonfiglioli potrà avvalersi dei progettisti e della direzione lavori dalla stessa incaricati, con le modalità ed i limiti eventualmente imposti dalla normativa in materia di affidamenti pubblici, mentre l'Amministrazione comunale nominerà il collaudatore in corso d'opera ai sensi dell'art. 6 della Convenzione.

5.6 Affinchè il Soggetto Attuatore possa assolvere all'impegno di realizzazione della Pista Ciclabile, che insiste anche su aree esterne al Comparto Clementino Bonfiglioli, attualmente di proprietà di soggetti terzi, estranei alla presente Convenzione, il Comune si impegna a

- a. farsi carico delle procedure espropriative, per le aree esterne al "Comparto Clementino Bonfiglioli", necessarie alla realizzazione della Pista Ciclabile, i cui oneri e spese, ove sostenuti da Bonfiglioli su richiesta del Comune, saranno imputati al Contributo di Sostenibilità, secondo quanto previsto dall'ar. 5.3;
- b. a garantire al Soggetto Attuatore la disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione della Pista Ciclabile per tutto il tempo necessario alla sua realizzazione, autorizzando sin d'ora l'occupazione gratuita dei terreni e spazi in possesso dell'amministrazione comunale, per tutto il tempo necessario.

- c. a prendere in carico la Pista Ciclabile realizzata da Bonfiglioli e le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della Convenzione, entro 90 giorni dalla conclusione del collaudo tecnico-amministrativo, redatto da un tecnico abilitato nominato dal Comune;
- d. a permettere la collocazione della linea di media tensione che attraversa il Comparto Clementino Bonfiglioli, che attualmente è una linea aerea, al di sotto della Pista Ciclabile;
- e. ad intitolare la Pista Ciclabile al Cavaliere del Lavoro Clementino Bonfiglioli, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti.

5.7 Le attività di collaudo della Pista Ciclabile dovranno essere completate entro 90 giorni dell'emissione del certificato di ultimazione dei lavori. Dalla data di presa in carico delle opere, effettuata con le tempistiche di cui al punto 5.6 lett. (c) che precede si trasferirà in capo al Comune ogni responsabilità ed onere relativo alle opere stesse.

Art. 6 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere realizzate con il contributo di sostenibilità

6.1 Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della Pista Ciclabile, della fognatura e dell'incrocio via Bazzane/via Valtiera è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori e della presa in consegna da parte del Comune, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

6.2 A tal fine le opere da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale entro e non oltre _____ dalla firma della presente. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

6.3 Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il Contributo di Sostenibilità potranno essere collaudate a stralci di realizzazione.

6.4 Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 90 giorni, se ne esistono le condizioni, dalla comunicazione tramite posta certificata del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 e 5.

6.5 Le opere elencate all'art. 4 e 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 7, per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 13. I collaudi parziali non comportano la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.

6.6 Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

6.7 All'emissione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

6.8 Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore (comprehensive dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione e la Pista Ciclabile.

6.9 Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. _____ (euro _____) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 13.

Art. 7 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

7.1 Nella realizzazione degli interventi saranno richiesti Permessi di Costruire separati in relazione alle Fasi individuate nell'art. 2.

7.2 Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli stralci e/o singoli edifici e/o unità immobiliari a condizione che l'Impianto Fognario Bazzane (previsto dalla convenzione _____) sia già stato collaudato e messo in funzione e sia stato realizzato e collaudato l'incrocio di via Bazzane/via Valtiera.

7.3 La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini dell'ottenimento dell'agibilità dei fabbricati, potranno essere dichiarate anche in caso di mancata ultimazione della Pista Ciclabile, la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali previsti dall'art. 5.3.

7.4 La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;

- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

8.1 Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Calderara di Reno, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire per gli edifici previsti dalle diverse Fasi in cui si articolerà l'Intervento, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il relativo costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 15/2013 se ed in quanto dovuto (D.C.R. n. 849/1998, recepita dalla Del. C.C. n. 47 del 25/05/2015), calcolati secondo le normative vigenti al rilascio dei singoli titoli abilitativi. Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i soggetti attuatori rimangono obbligati nei confronti del Comune di Calderara di Reno nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetti Attuatore a completare le opere suddette;

- sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, ove dovuti.

8.2 Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione (D+S) di cui all' art. 16 del d.P.R. n.380/2001 e artt. 29 o 32 della L.R. n. 15/2013, come disciplinato dall'Allegato al RUE del Comune di Calderara di Reno denominato "Contributo di Costruzione", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale [●] in data [●].

Art. 9 – Modalità attuative e varianti

9.1 Il progetto è stato valutato nella sua completezza in sede di procedura A-14bis della L.R. 20/2000, in caso di modifiche che si discostano da quanto previsto nei punti successivi, dovranno essere acquisiti nuovamente i pareri di competenza e dovrà essere verificata la procedura di VAS/Valsat.

9.2 E' prevista la possibilità di apportare le seguenti modifiche e variazioni alle opere autorizzate dal permesso di costruire, senza che ciò debba essere preceduto da una modifica alla presente Convenzione, qualora le modifiche investano

a) varianti non sostanziali così come definite della L.R. 15/2015 e s.m.i.

b) Nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, in fase di frazionamento sono consentite lievi variazioni alla dimensione e superficie degli edifici per un massimo del 5%.

c) Minimi scostamenti dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche, senza alterazione del dimensionamento saranno riportate nella tavole "as built" da allegarsi alla richiesta di collaudo e non necessiteranno di una richiesta di integrazione ai titoli abilitativi edilizi.

Art. 10 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 4) e delle opere del contributo di sostenibilità (art. 5) saranno completate nei termini indicati negli artt. 4 e 5 della presente Convenzione.

Art. 11 - Monetizzazione della dotazione necessaria delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici

11.1 Preso atto che nell'area che sarà interessata dagli interventi non sussistono aree idonee ai fini dell'accessibilità e della fruizione pubblica nell'area interessata dal Progetto, è prevista la monetizzazione delle aree [●], per un totale di mq. [●].

11.2 A tal fine, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000, il Soggetto Attuatore si impegna al versamento degli oneri per tale monetizzazione, l'importo della monetizzazione sarà calcolato sulla base delle tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

11.3 Il Soggetto Attuatore s'impegna ad effettuare il versamento dell'importo predetto prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 12- Termini per l'attuazione della Convenzione

L'Intervento disciplinato dalla Convenzione, nelle tre Fasi sopra indicate, sarà realizzato dal Soggetto Attuatore secondo le tempistiche previste dall'art. 2.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

La convenzione ha validità 10 anni dalla sottoscrizione.

Art. 13 – Garanzie

I soggetti attuatori:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- a garanzia della corretta realizzazione delle opere derivanti dal contributo di sostenibilità come definite all'art. 5;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 6;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Calderara di Reno, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per € _____,00 (euro _____/00);
2. delle opere contributo di sostenibilità come quantificato all' art. 5 per un importo complessivo € 1.296.800,00 (euro _____/00);
3. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 6, quindi per € _____ (euro _____);

L'ammontare complessivo della fideiussione risulta così determinato in € _____ (euro _____/00)

Le garanzie fidejussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

In caso di varianti al progetto delle opere di urbanizzazione, che comportino aumento al valore delle opere la garanzia fidejussoria dovrà essere integrata.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

—per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 6;

È facoltà del Comune di Calderara di Reno di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 14 – Sanzioni e penali

14.1 Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle opere della Pista Ciclabile, della fognatura e dell'incrocio via Bazzane/via Valtiera entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte

corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Bologna, qualora il Soggetto Attuatore non provvedesse a regolarizzare la situazione entro 30 giorni dalla diffida inviata dal Comune;

- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e della Pista Ciclabile, fognatura e incrocio via Bazzane/via Valtiera realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

14.2 Nei suddetti casi di inottemperanza, i soggetti attuatori dovranno, inoltre, corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione e delle opere del Contributo di Sostenibilità, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti. Sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte dei soggetti attuatori ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di _____ mesi.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

Art. 15 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

15.1 Il Soggetto Attuatore, per la durata di 10 anni, decorrenti dalla stipula della presente Convenzione non potrà (i) alienare l'Area Bonfiglioli, dopo averla frazionata, a soggetti terzi che non facciano parte delle società del Gruppo Bonfiglioli e (ii) non potrà richiedere un cambio di destinazione d'uso. Potrà, al contrario, disporre liberamente qualora l'alienazione riguardi l'intero comparto Clementino Bonfiglioli e non comporti un cambio di destinazione d'uso.

15.2 Il Soggetto Attuatore dovrà, all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto dell'Intervento, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

15.3 In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso sarà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Calderara di Reno.

15.4 Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

15.5 Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 16 – Durata della Convenzione

La presente Convenzione ha una validità di 10 (dieci) anni, con decorrenza a partire dalla data di stipula della medesima.

Art. 17 – Definizione delle controversie

17.1 Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Calderara di Reno.

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

17.3 Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso l'indirizzo indicato nel frontespizio.