



CITTÀ DI IMOLA

ELABORATO 4

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA GRUPPO BASSO SPA PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ASP_AN2.7 LASIE IN VIA SELICE – CASELLO A14, CON REALIZZAZIONE E CESSIONE DI OPERE VIARIE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO, A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.

TRA

il Comune di Imola con sede in Imola, Via Mazzini n. 4, C.F. 00794470377 in persona del dirigente pro tempore _____ nat_ a _____ il _____ che qui interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Imola ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ (di seguito denominato “il Comune di Imola”);

E

La Società GRUPPO BASSO SPA con sede in _____, via _____, P.IVA _____, in persona del legale rappresentante _____ nat_ a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso _____, a questo atto autorizzato da _____ (di seguito denominato “soggetto attuatore”), in qualità di proprietario (d'ora innanzi soggetto attuatore) delle aree oggetto dell'intervento _____ denominato _____;

PREMESSO CHE

- con atto a rogito Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi Notaio in Bologna del 25/07/2018 rep. n. 1959 registrato in Bologna 2 in data 02/08/2018 al n. 16827 serie 1T e con atto a rogito Emanuele Filippo Ranuzzi de Bianchi del 08/11/2018 rep. n. 2046 registrato a bologna 2 in data 29/11/2018 al n. 24122 serie 1T, sono state cedute da parte di Gruppo Basso S.p.a. le aree previste dalla scheda del RUE vigente “N24A: Lasie Selice” per la realizzazione della nuova viabilità di PSC, in attuazione dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 stipulato in data 28.02.2018 con atto Notaio Cenni rep. 16233/6393;

- la Ditta Gruppo Basso spa in qualità di soggetto attuatore proprietario delle aree interessate dagli interventi, ha presentato, al prot. 42293 del 29/12/2021 e successiva integrazione prot. 13527 del 20/04/2022, richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per l'ambito ASPA_N2.7 a destinazione commerciale/produttivo/terziario in attuazione del POC vigente, corredata dagli elaborati a firma del tecnico incaricato Arch. Francesco Remondini;
- in data 8.7.2021 è stato sottoscritto tra il Comune di Imola, il Nuovo Circondario Imolese e la Città Metropolitana di Bologna l'Accordo Territoriale per il Polo Funzionale Metropolitan integrato "Selice-A14" ai sensi dell'art. 58 L.R. 24/2017, per coordinare e disciplinare gli interventi per usi produttivi, commerciali, terziari e logistici negli ambiti N24A, APF6, ASP_AN2.7 e ASP_AN2.9 posti tra via Lasie, via Selice, via Fossetta e l'autostrada A14 nella Zona Industriale di Imola, assegnando in particolare la possibilità di attivare 8.500 mq di Superficie di vendita all'ambito ASP_AN2.7. Il predetto Accordo è stato modificato con specifico Addendum approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 18.1.2024 e sottoscritto il 4 marzo 2024 confermando le destinazioni commerciali e identificando le opere infrastrutturali a carico di ciascun ambito a seguito dei vari procedimenti in corso nel Polo funzionale;
- Gruppo Basso srl dichiara di essere proprietario dell'area inclusa nell'ambito ASP_AN2.7 del POC vigente, identificata al Catasto come segue:
al Foglio 117 mappali: _____
- il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità di tutte le predette aree interessate dalla realizzazione di opere viarie, parcheggi e verde pubblico e dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, **salvo quanto successivamente specificato**;
- l'ambito ASP_AN2.7 è interessato da una procedura di occupazione, da parte della società Autostrade per l'Italia S.p.a., di una porzione di area da adibire a cantiere per i lavori di realizzazione della 4^a corsia dell'autostrada A14. Pertanto il Piano Urbanistico Attuativo necessariamente prevede due possibili stralci realizzativi, di cui il primo consente la realizzazione di una quota parte di edificabilità;
- sull'area gravano vincoli di natura urbanistica e ambientale e sono stati acquisiti i necessari pareri, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati, dalle Amministrazioni competenti in sede di conferenza preliminare indetta conclusa con determinazione dirigenziale n. 1484 del 16/10/2023, fatte salve le prescrizioni e condizioni contenute negli specifici pareri;
- sono stati acquisiti in data 5.4.2024 gli elaborati sostitutivi e i nuovi elaborati necessari in recepimento delle osservazioni della Città Metropolitana di Bologna e degli esiti della VALSAT;
- con atto d'obbligo acquisito in data 4.4.2024 prot. 12027, il soggetto attuatore si è impegnato contestualmente agli altri soggetti attuatori a coordinare la progettazione delle opere di cui all'Accordo Territoriale per il Polo funzionale Metropolitan integrato "Selice-A14", a coordinare la realizzazione dei singoli stralci delle opere, il tutto da realizzarsi in conformità alle prescrizioni del progetto e delle Convenzioni con il Comune, a sottoscrivere le necessarie servitù per le aree di rispettiva proprietà al fine di garantire la realizzazione delle opere con l'impegno a modificare le predette servitù, in fase di progettazione esecutiva e realizzazione delle opere delle opere, ove necessario, a realizzare per stralci autonomi e funzionali delle opere di cui all'Accordo Territoriale;

- per la realizzazione delle dotazioni pubbliche e infrastrutture a scomputo oneri di urbanizzazione è necessaria la stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Imola per la definizione degli obblighi del soggetto attuatore;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 174 del 11/12/2013 ha approvato il Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri che trova applicazione con i necessari adeguamenti al D.Lgs 26/2023 (Codice appalti);
- con deliberazione C.C. n. 237 del 18.11.2021 e successiva modifica approvata con delibera C.C. n. 177 del 30.11.2023 è stato approvato lo schema generale di convenzione urbanistica che disciplina la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri;
- con deliberazione G.C. n. del è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo ASPA_N2.7 e il relativo schema di convenzione coerente con il predetto schema generale, adeguato al DLgs 36/2023;
- Visto l'art. 19-bis della Legge regionale 15/2013 e succ. mod.;
- Visto l'art. 4 della Legge regionale 24/2017;
- Visto il D.lgs. 50/2016 e succ. mod.;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune di Imola e il soggetto attuatore per la realizzazione e cessione gratuita al Comune **delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito ASPA_N2.7** a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità agli elaborati costitutivi del PUA, come di seguito sommariamente elencate:

- a) Verde pubblico e parcheggi pubblici e viabilità di distribuzione interna all'ambito
- b) In adempimento all'Accordo Territoriale così come modificato dall'Addendum in premessa richiamato, cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di PSC a carico degli altri ambiti del polo funzionale, come da progetti di fattibilità tecnico ed economica che saranno approvati dal Comune
- c) In adempimento all'Accordo Territoriale così come modificato dall'Addendum in premessa richiamato, realizzazione e cessione gratuita della viabilità di PSC come identificata in:
 - c3) tronco stradale previsto dal PSC all'interno del polo che va dall'accesso all'ambito ASP_AN2.9 fino a via Lasie all'incrocio con via Brenta comprensivo di piste ciclopedonali
 - c4) rotonda all'incrocio tra tale nuova strada e via Lasie.

2. I parametri urbanistici ed edilizi generali del PUA oggetto della convenzione sono:

Su (nuova edificazione)	Superficie di vendita massima	Parcheggi pubblici di progetto	Verde pubblico di progetto	Verde pubblico da monetizzare
Mq 23.732	8.500 mq	10.403 mq	12.507 mq	2.213 mq

oltre al recupero degli edifici esistenti.

3. Le premesse e gli elaborati indicati al comma 1 sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Obblighi del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga:

- a) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a opere di urbanizzazione interne all'ambito di cui all'art. 1, limitatamente al **primo** stralcio previsto dal PUA, individuate come segue:
 - strade, marciapiedi e piste ciclabili al Foglio 117 _____
 - parcheggio pubblico al Foglio 117 mappali _____
 - verde pubblico al Foglio 117 mappali _____;
- b) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a viabilità di PSC di cui all'art. 1 individuate al Foglio 117 mappali _____;
- c) a presentare entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del primo Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito (verde pubblico, parcheggio pubblico, viabilità di distribuzione interna, reti dei sottoservizi), primo stralcio e terminare i lavori entro tre anni dal rilascio del PdC;
- d) a presentare entro 120 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del Permesso di Costruire per realizzare le opere dell'Accordo Territoriale, di cui all'art. 1 comma 1 lettera c4), sotto la forma di progetto di fattibilità tecnico ed economica comprensivo di piani di esproprio, e terminare i lavori entro tre anni dalla stipula della presente convenzione, salvo ritardi non imputabili agli attori.
- e) presentare entro 120 giorni dalla disponibilità delle aree oggetto di occupazione di Società Autostrade spa, il PdC per il completamento delle opere di urbanizzazione interne all'ambito ed esterne di cui all'art. 1 comma 1 lettera c3) e terminare i lavori entro tre anni dal rilascio del titolo.

2. Il **soggetto attuatore** si obbliga al rispetto delle prescrizioni impartite da Area Blu spa, società in house del Comune, che gestisce le aree pubbliche, per le modalità inerenti la realizzazione di scavi che interessino strade pubbliche e aree di proprietà comunale in genere. L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune ha la facoltà, anche in corso di realizzazione dei lavori, di chiedere modifiche al progetto per comprovate esigenze di natura tecnica e di sicurezza, senza alcun onere a carico del Comune stesso.

3. Il soggetto attuatore dovrà acquisire i titoli abilitativi per gli interventi di edificazione di fabbricati, presentando apposita richiesta di Permesso di Costruire.

4. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione fino al loro completo assolvimento che sarà attestato con appositi atti certificativi.

ART. 3 Affidamento dei lavori

1. Le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'ambito a scomputo oneri di urbanizzazione oggetto della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria. Pertanto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 13 comma 7 del D.lgs. 36/2023 e dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, nonché con le modalità indicate nell'Allegato I.12 del D.lgs. 36/2023, sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore/titolare del permesso di costruire, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione oppure da soggetto in possesso dei suddetti requisiti scelto dal titolare stesso.

2. Il soggetto attuatore dovrà comunque applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari; a tal fine dovrà acquisire il CIG (Codice Identificativo di Gara) e versare

all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il contributo dovuto.

3. Il Comune acquisirà il CUP per le opere. Il soggetto attuatore è tenuto a fornire al Comune tutti gli elementi necessari al corretto monitoraggio con inserimento dei dati di opera pubblica presso il portale nazionale BDAP-MOP.

Art. 4 Coordinatore della sicurezza

1. Il coordinatore della sicurezza deve essere nominato dal soggetto attuatore in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, ed assumerà tutti gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

ART. 5 Direzione lavori e collaudo

1. La Direzione Tecnica dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a _____ tecnico incaricato dal soggetto attuatore. Eventuali sostituzioni in corso d'opera dovranno essere immediatamente comunicate al Comune.

2. Il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.

3. Prima dell'inizio dei lavori il soggetto attuatore dovrà comunicare all'Ufficio Pianificazione Urbanistica il nome del collaudatore, le cui spese sono a carico del soggetto attuatore stesso, e la data di inizio dei lavori per la necessaria vigilanza in corso d'opera. Con lettera motivata, il Comune potrà entro 10 giorni chiedere la sostituzione del collaudatore.

4. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati in formato digitale, che rappresentino esattamente quanto realizzato (as built), con allegati:

- documentazione comprovante il costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere suddiviso per categorie e tipologie di impianti;
- piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli elaborati di progetto;
- dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti;
- collaudo strutturale, se necessario;
- documentazione fotografica redatta nel corso di realizzazione delle opere con particolare riguardo alle opere interrate e non più ispezionabili;
- documentazione necessaria per l'eventuale costituzione di servitù a favore del Comune per reti sottoservizi, etc...
- certificati di verifica delle reti e impianti da parte degli enti gestori dei sottoservizi;
- autorizzazione allo scarico in acque superficiali, qualora necessaria.

5. Alle operazioni di collaudo, parteciperà il personale preposto del Comune, che si avvarrà dei tecnici di Area Blu spa per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.

6. E' ammessa la presentazione del collaudo parziale afferente al primo stralcio delle opere previsto dal PUA e alle opere esterne all'ambito secondo gli stralci c3 e c4 indicati all'art. 1.

7. Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari alla presa in carico delle opere, indicati dal Comune e dagli enti gestori dei sottoservizi entro i termini congrui fissati dal Comune. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 15.

8. Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa presa d'atto entro 15 giorni dalla sua redazione.
9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima della presentazione del collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
10. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
11. Ogni onere relativo alla Direzione dei Lavori e al collaudo è a carico del convenzionato.

ART. 6 Realizzazione delle opere

- 1.. Il Comune di Imola con il presente atto autorizza il soggetto attuatore ad occupare le aree cedute contestualmente alla presente convenzione e le aree stradali e di relativa pertinenza di proprietà comunale per quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito, in conformità agli elaborati del PUA. Il Comune autorizza altresì il soggetto attuatore ad occupare le aree espropriande per la realizzazione delle opere di viabilità esterne all'ambito nel momento in cui ne avrà la disponibilità.
2. I progetti delle opere di urbanizzazione e degli edifici dovranno essere sottoposti alla competenza Soprintendenza per definire le modalità di indagine archeologica ai fini dell'assenso ai lavori, con oneri integralmente a carico del soggetto attuatore.
3. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte del soggetto attuatore allo Sportello Unico dell'Edilizia e ad Area Blu spa per la necessaria vigilanza in corso d'opera.
4. Le opere saranno realizzate con l'osservanza delle prescrizioni indicate nei pareri acquisiti in Conferenza di servizi in premessa richiamata, in quelli che saranno espressi dagli enti competenti sui progetti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito per il rilascio dei titoli edilizi e di quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori.
5. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere al soggetto attuatore in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio e per il tempo strettamente necessario, l'interruzione dei lavori per la tutela e sicurezza del traffico stradale, senza che il convenzionato possa pretendere compensi, indennizzi e rimborsi di alcun genere.
6. Durante tutte le fasi dei lavori di cui sopra, dovranno essere apposti e mantenuti in opera, nonché garantiti a completa cura e spese del soggetto attuatore la segnaletica orizzontale e verticale e il controllo di cantiere.
7. Il soggetto attuatore si impegna inoltre, a propria cura e spese, al ripristino di tutte quelle opere e/o servizi di proprietà del Comune o di altri enti (barriere di sicurezza, recinzioni, impianto di illuminazione, reti tecnologiche, ecc.), eventualmente rimossi o spostati per consentire la realizzazione delle opere.
8. Il soggetto attuatore si impegna ad osservare nel corso della realizzazione delle opere tutte le vigenti norme in tema di sicurezza per l'esecuzione dei lavori sulla strada in presenza di traffico nonché le altre leggi e normative regolanti la materia che, pur non richiamate nel presente atto, il convenzionato dichiara di conoscere e osservare.
9. Il Comune di Imola resta estraneo all'eventuale rapporto civilistico che dovesse insorgere tra la il soggetto attuatore e terzi, in merito alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.
10. il Soggetto attuatore dovrà riverificare i flussi di traffico e incidentalità post operam al termine della realizzazione del 50% della SU prevista per le attività commerciali per valutare se

le condizioni reali risultino confermate rispetto alle previsioni di progetto e, in mancanza, dovrà studiare e porre in essere gli opportuni correttivi, con oneri a proprio esclusivo carico; tale studio andrà ripetuto a completamento degli insediamenti commerciali previsti e comunque non oltre il quinto anno dal collaudo delle opere.

ART. 7 Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la firma del presente atto, il soggetto si impegna a consegnare al rilascio del relativo Permesso di Costruire **fidejussione assicurativa** rilasciata da _____ a garanzia della realizzazione delle **opere di urbanizzazione interne** all'ambito **primo stralcio** di cui all'art. 1, di importo di € **1.827.187,88**, pari alla spesa prevista per realizzare le opere predette (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'Elaborato 2f.1 e 5.1 *Computo metrico estimativo primo stralcio delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito* del PUA, redatto in conformità al prezzario regionale, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento. La fidejussione inoltre è a garanzia delle penali di cui al successivo art. 15.

2. Prima del rilascio del Permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione dell'intero ambito, dovrà essere presentata apposita fidejussione con le medesime caratteristiche e di importo calcolato con i medesimi criteri a copertura delle opere ancora da realizzare come risultante dall'elaborato 5 del PUA.

3. Il soggetto attuatore consegna alla stipula della presente convenzione **fidejussione bancaria rilasciata da _____ a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne** all'ambito di cui all'art. 1 comma 1 lettera **c4**), di importo di € **469.883,47** pari alla spesa prevista per realizzare le opere predette (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dalla **nota 1 allegata** e dall' Elaborato 2f.1 e 16g *Computo metrico opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito* del PUA redatto in conformità al prezzario regionale, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento. La fidejussione inoltre è a garanzia delle penali di cui al successivo art. 15.

4. Entro 60 giorni dalla riconsegna delle aree oggetto di occupazione da parte di Società Autostrade per il cantiere dei lavori della Quarta corsia dell'A14, il soggetto attuatore si impegna a consegnare **fidejussione bancaria per la realizzazione delle opere esterne all'ambito di cui all'art. 1 comma 1 lettera c3)**. **Nessun titolo edilizio** per fabbricati ulteriori al primo stralcio del PUA sarà comunque rilasciato prima della presentazione di tale fidejussione e dell'inizio dei lavori delle opere c3).

5. Le fidejussioni hanno i seguenti requisiti:

- a) emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93; resta inteso che la fidejussione di cui al comma 2 dovrà essere emessa da istituto bancario;
- b) è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del collaudo/certificazione di regolare esecuzione di cui alla presente convenzione urbanistica;
- c) è escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
- d) contiene l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
- e) è operativa dalla data di consegna al Comune;
- f) è rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.

6. Le fidejussioni saranno svincolate con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione, con atto del Dirigente competente, del collaudo di cui all'art. 5. Sono ammessi svincoli parziali in rapporto a collaudi parziali di stralci autonomi e funzionali delle opere, salvo il mantenimento di un importo pari al 10% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato, che verrà svincolato dopo un anno dall'ultimazione lavori qualora non si verifichi la necessità di rimediare ad inconvenienti nell'esecuzione delle opere realizzate.

7. A garanzia dell'attecchimento del verde sarà altresì mantenuta una quota della fidejussione di € **15.975,00** pari al 10% del costo di realizzazione del verde pubblico da svincolarsi trascorsi 2 anni dal collaudo a fronte dell'attecchimento di almeno il 90% delle alberature oggetto di collaudo.

8. In caso di trasferimento, alienazione totale o parziale delle aree, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

9. Il soggetto attuatore risponde dell'eventuale pregiudizio che possa derivare al Comune, dal mancato o ritardato assolvimento degli obblighi della presente convenzione.

ART. 8 Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune, in esecuzione della presente convenzione, sono realizzate a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'importo massimo da scomputare è desunto dall'importo delle opere contenuto nell'Elaborato 5 del PUA allegato alla presente convenzione e ribassato del 10% ai sensi dell'art.8 del Regolamento ed è pari a € **4.129.653,04**.

2. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione scomputabili da quanto dovuto per l'intervento edificatorio in premessa descritto è pari a € **3.108.784,00** come **specificato nella nota 2 allegata**, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione per le varie funzioni previste nel PUA.

3. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del soggetto attuatore che non ha titolo per trasferirli al Comune e che è tenuto a realizzare le opere come da obblighi assunti con la presente convenzione. Nessun conguaglio potrà dunque essere richiesto al Comune per maggiori costi che dovessero risultare dalla rendicontazione finale delle opere realizzate. Nel caso invece i costi risultassero inferiori all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune la relativa differenza.

4. All'atto del ritiro e/o deposito del/i titolo/i edilizi per l'intervento, il soggetto attuatore dovrà corrispondere secondo le tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio, l'intero importo determinato per il costo di costruzione (QCC) qualora dovuto e il conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria per **1.221.308,00 €** in proporzione alla Su di progetto.

5. Il Comune provvederà ad accantonare l'importo delle U2 incassate al fine del versamento nel Fondo Perequativo Metropolitano di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 24/2017 e art. 51 comma 2 del Piano Territoriale Metropolitano.

ART. 9 Prescrizioni per la realizzazione degli edifici

1. Gli interventi edificatori devono rispettare i pareri e le prescrizioni acquisiti con la Conferenza di Servizi come da determinazione conclusiva in premessa richiamata e della VALSAT, nonché le specifiche prescrizioni degli enti competenti all'espressione dei pareri sui progetti degli edifici produttivi e commerciali per il rilascio dei relativi titoli edilizi.

2. Gli interventi edificatori dovranno assumere i criteri di qualità progettuale di cui alle linee guida ACEA e APEA del PTM.

3. L'efficacia del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (Segnalazione per l'Agibilità) del/i fabbricato/i da realizzare nel **primo stralcio** del PUA è condizionata:

- all'avvenuta presentazione del collaudo delle opere di urbanizzazione interne all'ambito di cui all'art. 2 comma 1 primo stralcio completo degli allegati indicati;

- all'avvenuta presentazione del collaudo della rotatoria tra via Fossetta Selice e via Lasie (c4);

4 L'efficacia del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (Segnalazione per l'Agibilità) del/i fabbricato/i ulteriori al primo stralcio del PUA è condizionata al collaudo, completo degli allegati indicati, di tutte le opere di urbanizzazione previste a carico del soggetto attuatore interne ed esterne all'ambito (c3 e c4).

ART. 10 Monetizzazione del verde pubblico

1. In conformità a quanto previsto dagli artt. 6.1.2 e 15.3.5 del RUE vigente, il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere in luogo della cessione gratuita al Comune, la monetizzazione della quota di verde pubblico attrezzato di mq 2.213, che non viene realizzata all'interno dell'ambito.

2. La somma di € **110.650,00** corrispondente al valore dell'area (50 €/mq, sulla base dei parametri fissati con Delibera C.C. n. 121/2019) è stata versata al Comune di Imola come da quietanza n. ___ del ___ che si allega al presente atto.

3. Il Comune provvederà ad accantonare il 50% dell'importo incassato (€ 55.325,00) al fine del versamento nel Fondo Perequativo Metropolitano di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 24/2017 e art. 51 comma 2 del Piano Territoriale Metropolitano.

4. Eventuali quote aggiuntive di standard derivanti dall'attivazione di destinazioni d'uso previste nelle NTA del PUA comporteranno la monetizzazione della relativa quota e il versamento al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ART. 11 Misura compensativa per gli usi commerciali

1. In applicazione dell'art. 8 commi 1 e 3 dell'Accordo Territoriale in premessa richiamato il soggetto attuatore si impegna a versare al Comune di Imola l'importo di **48 €/mq** di Superficie di vendita, applicato su 7.000 mq di Superficie di vendita, quale misura compensativa che renda sostenibili i carichi insediativi previsti e le funzioni insediate, con le seguenti modalità:

- 50% al rilascio del PdC del fabbricato di progetto ad uso commerciale;
- 50% all'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità del fabbricato di progetto ad uso commerciale.

3. Tale importo sarà utilizzato per:

- completamento e integrazione della rete ciclopedonale tra la zona a nord della ferrovia e il centro storico;
- sostegno della qualificazione e valorizzazione del commercio tradizionale e di vicinato nei "centri commerciali naturali".

ART. 12 Contributo per l'Edilizia Residenziale Sociale e contributo per l'interramento degli elettrodotti

1. La scheda dell'ambito ASP_AN2.7 Lasie del POC vigente prescrive il versamento del contributo per l'ERS, ai sensi dell'art. A-26 comma 7 L.R. 20/2000, definito in 2,00 €/mq di Su per le classi d'uso B e D e 20,00 €/mq Su per le classi d'uso C e F in progetto. Il Soggetto

attuatore verserà gli importi corrispondenti alle superfici che saranno realizzate al momento del ritiro dei corrispondenti Permessi di Costruire.

2. La scheda dell'ambito ASP_AN2.7 Lasie del POC vigente prescrive inoltre la corresponsione di un contributo per l'interramento degli elettrodotti pari a 3,00 €/mq Su e così per complessivi € 71.196,00. Il Soggetto attuatore consegnerà al rilascio del primo permesso di costruire per gli edifici del PUA fidejussione emessa da primaria compagnia assicurativa ovvero da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93 con le stesse modalità di cui al precedente art. 7 comma 3 punti c), d) ed e). La fidejussione avrà scadenza 28/01/2033 e sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto, da effettuarsi su richiesta del Comune a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interramento degli elettrodotti e sarà inoltre svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del predetto progetto entro il detto termine di scadenza (15 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo procedimentale ex art. 18 LR 20/200 e smi. stipulato con atto a Notaio Cenni Maria Luisa in data 28/01/2018 rep. n. 16233 racc. n. 6393 afferente l'area).

ART. 13 Cessione gratuita aree e dotazioni pubbliche e oneri di manutenzione

1. Il soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Imola la piena proprietà delle seguenti aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione e dotazioni territoriali di cui all'art. 2 come identificate nell'elaborato 9a "Individuazione aree da cedere primo stralcio" del PUA allegato al presente atto:

- Foglio 117 mappali _____

2. Il soggetto attuatore si impegna altresì a cedere gratuitamente al Comune di Imola entro 60 giorni dal collaudo le restanti aree e dotazioni pubbliche a completamento delle previsioni del PUA ivi realizzate, a seguito della rimozione del cantiere di Società Autostrade per la Quarta corsia.

3. Le aree oggetto di cessione gratuita sono libere da trascrizioni di pregiudizio, oneri, vincoli, gravami di qualsiasi genere, ipoteche e privilegi anche fiscali.

4. Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese tecniche necessarie a perfezionare il trasferimento, compreso il frazionamento per l'identificazione catastale delle aree da cedere, nonché le spese notarili, tasse e imposte a qualsiasi titolo dovute.

5. Il Comune di Imola resta estraneo all'eventuale rapporto civilistico che dovesse insorgere tra il convenzionato e terzi, in merito alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.

6. Fino alla presa d'atto del collaudo/ delle opere da parte del Comune con apposita determina dirigenziale, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti realizzati, nonché eventuali oneri/canoni per concessioni di qualsiasi natura, sono a carico del soggetto attuatore così come le responsabilità civili e penali.

7. A seguito del collaudo e accettazione delle dotazioni pubbliche realizzate, resterà a carico del soggetto attuatore e/o successori o aventi causa, la manutenzione ordinaria comprensiva della pulizia e del taglio dell'erba, mentre sarà a carico dell'Amministrazione Comunale quella straordinaria, consistente nel rifacimento del tappeto d'usura, della segnaletica stradale e nel reimpianto delle essenze arboree ed arbustive distrutte da calamità naturali o da malattia, ed inoltre nel consumo di energia elettrica per l'illuminazione delle aree pubbliche.

8. Per le attività commerciali di medio-grandi strutture di vendita e centri commerciali, la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e del verde pubblico resta a carico del soggetto attuatore e/o successori o aventi causa fino a quando sarà in essere una attività commerciale nell'ambito oggetto di intervento. Pertanto resta a carico del convenzionato la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico e del

verde pubblico del PUA, mentre per le strade pubbliche e relative piste ciclopedonali si applica il comma 7.

9. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'asfalto fonoassorbente messo in opera nel tratto stradale previsto dal PSC di competenza dell'Ambito ASP_AN2.7 è a carico del soggetto attuatore per anni 5 dal collaudo; successivamente sarà a carico del Comune di Imola.

10. La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

11. Qualora in corso di realizzazione degli interventi si rendano necessarie modifiche che comportino variazione delle aree cedute per opere di urbanizzazione pubbliche, fermo restando le quantità minime di cessione dovute, si darà luogo, previo atto di approvazione del Dirigente, all'adeguamento dei regimi di proprietà tramite retrocessione dal Comune al convenzionato delle aree non più interessate da opere di urbanizzazione pubbliche e contestuale cessione dal convenzionato al Comune delle nuove aree interessate, con costi interamente a carico del convenzionato.

ART. 14 Espropri

1. Il Servizio Pianificazione, Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Imola procederà su richiesta e/o d'ufficio agli adempimenti previsti dal T.U. n. 327/2001 e della L.R. 37/02 e smi., ai fini dell'acquisizione forzosa o bonaria e per l'occupazione temporanea delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere esterne all'ambito ASP_AN2.7 di cui all'art. 1, non di proprietà del soggetto attuatore; su richiesta del soggetto attuatore, il Servizio procederà agli adempimenti necessari per l'accesso alle aree stesse al fine di compiere gli accertamenti tecnici preliminari.

2. Gli oneri e i costi relativi a questi procedimenti **sono a carico del convenzionato**; tra questi sono ricompresi anche quelli relativi alla corresponsione delle indennità di esproprio, quale che sia il procedimento necessario, amministrativo e giudiziario, che le stabilirà.

ART. 15 Modifiche al progetto

1. Non comporteranno necessità di modifica alla convenzione:

- modifiche al progetto che si rendessero necessarie in corso di realizzazione delle opere per esigenze tecniche ferma restando la superficie complessiva delle aree costituenti standard pubblico;
- le modifiche indicate all'art. 4 delle NTA del PUA
- modifiche delle opere infrastrutturali esterne all'ambito in sede di progettazione per il rilascio del titolo edilizio conseguenti al coordinamento delle opere previste nell'Accordo Territoriale in premessa citato

ART. 16 Inadempienze, sanzioni, penali, controversie

1. In caso di inadempienze da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione urbanistica, il Comune ordinerà al soggetto attuatore di sanare le irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza. In caso di inadempienza totale o parziale, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione come segue:

- mancata ultimazione delle opere da realizzare sulle aree oggetto di cessione entro 3 anni dal rilascio del Permesso di Costruire, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto

attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.

- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dai settori comunali competenti in opere pubbliche;
- inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune.

2. Salva la facoltà per il Comune di promuovere la risoluzione della convenzione e quindi salvo il risarcimento del maggior danno, troveranno applicazione le seguenti penali:

€. 2% sul valore dell'importo a scomputo, fino ad un massimo di €. 10.000,00, qualora resti inottemperata la seconda diffida oltre il termine assegnato di 60 giorni. L'importo di €. 10.000,00 deve essere garantito con la fideiussione di cui all'art. 7.

€. 5% sul valore dell'importo a scomputo fino ad un massimo di €. 50.000,00 qualora resti inottemperata la terza diffida oltre il termine assegnato di 60 giorni. L'importo di €. 50.000,00 deve essere garantito con la fideiussione di cui all'art. 7.

3. Qualora l'inadempimento dia luogo a controversia, se non composta amichevolmente, le parti dichiarano competente il Tribunale di Bologna o il TAR di Bologna, a seconda della natura della controversia.

4. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali e amministrative contenute nel DPR 380/2001 e nella L.R. 23/2004 e succ. mod..

ART. 17 Antimafia

1. L'Amministrazione Comunale ha richiesto in data 7/12/2023 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia".

2. La convenzione resta assoggettata a condizione risolutiva espressa qualora la Prefettura dovesse comunicare informativa antimafia interdittiva.

ART. 18 Termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e Validità della convenzione

1. Per la richiesta dei titoli edilizi e i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione si richiamano gli impegni di cui all'art. 2 della presente convenzione.

3. La richiesta di uno o più Permessi di costruire afferenti gli edifici di progetto deve essere presentata entro 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica. Gli interventi edificatori dei singoli edifici devono essere ultimati entro la data di validità dei titoli edilizi e comunque entro il termine di validità della presente convenzione.

4. La presente convenzione ha validità fino al completo adempimento degli obblighi ivi previsti e comunque per un massimo di anni 10.

5. Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i propri successori e aventi causa a rispettare quanto specificato nella presente convenzione che verrà riportata negli atti di trasferimento di proprietà parziali o totali degli immobili interessati. Per quanto non espressamente convenuto si fa riferimento alle disposizioni generali che regolano la materia.

ART. 19 Norme finali

1. Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a totale carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa.

2. Il Soggetto Attuatore, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, di cui alla presente convenzione, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita. Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

Allegati:

- nota 1 calcolo fidejussione per rotatoria c4)
- nota 2 calcolo STIMA oneri scomputabili
- elaborato 2f.1
- elaborato 5.1
- elaborato 9.a

NOTA 1 CALCOLO FIDEJUSSIONE PER ROTATORIA C4)

Fidejussione opere esterne primo stralcio (corrispondente al 12% del totale opere esterne)

Lavori (voci per c4 come da nota tecnico incaricato)		310.045,83 €
sicurezza (totale*0,12)		9180,82 €
		319.226,65 €
espropri stima		19752,06 €
imprevisti 10%		31.922,67 €
iva lavori 10%		35.114,93 €
spese tecniche		17.336,46 €
Iva spese tecniche 22%		3.814,02 €
totale c4)		427.166,79 €
importo fidejussione c4)		469.883,47 €

NOTA 2 CALCOLO STIMA ONERI SCOMPUTABILI

PUA ASP_AN2.7 STIMA ONERI

ASP_AN2.7 Lasie lotti/usi	Su	SdV	U1	U2	contributo sostenibilità commerciale 48€/mq di SdV da AT polo su 7.500 mq	monetizzazione verde 2213 mq a 50€/mq
Lotto 1 commerciale	2450	2100	208.250,00 €	269.500,00 €	100.800,00 €	
Lotto 2 commerciale	2250	1900	191.250,00 €	247.500,00 €	91.200,00 €	
Lotto 3 ricettivo	10176	0	735.216,00 €	951.456,00 €	- €	
Lotto 4 servizi	3931	0	334.135,00 €	432.410,00 €	- €	
Lotto 5 commerciale	3025	2750	257.125,00 €	332.750,00 €	132.000,00 €	
Lotto 6 commerciale	1900	1750	161.500,00 €	209.000,00 €	12.000,00 €	
Lotto 7 edifici esistenti	-	0	- €	- €		0
totale	23732	8500	1.887.476,00 €	2.442.616,00 €	336.000,00 €	110.650,00 €

RIEPILOGO GENERALE	U1	U2	contributo sostenibilità commerciale	monetizzazione	totali	di cui destinati al fondo perequativo CM
da versare		1.221.308,00 €	336.000,00 €	110.650,00 €	1.667.958,00 €	1.276.633,00 €
da scomputare da opere	1.887.476,00 €	1.221.308,00 €			3.108.784,00 €	

* le U2 sono scomputate al 50% in quanto il restante 50% deve essere versato alla CMBO da parte del Comune e pertanto deve essere incassato il 50% delle monetizzazioni dovute deve essere versato alla CMBO da parte del Comune