



STUDIO TECNICO RIMONDI

Architettura - Urbanistica
BOLOGNA - Via Fioravanti 57
tel. 051.355772
mail str@studiorimondi.it
www.studiotecnicorimondi.com

COMUNE

SALA BOLOGNESE

OGGETTO

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE
(Ambito ARS.SB_VIII) NELLA FRAZIONE SALA,
A FREGIO DELLA VIA DON G. BOTTI**

**ACCORDO OPERATIVO
(EX.ART. 38 LR 24/2017 E SS.MM.II.)**

PROPRIETA'

FUTURA COSTRUZIONI SRL

COMMITTENTE

FUTURA COSTRUZIONI SRL

PROGETTISTA

RIMONDI ARCH. GIACOMO

RIMONDI ARCH. MARCO

DIR. LAVORI

RIMONDI GEOM. GIAN PAOLO

OGGETTO

ACCORDO OPERATIVO /
SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO

AR.AC.O.SC

DATA

22/12/2020

PROTOCOLLO

A TERMINI DI LEGGE SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALL'ACCORDO OPERATIVO, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017 E S.M.I.

tra il Comune di SALA BOLOGNESE e la FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. per l'attuazione dell'intervento relativo all'ambito ARS.SB_VIII nella frazione di Sala, via don Gaetano Botti;

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno ANNO il giorno GIORNO del mese di MESE in SALA BOLOGNESE, avanti a me dott. NOME COGNOME, Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di BOLOGNA sono presenti i signori:

- Arch. GIULIANA ALIMONTI, nata a Bazzano (BO) il 20/01/1982, domiciliata per la carica in piazza Marconi n. 1 a Sala Bolognese, che interviene al presente atto non in proprio, ma quale Direttore dell'Area Tecnica, tale nominata con decreto del Sindaco del Comune di Sala Bolognese del 24/04/2020 n. 7 e quindi in nome e per conto del COMUNE DI SALA BOLOGNESE, con sede in piazza Marconi n. 1, Codice Fiscale 80014630372, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto con delibera della Giunta Comunale n. NUMERO del DATA relativa all'approvazione dello schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;
- Geom. ALBANO GUARALDI, nato a Cento (FE) il 02/08/1959, domiciliato in via Colle Verde n. 11 a Zola Predosa (BO), Codice Fiscale GRLLBN59M02C469N, in qualità di proprietario delle aree interessate ed amministratore unico della FUTURA COSTRUZIONI S.r.l., P.IVA 03937240376; della cui identità personale, io notaio, sono certo,

PREMESSO

- che la FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. di seguito indicata come "soggetto attuatore", è proprietaria dei terreni distinti all'Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Terreni, al foglio 37, mappali 409, 412, 415, 416 e 418;
- che i suddetti mappali risultano classificati nel vigente Piano Strutturale Comunale, PSC, del Comune di Sala Bolognese come "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) – ARS.SB_VIII", disciplinato dall'articolo 32;
- che con D.G.C. n. 88 del 22/06/2018 è stato emesso avviso pubblico di invito a presentare proposte costituenti "manifestazione di interesse", ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- che con D.G.C. n.47 del 20/12/2018 è stata accolta con la scheda di indirizzo n°6 la proposta per la successiva presentazione di accordi operativi (L.R. 24/2017) sull'Ambito ARS.SB_VIII;
- che in data 08/05/2020 è stata presentata al Comune di Sala Bolognese la domanda che ha assunto in. 4900-4901-4902-4903-4904-4905 di protocollo generale, con allegati gli elaborati di progetto a firma dell'Architetto Giacomo Rimondi, volta ad ottenere l'approvazione dell'Accordo Operativo

dell'ARS.SB_VIII in oggetto;

- che il Comune di Sala Bolognese, con D.G.C. n. **NUMERO** del **DATA**, ha approvato l'Accordo Operativo dell'ARS:SB_VIII, formato dagli elementi costitutivi previsti dal PSC/RUE vigente;

TUTTO CIÒ PREMESSO,

previa ratifica e conferma da parte dei contraenti, volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale di questo atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – Oggetto della convenzione

La presente convenzione disciplina l'attuazione, da parte del *soggetto attuatore* dell'Accordo Operativo ARS.SB_VIII sull'area posta nella frazione di Sala del Comune di Sala Bolognese, via don Gaetano Botti, distinta all'Agenzia del Territorio di Bologna, Catasto Terreni, al foglio 37, mappali 409, 412, 415, 416 e 418.

Oggetto della presente convenzione è la disciplina degli interventi di urbanizzazione e dell'attività edificatoria nell'ambito del suddetto Accordo Operativo.

Il *soggetto attuatore* dichiara di avere la piena disponibilità dei terreni suddetti ed assume senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che vincolano il *soggetto attuatore* ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento.

ARTICOLO 2 – Descrizione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono individuate e disciplinate nei seguenti elaborati:

- AR.URB.01
- AR.URB.02
- AR.URB.03
- AR.URB.04
- AR.URB.05
- IMP.URB.F1
- IMP.URB.F2
- IE.URB. D-E01
- IE.URB. D-E02
- AR.URB. CME
- AR.URB. CRO
- IMP.URB. RML
- IMP.URB. RM

I suddetti elaborati, sottoscritti dal *soggetto attuatore* per piena conferma e accettazione, rimangono depositati agli atti della D.G.C. n. **NUMERO** del **DATA** e della D.C.C. n. **NUMERO** del **DATA**; essi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, pur non essendo ad essa materialmente allegati.

Le opere di urbanizzazione consistono in:

- strada, della superficie complessiva di mq 463,00;
- marciapiedi, della superficie complessiva di mq 215,00;
- parcheggio, esclusa area di manovra, della superficie complessiva di mq 303,50;
- verde da cedere, della superficie complessiva di mq 10.645,00;
- dispositivi per invarianza idraulica;
- reti di pubblica illuminazione, telefonica ed energia elettrica;
- rete di acqua e fognature;
- allacciamenti alle reti pubbliche esistenti;
- rimanenti opere, così come meglio specificate negli elaborati progettuali.

Le suddette opere sono riconducibili alla categoria “opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria”, così come si evince dalla relazione economico finanziaria.

ARTICOLO 3 – Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Il *soggetto attuatore* dovrà eseguire a propria cura e spesa le opere di urbanizzazione, indicate all'articolo 2, in conformità al progetto esecutivo da presentare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

L'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 38, comma 15, della L.R. n. 24/2017 e s.m.i..

Il progetto esecutivo deve rispettare:

- i contenuti degli elaborati di cui all'articolo 2;
- le indicazioni delle normative vigenti in merito all'esecuzione delle opere;
- le prescrizioni che saranno indicate dagli uffici comunali, nonché dagli enti competenti, in

sede di verifica del progetto;

Il progetto esecutivo, a firma di tecnici abilitati, deve essere costituito dagli elaborati di seguito sinteticamente riportati:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici relativi anche a strutture ed impianti nonché elaborati di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcolo esecutivi delle strutture e degli impianti;

- computo metrico estimativo;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari;

A seguito della verifica positiva del progetto esecutivo, il Comune rilascia il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Il *soggetto attuatore* si obbliga a realizzare le opere in conformità al progetto esecutivo, approvato con il rilascio del Permesso di Costruire, nonché a rispettare le indicazioni e gli obblighi di cui alla presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate dal *soggetto attuatore*, o affidate ad operatori con o senza necessità di esperire procedure di evidenza pubblica, così come previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., dando atto che trattasi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, fermo restando che l'esecutore degli interventi previsti dovrà essere comunque in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 80 del medesimo Decreto.

ARTICOLO 4 – Titoli abilitativi e condizioni per la realizzazione degli interventi

La costruzione degli edifici del comparto ARS.SB_VIII è soggetta a rilascio del Permesso di Costruire.

L'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di titolo abilitativo, ai sensi dell'articolo 38, comma 15, della L.R. n. 24/2017 e s.m.i..

L'inizio dei lavori della costruzione degli edifici è subordinato all'effettivo inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

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

La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità per ogni intervento edilizio, potrà essere presentata al Comune, solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale favorevole delle opere di urbanizzazione ed alla cessione dei relativi terreni al Comune di Sala Bolognese.

Il soggetto attuatore è obbligato, in caso di alienazione delle aree destinate agli interventi edilizi, a richiamare nel titolo ed a trascrivere i contenuti della presente convenzione, impegnativi per il proprio avente causa.

ARTICOLO 5 – Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte nell'articolo 2, devono essere iniziate ed ultimate entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire.

Su richiesta del *soggetto attuatore*, purchè presentata anteriormente alla scadenza, i termini per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati nel rispetto della normativa vigente al momento della richiesta.

Decorso tali termini, il Permesso di Costruire decade di diritto per la parte non eseguita; in tal caso, il Comune applicherà la penale prevista dall'articolo 12.

È possibile il rilascio di un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, purché siano rispettati i tempi di cui all'articolo seguente.

ARTICOLO 6 – Termini per l’attuazione dell’Accordo Operativo – validità della convenzione

L’Accordo Operativo ha valore di PUA e ha una validità di anni 10 a partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La presente convenzione è efficace fino alla scadenza del termine di validità dell’Accordo Operativo. Tutti gli interventi contemplati dall’Accordo Operativo, comprese le opere di urbanizzazione, dovranno essere ultimati entro il termine di validità dell’Accordo Operativo.

ARTICOLO 7 – Cessione delle opere di urbanizzazione e obblighi connessi

Il *soggetto attuatore* si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione di cui all’articolo 2, nonché le aree relative, così come evidenziate nell’elaborato AR.AC.O.02 e precisamente:

- le aree indicate con campitura AZZURRO della superficie complessiva di mq 463,00 circa destinate a strada;
- le aree indicate con campitura GIALLO della superficie complessiva di mq 303,50 circa destinate a parcheggio (esclusa area di manovra);
- le aree indicate con campitura ROSSO della superficie complessiva di mq 10.645,00 circa destinate a verde;

Ai fini del presente articolo, il *soggetto attuatore* ha l’obbligo di produrre la necessaria documentazione, comprensiva del frazionamento delle aree inerenti le opere di urbanizzazione, entro tre mesi dalla data del collaudo, nonché di stipulare l’atto di cessione nei tempi che saranno indicati dal Comune e, comunque, entro 12 mesi dalla data del collaudo.

La manutenzione e la conservazione delle opere realizzate resta a carico del *soggetto attuatore* fino alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.

Le aree destinate ad opere di urbanizzazione o su cui insistono opere di urbanizzazione, che devono essere cedute al Comune per effetto del presente articolo, non possono formare oggetto di cessione in favore di terzi in alienazioni pro-quota o in altri atti traslativi, eccettuati i casi di cui ai commi seguenti. L’Ufficiale rogante di tali atti dovrà verificare l’avvenuto rispetto del presente divieto, la cui inosservanza dà luogo all’applicazione della penale prevista dall’articolo 12, fermo restando che il *soggetto attuatore* resta comunque obbligato in solido con l’acquirente nei confronti del Comune, fino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Comune per effetto dell’inadempimento del *soggetto attuatore* e dei

suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il *soggetto attuatore* intenda procedere all'alienazione delle aree costituenti l'intero comparto, sostituendo a sé altro soggetto nella posizione di attuatore, quest'ultimo subentrerà in tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che gli obblighi di cui alla presente convenzione si trasferiscono anche agli aventi causa, a qualsiasi titolo, del *soggetto attuatore*, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il *soggetto attuatore* si impegna, in caso di alienazione a qualsiasi titolo delle aree di cui all'Accordo Operativo, a richiamare espressamente nel titolo ed a trascrivere le obbligazioni di cui alla presente convenzione, compreso l'obbligo di cedere al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

In caso di alienazione, le garanzie già prestate dal *soggetto attuatore* non vengono meno e non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato, loro sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Il *soggetto attuatore*, qualora sia necessaria si obbliga a costituire a favore di ENEL Distribuzione S.p.A., o di altro ente gestore, la servitù inamovibile di elettrodotto sul fabbricato da adibire a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica, se posto all'interno delle aree oggetto di cessione al Comune, costituendo altresì l'eventuale servitù di passaggio pedonale e carroio, per consentire l'accesso alla cabina/fabbricato e per l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina. L'atto costitutivo della servitù dovrà prevedere a carico del fondo dominante tutti gli oneri relativi all'esercizio della servitù, ivi compreso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle opere murarie, sia delle opere impiantistiche e tecnologiche.

ARTICOLO 8 – Cessione aree

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente le seguenti aree censite al Catasto Terreni al foglio 37, mappale 409 di 6.556,00 mq, mappale 412 di 5.466,00 mq, mappale 415 di 36,00 mq e mappale 416 (parte) di 981,50 mq, per una superficie complessiva di 12.385,50 mq.

Si precisa inoltre che le superfici dei mappali oggetto di divisine saranno definiti in fase di frazionamento catastale.

Si precisa che il mappale 409 deriva da acquisizione da parte della FUTURA COSTRUZIONI S.r.l. in seguito alla procedura fallimentare della società cooperativa La Nuova Calderara conclusasi dopo il 20/12/2018, data di accoglimento della scheda proposta ed allegata alla D.G.C. n. 47.

ARTICOLO 9 – Quota di edilizia convenzionata

La cessione maggiore di dotazioni territoriali, considerate dall'Amministrazione Comunale obiettivo strategico per la risoluzione di criticità presenti nella frazione di Sala quale valorizzazione dello "spazio pubblico" come centralità urbana e luogo di aggregazione come definito negli Indirizzi per

l'elaborazione del Documento Programmatico della Qualità Urbana del POC e le previsioni di ERS stabilite dal POC, approvato con D.C.C. n. 30 del 02/04/2019, compensano la percentuale dell'8% prevista per il presente comparto, in quanto l'Amministrazione ha stabilito una previsione di ERS per il territorio del Comune di Sala Bolognese pari al 30% da attuarsi nel comparto denominato ARS_SB_III nella frazione di Padulle.

ARTICOLO 10 – Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi - quantificazione delle opere da scomputare

L'ammontare del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli edifici (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sarà determinato applicando le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.

Il contributo di costruzione, ai sensi dell'articolo 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

- gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il *soggetto attuatore* realizza direttamente opere il cui importo, risulta superiore all'onere di urbanizzazione primaria calcolato secondo la normativa vigente;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti nella misura del 100%. Sono comunque previste le variazioni dell'onere, da quantificare al momento del rilascio del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.
- Il Costo di costruzione è dovuto nella misura del 100% calcolato applicando le normative e le tariffe vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici.

La realizzazione e la successiva cessione, da parte del *soggetto attuatore*, delle opere previste dagli elaborati di progetto, costituenti standard urbanistico in eccedenza rispetto al minimo di legge (parcheggi pubblici e verde pubblico) comporta uno scomputo degli oneri di urbanizzazione.

L'importo delle opere oggetto di scomputo, relativo alla esecuzione degli interventi di cui al comma precedente, risulta pari ad €

Prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, il *soggetto attuatore* deve presentare al Comune contabilità finale che attesti l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui tale importo risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, determinati come indicato nel presente articolo, il *soggetto attuatore* dovrà versare conguaglio dell'importo eccedente nei termini che saranno indicati dal Comune. Viceversa, nel caso in cui l'importo definitivo delle opere di urbanizzazione risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la differenza sarà ad esclusivo carico del *soggetto attuatore*.

ARTICOLO 11 – oneri di manutenzione

Il *soggetto attuatore* è obbligato a pagare al comune di Sala Bolognese la somma di € a titolo di

contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica, quantificato per un periodo di anni cinque, in quanto l'invarianza idraulica dei lotti fondiari è ricavata in area pubblica, anziché in area privata. Tale somma deve essere versata preliminarmente alla stipula dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione. Il Comune destinerà tale somma alle manutenzioni di cui trattasi.

ARTICOLO 12 – Varianti

Costituiscono varianti all'Accordo Operativo le modifiche che alterino l'impianto urbanistico generale, incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Sono autorizzate dal Direttore dell'Area Tecnica, senza la necessità di approvazione di preventiva variante all'Accordo Operativo quelle modifiche che non rientrano nella fattispecie di cui al punto precedente.

Sono consentite, altresì, in sede di rilascio di Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, quelle variazioni che non modifichino l'assetto urbanistico e infrastrutturale delle opere di urbanizzazione e non alterino in termini quantitativi le aree a standard e le aree destinate alla viabilità.

In fase di esecuzione, sono possibili varianti al Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione, senza la necessità di modifica della convenzione, limitatamente:

- alle variazioni dei tracciati delle singole opere di urbanizzazione (linee a rete, fognature);
- alle aperture, traslazioni di passi carrai;
- all'adeguamento a prescrizioni richieste in corso d'opera da enti/uffici;

ARTICOLO 13 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della buona e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, il *soggetto attuatore* è obbligato a costituire, prima della stipulazione, idonee garanzie in forma di fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di €, pari al contributo U1 maggiorato del 20%. A tal fine, il *soggetto attuatore* ha prima d'ora depositato nella sede del Comune la garanzia fideiussoria, costituita mediante **DATI FIDEIUSSIONE**;

La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.

Ancorché la garanzia fideiussoria sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa

deve intendersi prestata a garanzia di tutti gli obblighi a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connessi all'attuazione della presente convenzione, ivi compreso il pagamento delle penali applicate dal Comune ed il pagamento delle sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. e dall'articolo 20 della L.R. n. 23/2004 e s.m.i. per il ritardo dei versamenti relativi ai contributi connessi ai titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi eventualmente a carico del *soggetto attuatore*.

La fidejussione può essere estinta solo dietro formale richiesta da parte del *soggetto attuatore* con le seguenti modalità:

- importo pari al 90% a seguito di regolare collaudo definitivo;
- importo pari al 6% a seguito dell'acquisizione delle opere di urbanizzazione;
- importo pari al 2% decorso un anno dall'accensione dell'impianto di pubblica illuminazione;
- importo pari al 2% decorsi due anni dalla piantumazione delle alberature;

A richiesta del *soggetto attuatore* la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, attraverso svincolo parziale, con le seguenti modalità:

- importo pari al 15% a seguito dell'esecuzione e collaudo da delle reti relative all'acqua, fognatura nera;
- importo pari al 15% a seguito dell'esito positivo delle prove su piastra sulla fondazione stradale;

ARTICOLO 14 – Penali - Esecuzione d'ufficio

Qualora si accerti irregolarità, inadempimenti o ritardi, da parte del *soggetto attuatore*, rispetto agli obblighi previsti dalla presente convenzione, il Comune di Sala Bolognese può inviare al *soggetto attuatore* diffida ad adempiere, mediante atto del Direttore dell'Area Tecnica, fissando un termine per l'adempimento e commisurato alla gravità dell'inadempimento. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune escute la relativa quota di fideiussione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno e l'applicazione della penale convenzionale prevista.

La fideiussione è comunque operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, al verificarsi di qualsiasi inadempimento del *soggetto attuatore*. In particolare, il Comune di Sala Bolognese provvederà all'escussione, anche parziale, delle fideiussioni presentate nei casi sotto indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- “non collaudabilità” di tutte le opere di urbanizzazione o di parte delle stesse;
- realizzazione di opere di urbanizzazione parzialmente difformi da quanto previsto nel progetto esecutivo, ma ritenute collaudabili;
- mancata realizzazione o realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti;

- inadempimento degli obblighi di manutenzione delle opere realizzate, a carico del *soggetto attuatore* fino all'acquisizione da parte del Comune.

In caso di incameramento totale o parziale della fideiussione, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato, eccetto i casi suddetti.

Resta salva da parte del Comune di Sala Bolognese ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni di importo superiore alla disponibilità della garanzia.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le opere di urbanizzazione in sostituzione del *soggetto attuatore* ed a spese del medesimo, rivalendosi delle fideiussioni, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e modi stabiliti dalla presente convenzione. A tal fine il *soggetto attuatore* si impegna a concedere al Comune di Sala Bolognese il possesso delle aree interessate dai lavori, conferendo il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

ARTICOLO 15 – Collaudo opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere è sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di norma esperito da un tecnico abilitato in possesso delle specifiche competenze o da professionisti incaricati in capo ad esso, scelto dal Comune di Sala Bolognese con oneri a carico del *soggetto attuatore*; tale nomina verrà effettuata entro e non oltre 15 giorni dall'inizio dei lavori, dandone comunicazione tempestiva al *soggetto attuatore*.

Il collaudatore coordina attraverso il personale tecnico del Comune e i Gestori esterni, l'esecuzione dei controlli e delle verifiche in corso d'opera e finali, al fine di accertare la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite dal *soggetto attuatore*.

Gli oneri derivanti dalla nomina di un eventuale collaudatore statico sono ad esclusivo carico del *soggetto attuatore*, cui spetta la scelta del nominativo.

Eventuali collaudi non gratuiti dei Gestori sono a carico del *soggetto attuatore*.

ARTICOLO 16 – Definizione delle controversie

1. Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della convenzione, sarà preliminarmente esaminata in via amministrativa. Qualora la controversia non sia composta in via bonaria, potrà essere devoluta all'Autorità giudiziaria competente.

ARTICOLO 17 – Oneri, spese e trascrizione

Le varie spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione al Comune, quelle inerenti i rogiti notarili, compresi quelli di cessione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo

del *soggetto attuatore*.

La presente convenzione è da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è autorizzato alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ARTICOLO 18 – Norme Integrative

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Il sottoscritto *soggetto attuatore* dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente Convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della presente Convenzione, informazioni interdittive antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.L.gs n. 159 del 2011 con riferimento al sottoscritto *soggetto attuatore*.

Sottoscritto per preventiva accettazione Comune di Sala Bolognese

firmato la Società
