



Notaio
ROSSELLA RUFFINI
 Piazza Malpighi 4/2
 40123 Bologna

Raccolta n. 1674

CONVENZIONE

(Legge 17.08.1932 n. 1150 e Legge Regionale 7.12.1978 n. 47)

Sottozona D7.1 (Osteria Nuova - Via Stelloni)

Alla presente scrittura privata, da conservare nella raccolta degli atti del notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni ed a cura del quale deve essere registrata e trascritta, intervengono come parti interessate, i sottoscritti signori, in proprio e nelle vesti infra precisate:

1) - ARCH. MURRU MARIA GRAZIA nata a Ortueri (NU) il 30 marzo 1974, domiciliata per la carica in Sala Bolognese (BO), Piazza Marconi n. 1, presso la residenza municipale del Comune di cui infra, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di responsabile della IV area tecnica del Comune di cui infra, e, come tale, legale rappresentante del **COMUNE DI SALA BOLOGNESE**, con sede in Sala Bolognese, Piazza Marconi n. 1 - avente codice fiscale 80014630372, al presente atto autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/2000, per dare esecuzione al Decreto del Sindaco N. 17 del 20.12.2016 esecutivo ad ogni effetto, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" nonché alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 21 aprile 2009 e alla Determinazione del Direttore della IV Area Tecnica n. 291 del 18.07.2017 esecutive ad ogni effetto, anch'esse allegate in copia conforme al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

2) "**AGRESTE SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA**" in breve "**AGRESTE S.R.L.**" con sede in Bologna, Via Murri n. 24, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02453381200, capitale sociale euro 10.000,00 in persona del Sig. Ingenni Umberto, nato a Bologna il 9 febbraio 1969, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, a ciò autorizzato dai poteri conferiti da Statuto;

3) "**Domus Holding s.r.l.**" con sede in Bologna, Via Dei Poeti n. 1/2, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 01916361205, capitale sociale euro 10.400,00, in persona del Sig. Cesare Nanni, nato a Sala Bolognese il 29 aprile 1953, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, a ciò autorizzato dai poteri conferiti da Statuto;

4) "**P3 Sala Bolognese s.r.l.**", con sede in Milano, Via della Moscova n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09968540964, capitale sociale euro 10.000,00, in persona di Jean Luc Saporito, nato a Nantes (FRANCIA) il 18 dicembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, in qualità di Consigliere della società, in forza dei poteri attribuiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 17 luglio 2017, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "D", in qualità di soggetto Attuatore, di seguito anche identificato come Concessionario".

VISTA

la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

la Legge 28.01.1997 n. 10 e la legge 05.08.1978 n. 457;

i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;

la Legge Regionale 12.01.1978 n. 2;

la Legge Regionale 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni;

Registrato a Bologna 2

il 20/07/2017

al N. 14749

esatti € 355,00

la Delibera della Giunta Comunale n. 226 del 09.12.1998 e del Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.1999, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, assunta sulla base di provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;

la delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 28.11.1997, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati stabiliti gli oneri di urbanizzazione generale ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale;

l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 8 giugno 2005;

l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, attuativo dell'Accordo Territoriale di cui sopra, relativo all'Ambito Produttivo di Tavernelle sottoscritto in data 08.04.2009, ratificato con delibera del Consiglio Comunale di Sala Bolognese n. 45 del 21.04.2009 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Bologna del 05 maggio 2009 e pubblicato sul BURER n. 01 del 20.05.2009;

il progetto del Piano Urbanistico Attuativo - PUA - della sottozona D7.1 (Osteria Nuova - Via Stelloni), completo degli elaborati previsti dalla Legge e dal Regolamento Edilizio vigente e più precisamente :

Tav. 1 : Stato di fatto - Piano quotato - Sezioni

Tav. 2 : Progetto - Inquadramento generale

Tav. 3 : Progetto - Planimetria generale - Verifica standard

Tav. 4 : Progetto - Unità Minime d' Intervento

Tav. 5 : Progetto - Schema tipologico edifici

Tav. 6 : Progetto - Fognature acque bianche e acque nere

Tav. 7 : Progetto - Linee adduzione acqua e gas

Tav. 8 : Progetto - Linea Enel

Tav. 9 : Progetto - Linea Telecom

Tav. 10 : Progetto - Pubblica Illuminazione

Tav. 11 : Progetto - Individuazione fasce per la futura localizzazione di canalizzazioni

Tav. 12 : Progetto - Progetto del verde

Tav. 13 : Progetto - Particolari costruttivi

RT : Relazione Tecnica Illustrativa Generale

RV : Relazione illustrativa della sistemazione a verde

DF : Documentazione fotografica

RG : Relazione geologica

NtA : Norme Tecniche di Attuazione del PUA

U1 : Stima Opere di Urbanizzazione primaria

CU : Bozza Convenzione Urbanistica;

VISTI i seguenti pareri espressi in merito al progetto:

parere espresso da Azienda USL di Bologna - Dipartimento di Sanità Pubblica - sede di San Giorgio di Piano, in data 12.01.2009, pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data 13.01.2009 al PG. 400;

parere espresso da ARPA - Sezione Provinciale di Bologna - Distretto Terri-

toriale di Pianura, pervenuto all'Ufficio Tecnico Comunale in data 13.01.2009 al PG. 351;

parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio con verbale n. 3 nella seduta del 02.04.2009;

parere espresso da Hera S.P.A pervenuto in data 18.02.2009 PG. 1952 (osservazioni al verbale della II conferenza di servizi);

parere espresso da Hera S.P.A pervenuto in data 18.02.2009 PG 1951 (osservazioni alla proposta di accordo di programma);

parere di ATO 5 pervenuto in data 02.12.2008 PG 15803

Visti anche i pareri pervenuti nell'ambito delle conferenze di servizi decisorie ex art. 14, c.2, legge 241/90 in forma semplificata e modalità asincrona indette con note prot. 6605 del 26/05/2017 e 6725 del 30/05/2017 a seguito delle seguenti richieste pervenute all'Amministrazione Comunale:

- permesso n.4/2017 del 26/05/2017 (soggetto attuatore Point Park Properties srl)

- permesso n.5/2017 del 29/05/2017 (soggetto attuatore Point Park Properties srl)

PREMESSO

- che con deliberazione consiliare n. 68 del 30.09.1994 è stato adottato il P.R.G. del Comune di Sala Bolognese, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 114 del 17.02.1997, successivamente modificato con varianti specifiche, il tutto denominato nel proseguo con la locuzione di "PRG in vigore";

- che a seguito del perfezionamento dell'Accordo di Programma di cui sopra, in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000, nel PRG vigente è stata inclusa un'area di proprietà delle società Agreste s.r.l. e Domus Holding s.r.l., individuata al Catasto Terreni del Comune di Sala Bolognese, nel foglio 56 mappali 42, 69, 73, 76, 78, 340, 359, 462, 466, 469, 474, 477 (di proprietà della società Agreste s.r.l.), e nel foglio 56 mappale 436 (di proprietà della società Domus Holding s.r.l.) della superficie catastale complessiva di mq. 147.230,00 - area classificata nelle tavole di zonizzazione come "Zona industriale di espansione" sottozona D7.1 (Osteria Nuova- Via Stelloni);

- che il Comune di Sala Bolognese ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo - PUA - relativo alla sottozona D7.1 unitamente all'Accordo di Programma di cui alle superiori premesse;

- che, nel frattempo, il Comune di Sala Bolognese ha approvato con delibera n. 27 del 7.04.2011 il PSC e con delibera n. 28 del 7.04.2011 e successiva variante approvata con DCC n. 4 del 31.01.2013 il RUE che hanno recepito i contenuti dell'Accordo di Programma richiamato alle superiori premesse;

- che deve ora procedersi alla traduzione in apposita scrittura privata degli accordi presi in ordine al PUA in parola, per il quale si fa espresso riferimento ai documenti tecnici ed amministrativi che, tutti debitamente firmati dalle Parti per accettazione, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune con prot. 6585 del 26/05/2017 e prot. 6659 del 29/05/2017 e successive integrazioni documenti che in seguito verranno citati come "atti di progetto".

CIO' PREMESSO

e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti soggetti, in proprio e nelle vesti sopraindicate, quali titolari dei diritti

reali e delle proprietà sopraindicate, dichiarano di assumere per sé e per i propri aventi causa le seguenti obbligazioni, convenute in ordine all'intervento, alle condizioni tutte che vengono accettate pienamente e senza riserve.

Art. 1 - L'attuazione del PUA è subordinata al pieno ed incondizionato rispetto - nei termini meglio precisati al successivo art. 11, comma 3 - dell'Accordo di Programma di cui alle superiori premesse e di tutti i suoi allegati, nonché al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria ed alla esecuzione delle opere extra comparto così come meglio definite nel seguito.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria riguarderà le strade, i parcheggi, le fognature, gli impianti tecnici ed il verde pubblico attrezzato.

Il rilascio dell'Autorizzazione per l'attuazione del PUA resta inoltre subordinata alla registrazione della presente Convenzione.

Art. 2 - Sono a carico del Concessionario, a completo scomputo degli Oneri di Urbanizzazione primaria, le seguenti opere e spese, che saranno eseguite - in applicazione di quanto disposto dall'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 - con le modalità ed in conformità agli elaborati del progetto esecutivo, di cui al precedente art. 1 ed in particolare:

A) STRADE

La viabilità a servizio della sottozona D7.1 avente le geometrie e le caratteristiche previste nel progetto esecutivo.

Dalle strade della sottozona si accederà, a raso tramite passi carrai, ai singoli edifici.

Il cassonetto stradale sarà realizzato per tutte le parti carrabili (viabilità e parcheggi) a più strati di inerti (sabbia, frantumato di demolizione e misto stabilizzato), posati secondo gli spessori raffigurati nell'elaborato grafico, ed avrà finitura superficiale in conglomerato bituminoso. La carreggiata e l'area destinata a parcheggio avranno delimitazione con cordoli in granito su tutti i lati.

Sarà predisposta idonea segnaletica orizzontale e verticale in ottemperanza al Codice della Strada mediante strisce, segnali a palo al fine di informare l'utenza sulle modalità e caratteristiche della circolazione.

B) PARCHEGGI PUBBLICI

Saranno realizzati parcheggi pubblici per la superficie richiesta e con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo.

C) FOGNATURE

Sono previste due reti di smaltimento separate, una per le acque nere ed una per le acque meteoriche (bianche) aventi sviluppo e diametro evidenziato negli specifici elaborati grafici e nel progetto esecutivo.

La rete acque nere sarà collegata al collettore di raccolta esistente delle acque nere già collegato al depuratore comunale.

La rete acque bianche sarà immessa in una vasca di laminazione e da questa successivamente confluirà nello scolo consorziale.

La rete acque nere sarà posta nella sede stradale con pozzetti di ispezione cadenzati ed eseguita con condutture in PVC ad alta resistenza. L'immissione nella nuova linea di progetto da parte delle reti degli edifici avverrà previo passaggio in pozzetto dotato di Sifone Firenze.

Per quanto attiene le acque bianche, le acque stradali saranno raccolte da ca-

ditoie in metallo (ghisa) poste ai margini delle carreggiate e confluenti, tramite cassette in cls, nella dorsale in PVC al centro della strada, che avrà pozzetti di ispezione cadenzati. A tale dorsale confluiranno anche le altre acque bianche degli edifici.

La rete fognaria sarà comunque realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'A.C.

D) RETE IDRICA E GAS

Entrambe le reti si allacceranno sulla strada pubblica e le condotte avranno le sezioni previste da Hera S.p.A..

Le reti saranno poste in sede stradale e collegate ai contatori situati in appositi manufatti per l'alloggiamento degli stessi posti sulle recinzioni di confine.

Sono posti a carico del soggetto attuatore i costi necessari al potenziamento delle reti acqua e gas poste al di fuori del comparto in parola secondo quanto stabilito nell'Accordo di Programma, fatte salve le eventuali nuove prescrizioni dettate dal gestore nell'ambito della procedura di rilascio dei titoli edilizi.

E) RETE TELEFONICA

Realizzazione delle reti telefonica e telematica sulle strade al servizio dei lotti come da progetto approvato dall'Amministrazione comunale previo parere di Telecom.

F) RETE ENERGIA ELETTRICA

Per l'elettrificazione del comparto è prevista la realizzazione di cabine elettriche come da progetto.

Il progetto prevede linee in MT e BT con pozzetti di ispezione in sede stradale e collegamento ai manufatti per l'alloggiamento dei contatori posti sulle recinzioni di confine come da progetto approvato da Enel.

La rete di energia elettrica sarà comunque realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'Amministrazione comunale previo parere di ENEL

G) ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata con le caratteristiche previste nel progetto esecutivo che verrà approvato dall'Amministrazione comunale e sarà collegata alla attuale rete presente sulla strada pubblica. I pali d'illuminazione saranno del tipo "Italo 1 o 2" con apparato illuminante a LED come da progetto delle Opere di Urbanizzazione.

H) SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO

Saranno piantumate alberature ed arbusti in numero adeguato, al fine di creare un ambiente da destinare a corridoio ecologico.

Il Concessionario si impegna altresì ad apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo alle tipologie di materiali impiegati, che l'Amministrazione Comunale richiederà in sede di approvazione del Progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in quanto strumento di maggior dettaglio delle medesime.

Art. 3 - Per quanto riguarda gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie ed al contributo D+S, rimane convenuto che sarà corrisposto dai richiedenti le singole concessioni al Comune nella misura e con le modalità stabilite dalle norme e leggi vigenti in materia.

Si precisa che l'onere di urbanizzazione secondaria, in vigore al momento del pagamento dello stesso, sarà decurtato della percentuale del 7% relativa

ai parcheggi pubblici che vengono realizzati direttamente dal Concessionario. Ogni modifica relativa agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, quota parte da corrispondere in denaro, successiva alla stipula della presente convenzione sarà impegnativa per la Ditta Concessionaria o suoi aventi causa.

Art. 4 - Le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune, direttamente dal Concessionario, nel momento in cui questo ne farà richiesta e, comunque, entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di rilascio del certificato di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nei tempi stabiliti dall'Amministrazione Comunale nel titolo edilizio abilitativo alla realizzazione delle medesime.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri di cui sopra, il Concessionario presterà, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, idonea fidejussione assicurativa di primaria compagnia, rilasciata per intero da un unico Istituto, pari alla spesa prevista per le opere da realizzare.

E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità che il Comune provveda al rilascio del titolo edilizio abilitativo alla realizzazione degli interventi privati anche antecedentemente al rilascio del titolo edilizio abilitativo concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a condizione che sia già intervenuta la stipula della presente convenzione, e sia stata depositata la fidejussione a garanzia dell'importo delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

E' tuttavia fatto salvo quanto previsto all'art. 7 della presente convenzione in merito all'acquisizione dell'agibilità.

L'ammontare complessivo di detta fidejussione è di euro 1.123.160,85 (unmilioneventitremilacentosessanta virgola ottantacinque) così come risulta dalla stima delle opere di urbanizzazione primaria posta agli atti di progetto.

La fidejussione dovrà essere aggiornata a cadenza annuale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito - ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fidejussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

Art. 5 - Dietro richiesta del Concessionario il Comune, previa liberazione, ovvero riduzione per importo corrispondente, della garanzia, potrà prendere in carico le opere e le aree urbanizzate, anche a stralci funzionali, a condizione che le opere siano collaudate, anche in corso d'opera.

La riduzione della fidejussione a garanzia di cui al precedente articolo avverrà su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale nella misura del 50% dell'ammontare totale, ad avvenuta ultimazione delle reti di servizio e delle massicciate stradali (escluso manto bituminoso).

Il restante 50% della fidejussione sarà svincolato sempre su autorizzazione

dell'Ufficio Tecnico comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

Art. 6 - L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera e per stralci funzionali.

Le spese, gli oneri e l'onorario del collaudatore sono a carico del Concessionario.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro il termine massimo di 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere. Le parti si impegnano reciprocamente a garantire il regolare svolgimento di tutte le attività di propria competenza finalizzate al contenimento dei termini di cui sopra.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data dell'avvenuto collaudo e comunque entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione scritta dell'ultimazione lavori; il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

Art. 7 - Le opere di urbanizzazione primaria dovranno risultare in ogni caso complete al momento della ultimazione della totalità degli edifici; in caso contrario, saranno concessi sei mesi per la regolarizzazione, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto e difettoso, utilizzando la somma versata a garanzia facendo gravare sul Concessionario l'eventuale maggiore spesa. Per quel che concerne, in particolare, l'agibilità degli edifici, si dà atto che la medesima sarà conseguita - anche per singole porzioni delle costruzioni o lotti funzionali - mediante ricorso all'iter procedurale delineato dall'art. 24 del DPR 380/2001 e dell'art. 23 della LR 15/2013, qualora siano state realizzate e collaudate anche per stralci o lotti funzionali le correlate opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati progettuali.

Art. 8 - La manutenzione delle aree ed opere realizzate dal Concessionario a scapito degli Oneri di urbanizzazione primaria, avverrà a cura e spese del Concessionario fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune.

Sono a carico del Concessionario le spese relative al frazionamento e notariati per il passaggio delle aree e delle opere di urbanizzazione al Demanio Comunale.

Art. 9 - Il Concessionario dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio dei lavori delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

Art. 10 - Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche per stralci funzionali, così come definiti nei progetti sottoposti al Comune per l'approvazione.

Il tappeto di usura delle strade potrà essere realizzato contemporaneamente alla ultimazione di tutti i fabbricati, fatto salvo il caso che essa intervenga in periodo invernale, nel quale caso la messa in opere del tappeto di usura dovrà avvenire nel periodo primaverile immediatamente successivo.

Le essenze arboree, previste nell'ambito del verde pubblico, dovranno esse-

re state piantumate ed avere superato un periodo di attecchimento di almeno due periodi estivi prima della consegna delle aree al Comune.

Art. 11 - La sottozona in oggetto, come previsto nell' Accordo Territoriale e così come sancito nell'Accordo di Programma deve contribuire con un onere aggiuntivo o contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 6 LR 20/2000, posto a carico dei soggetti attuatori, di euro 40/mq di Sc. Tali risorse verranno utilizzate per realizzare le opere e gli interventi descritti nell'Accordo di Programma citato in premessa e nei successivi aggiornamenti, e dovranno essere funzionali al raggiungimento dello status di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata.

La somma forfetaria posta a carico del comparto in oggetto, computata sulla base della Sc. prevista in progetto, è fissata in euro 1.841.920,00 (mq. 45.008,00 + mq 1.040,00 x euro 40/mq). Detta somma sarà fissa ed invariabile anche qualora la Sc. che sarà effettivamente utilizzata risulti inferiore.

11.1 - Il Soggetto attuatore della sottozona D7.1 si impegna - nei limiti massimi dell'importo economico di cui all'Accordo di programma sopra indicato e quantificato in euro 1.841.920,00 - alla progettazione e/o realizzazione e cessione delle aree e delle opere che verranno meglio definite nell'ambito della variante dell'Accordo di Programma, da individuarsi tra quelle elencate nel verbale del Collegio di Vigilanza tenutosi in data 10/05/2017, che il soggetto attuatore dichiara di conoscere e di accettare. In tale contesto, il soggetto attuatore si impegna a realizzare il tratto di pista ciclopedonale contraddistinto con la lettera "B" nella planimetria denominata "OP" allegata all'Accordo di Programma. La pista ciclabile verrà realizzata sulla base del progetto definitivo approvato unitamente all'Accordo di Programma approvato con DCC n. 45 del 21.04.2009 più volte citato e del progetto esecutivo che sarà presentato per ottenere le prescritte approvazioni, fatte salve le eventuali varianti che si rendessero necessarie per interesse pubblico.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, in conformità ed in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Programma sopra citato, alla cessione dell'area individuata negli elaborati di progetto come "Lotto 10", avente superficie fondiaria di mq 13.000, entro 45 gg dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, da formalizzarsi entro il termine di 45 gg dalla data del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire l'accessibilità del lotto stesso. Le ulteriori opere extra-comparto verranno realizzate anch'esse sulla base dei progetti definitivi che verranno approvati nell'ambito della modifica dell'Accordo di Programma, nonché dei progetti esecutivi che verranno approvati con atti successivi dalle singole amministrazioni.

L'ammontare complessivo delle opere ed oneri necessari all'esecuzione delle opere di cui sopra e per la cessione dell'area di competenza nonché per realizzare il tratto di pista ciclopedonale contraddistinto con la lettera "B" nella planimetria denominata "OP" allegata all'Accordo di Programma è definito in euro 1.841.920,00, così come risulta dal quadro economico contenuto nell'Accordo di Programma approvato con DCC n. 45 del 21.04.2009.

11.2 - Dalla data del ritiro del permesso di costruire del primo edificio, da realizzare nel comparto in oggetto, il termine massimo per il completamento dei lavori delle opere extracomparto poste a carico del comparto stesso, è fissato nei termini di seguito indicati:

a) quanto alla realizzazione della pista ciclabile: nel rispetto delle tempisti-

che definite dall'Accordo di programma in premessa e sue varianti, fatto salvo cause di forza maggiore, a far tempo dalla data del ritiro del permesso di costruire in parola ovvero, se successiva, dalla data di consegna, da parte del Comune ovvero il Soggetto Pubblico competente, di tutte le aree su cui l'opera dovrà realizzarsi, ovvero se successiva dall'approvazione definitiva del progetto esecutivo dell'opera da realizzare. Il Concessionario dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale il nominativo del Direttore dei Lavori e della Ditta esecutrice, nonché l'inizio dei lavori delle opere di cui sopra, affinché possano essere effettuati i controlli da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale stesso;

b) quanto alla realizzazione delle ulteriori opere extracomparto che verranno definite in sede di approvazione di variante all'Accordo di Programma, le stesse verranno realizzate e cedute all'Amministrazione comunale secondo tempistiche e modalità definite dal medesimo Accordo di Programma e relative varianti.

11.3 - Contestualmente al rilascio del permesso di costruire del primo edificio, da realizzare nel comparto in oggetto, il soggetto attuatore dovrà rilasciare al Comune (oltre alla fideiussione per le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 4) ulteriore, apposita fideiussione, dell'ammontare di Euro 1.841.920,00 pari al costo delle opere extra comparto di propria competenza, così come sopra definito. La fideiussione sarà costituita, per Euro 300.000, da garanzia bancaria, rilasciata da primario istituto operante in ambito europeo, e per il restante importo di Euro 1.541.920,00 da polizza assicurativa rilasciata da primario istituto assicurativo. Dette fideiussioni dovranno essere aggiornate a cadenza biennale sulla base della variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

La mancata presentazione della suddetta fideiussione è elemento sufficiente al diniego del permesso di costruire.

Tali fideiussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito - ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito - dell'importo che il Comune beneficiario indichi dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fidejussore.

La fideiussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta dall'Amministrazione Comunale dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

11.4 - La riduzione della fideiussione a garanzia di cui sopra avverrà su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, in corso d'opera, fino ad un massimo del 90% dell'ammontare totale dei lavori, sulla base di apposite certificazioni rilasciate dal Direttore.

dei Lavori mentre il restante 10% della fideiussione sarà svincolato sempre su autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale al favorevole collaudo di tutte le opere in parola. Sarà prioritariamente ridotto l'ammontare della polizza assicurativa, mentre la garanzia bancaria verrà mantenuta attiva per la percentuale di cui sopra fino all'intervenuto collaudo di tutte le opere extracomparto.

11.5 - L'esecuzione completa e regolare delle opere dovrà risultare da apposito certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato incaricato a cura dell'Amministrazione Comunale, anche in corso d'opera.

Le spese, gli oneri e l'onorario del collaudatore sono a carico del Concessionario.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione scritta dell'avvenuto compimento delle opere.

La determinazione dell'accettabilità o meno delle opere verrà notificata al Concessionario entro 180 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione scritta dell'ultimazione lavori, il silenzio dell'Amministrazione Comunale oltre tale termine equivarrà a tacita accettazione ed approvazione delle opere in parola.

Art. 12 - Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le mitigazioni acustiche indicate nel Rapporto Ambientale - documento "RA" - che costituisce parte integrante e sostanziale dell'Accordo di Programma, nel momento in cui la pressione sonora, generata dalle attività di logistica, che eventualmente andranno ad insediarsi nel comparto in parola, le rendano necessarie. Al momento del rilascio del primo permesso di costruire relativo ad una attività di logistica, nel comparto in oggetto, il soggetto attuatore, ovvero il soggetto titolare del permesso di costruire relativo ad attività di logistica, dovrà rilasciare al Comune garanzia fideiussoria pari all'importo delle opere di mitigazione acustica da realizzare (ovvero se già in precedenza realizzate da altro soggetto, attestato comprovante il pagamento della quota parte di sua competenza come di seguito definito). Il rilascio della suddetta garanzia (ovvero attestato di pagamento) è elemento essenziale per il rilascio del permesso di costruire. Le parti si danno reciprocamente atto che la polizza assicurativa, di cui al precedente art. 11.3, di importo pari ad euro 1.541.920 e relativa a quota parte delle opere extracomparto, già ricomprende, al proprio interno, la garanzia per l'eventuale realizzazione dei suddetti interventi di mitigazione acustica, qualora necessari. Detta fideiussione sarà svincolata a seguito di certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Comune. I soggetti attuatori e/o loro aventi causa che si insedieranno, successivamente, nell'ambito produttivo Tavernelle, con attività di logistica, si obbligano al rimborso, calcolato in misura proporzionale alla superficie complessiva dedicata a detta attività, dei costi sostenuti per i suddetti adeguamenti al soggetto che li ha effettivamente sostenuti. Le opere di mitigazione potranno essere realizzate su area pubblica che sarà messa a disposizione dal Comune competente.

Art. 13 - Il soggetto attuatore del comparto in parola si impegna ad aderire allo strumento giuridico che sarà individuato per la costituzione del "Gestore Unico" dell'intero ambito produttivo APEA che svolgerà le funzioni previste nell'Accordo di Programma. Il soggetto attuatore si impegna a trasferire detto impegno ai suoi aventi causa.

Art. 14 - La validità della presente Convenzione è fissata in anni dieci dalla data della stipula della stessa.

Art. 15 - I dati metrici del Piano Urbanistico Attuativo sono i seguenti:

- a) Superficie Territoriale Complessiva: mq. 147.230,00;
- b) Indice di utilizzazione territoriale - escluso Lotto 10 - (Ut): 0,3057 mq/mq;
- c) Superficie complessiva edificabile (Sc) ammessa: mq. 45.008,21 + mq. 1.040,00 = mq. 46.048,21;
- d) Superficie complessiva edificabile (Sc) di progetto: mq. 45.008,21 + 1.040,00 = mq. 46.048,21;

e) SU complessiva: 46.048,21 mq., di cui:

mq. 35.121,27 di SUL (comprensiva di mq. 1.040 di SU) di pertinenza delle aree di proprietà della società Agreste s.r.l.;

mq. 10.926,94 di SUL di pertinenza delle aree di proprietà della società Domus Holding s.r.l.;

f) Standards pubblici (verde e parcheggi) richiesti (mq. 147.230 x 0,15) mq. 22.084,50

g) Standards pubblici (verde e parcheggi) di progetto come da piano urbanistico attuativo approvato con l'Accordo di Programma: mq. 33.545

Art. 16 - Ogni modifica successiva alla stipula della presente convenzione, sarà impegnativa per il Concessionario o suoi aventi causa.

Art. 17 - Il Concessionario si obbliga a trasferire i patti della presente convenzione negli eventuali atti di compravendita, stipulati successivamente alla presente convenzione, delle aree edificabili comprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in parola. E' vietata comunque la vendita pro quota delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, per le quali l'eventuale cessione deve comprendere la totalità delle medesime.

Art. 18 - Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione ed in caso di modifica di destinazione d'uso, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 7,8,9,10,11,12,13 e 20 della Legge 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 19 - Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Sala Bolognese vigenti.

La risoluzione di qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, se non risolta in via amichevole sarà devoluta al Giudice amministrativo. E' competente esclusivo il Foro di Bologna.

Art. 20 - Tutte le spese relative alla presente Convenzione e formalità conseguenti, trascrizione compresa, se ed in quanto accettata dal Signor Conservatore competente, sono a carico esclusivo del Concessionario.

F.to MARIA GRAZIA MURRU, UMBERTO INGENNI, CESARE NANNI, SAPORITO JEAN LUC

Repertorio n. 2018

Raccolta n. 1674

Certifico io sottoscritta Rossella Ruffini notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna con residenza in Bologna, che le firme che precedono in calce e a margine della presente scrittura sono state apposte alle ore sedici e dieci, alla mia vista e presenza da:

- MURRU MARIA GRAZIA nata a Ortueri (NU) il 30 marzo 1974, domiciliata per la carica in Sala Bolognese (BO), Piazza Marconi n. 1;

- INGENNI UMBERTO, nato a Bologna (BO) il 9 febbraio 1969, domiciliato per la carica in Bologna (BO), Via Murri n. 24;

- NANNI CESARE, nato a Sala Bolognese (BO) il 29 aprile 1953, domiciliato per la carica in Bologna (BO), Via Dei Poeti n. 1/2;

- SAPORITO JEAN LUC, nato a Nantes (Francia) il 18 dicembre 1972, domiciliato per la carica in Milano (MI), Via della Moscova n. 3,

della cui identità personale io notaio sono certo, alle quali parti io notaio ho dato lettura della presente scrittura.

Bologna, Piazza Malpighi n. 4/2, il giorno 19 (diciannove) luglio 2017 (due-miladiciassette).

F.to ROSSELLA RUFFINI