



COMUNE DI IMOLA

OPERE DI URBANIZZAZIONE in area ANS_C2.5 CARLINA-MONTANARA (integrato con porzione ANS_C2.4) PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE

AURORA SECONDA SOC. COOP.VA
P.I. 00537161200
Via Cosimo Morelli, 19
40026 IMOLA (BO)

ZINI ELIO SRL
P.I. 01543211203
Via I Maggio, 47
40026 IMOLA (BO)

SO.G.E.I. SRL
P.I. 0050360125
Via Allende, 1
40026 IMOLA (BO)

Sig.ri Giuliano Domenicali (DNNGLN47D22B982X)
e Tronconi Silvia (TRNSLV49E47B982V)
Via Montanara, 113/E
40026 IMOLA (BO)

Sig. Nanni Italo (NNNTLI57R11E289V)
Via D'Azeglio, 9
40026 IMOLA (BO)

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE	Elab. n. 7
	Scala: -
Codici: 1610	Revisione: B
Data: Dicembre 2021	

Progettista:

Ing. Carlo Baietti



Alba Progetti Soc. Coop.
Via Emilia 25
40026 Imola (Bo)
www.albaprogetti.it



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI IMOLA E I PROPONENTI COOP AURORA II – SOGEI SRL
– ZINI ELIO SRL – DOMENICALI GIULIANO –NANNI ITALO PER L’ATTUAZIONE DELL’AMBITO “ANS_C2.5:
CARLINA-MONATANARA” INTEGRATO CON PORZIONE DI ANS_C2.4**

PREMESSO CHE

- con deliberazione di G.C. n. _____ del _____ è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell’ambito “ANS_C2.5: Carlina-Montanara” integrato con porzione di ANS_C2.4 conforme alla scheda dell’Allegato 1 al Tomo III del RUE vigente nelle forme del Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- con medesima deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione del PUA
- la Ditta AURORA SECONDA SOC. COOP.VA, la Ditta SO.GE.I. SRL, la Ditta ZINI ELIO SRL, il SIG. GIULIANO DOMENICALI e il SIG. ITALO NANNI sono proprietari dell’area identificata al Catasto al Foglio 176 mappali 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 123, 251, 397, 459, 461, 463, 465, 124, 137, 398; classificata “Ambito potenziale per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio” dal RUE vigente.
- che la scheda ANS_C.2.5 integrata con porzione di ANS_C2.4 prevede la cessione di verde pubblico e la realizzazione e cessione gratuita di parcheggi pubblici, pista pedonale e rotonda di accesso all’ambito;
- che la scheda ANS_C.2.5 integrata con porzione di ANS_C2.4 prevede, a fronte degli interventi edilizi previsti, prevede la cessione di circa il 20% della Superficie Fondiaria per Aree da destinare a ERS di cui alla L.R. 20/2000;
- che la Ditta AURORA SECONDA SOC. COOP.VA, la Ditta SO.GE.I. SRL, la Ditta ZINI ELIO SRL, il SIG. GIULIANO DOMENICALI e il SIG. ITALO NANNI dichiarano di avere la piena proprietà delle aree facenti parte dell’ambito predetto (Foglio 176 mappali 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 123, 251, 397, 459, 461, 463, 465, 124, 137, 398) e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che, in conformità alla scheda del RUE vigente, per l’attuazione dell’ambito è necessaria la stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Imola per la definizione degli obblighi del soggetto attuatore;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 174 dell’11/12/2013 ha approvato il Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri di urbanizzazione, di seguito chiamato per brevità “Regolamento” che costituisce il riferimento per quanto non modificato dal D.Lgs. 50/2016 c.d. “Nuovo codice degli appalti” e s.m.;

TUTTO CIO’ PREMESSO

Fra il Comune di Imola, in seguito chiamato per brevità Comune, legalmente rappresentato da _____, domiciliato per la carica in V. Mazzini, 4 Imola, che agisce nel presente atto in virtù dei poteri _____

E

La Ditta AURORA SECONDA SOC. COOP.VA (C.F. 00537161200) con sede in Imola (BO) via Cosimo Morelli, 19;

La Ditta SO.GE.I SRL (C.F. 0050360125) con sede in Imola (BO) via Allende, 1;

La Ditta ZINI ELIO SRL (C.F. 01543211203) con sede in Imola (BO) via I Maggio, 47;

Il Sig. GIULIANO DOMENICALI (C.F. DNNGLN47D22B982X) residente in Imola (BO) via Montanara, 113/E;

Il Sig. ITALO NANNI (C.F. NNNTLI57R11E289V) residente in Imola (BO) via D’Azeglio, 9

chiamati di seguito per brevità “Convenzionati”,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per l’attuazione per stralci autonomi e funzionali indipendenti dell’ambito “ANS_C2.5: Carlina-Montanara integrato con porzione di ANS_C2.4” a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità agli elaborati del PUA approvato:

- Elaborato 1A-1B.1 – STATO DI FATTO: Inquadramento territoriale e urbanistico – Rilievo - Planimetria;
- Elaborato 1B.2 – STATO DI FATTO: Rilievo - Sezioni
- Elaborato 1C – STATO DI FATTO: Documentazione Fotografica;
- Elaborato 2A.1 – PROGETTO: Planimetria generale;
- Elaborato 2A.2 2B – PROGETTO: Sezioni generali – Sezioni stradali
- Elaborato 2A.3 – PROGETTO: Progetto del verde
- Elaborato 2C – PROGETTO: Tipologie edilizie;
- Elaborato 2D.a – PROGETTO: Impianti Tecnici – Rete fognaria
- Elaborato 2D.b – PROGETTO: Impianti Tecnici – Acqua e Gas
- Elaborato 2D.c – PROGETTO: Impianti Tecnici – Cavidotti elettrici
- Elaborato 2D.d – PROGETTO: Impianti Tecnici - Telecomunicazioni
- Elaborato 2D.e – PROGETTO: Impianti Tecnici – Illuminazione pubblica
- Elaborato 2D.f – PROGETTO: Impianti Tecnici - Teleriscaldamento
- Elaborato 2E – PROGETTO: Aree oggetto di cessione
- Elaborato 2F – PROGETTO: Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 3 – Relazione geologica
- Elaborato 4 – Documentazione previsionale di clima acustico
- Elaborato 5 – Relazione di VALSAT
- Elaborato 5.b – Sintesi non tecnica della VALSAT
- Elaborato 6 – Relazione illustrativa
- Elaborato 7 – Schema di convenzione
- Elaborato 8 – Studio del traffico

- Elaborato 9 – Relazione sulla riduzione del rischio idraulico
- Elaborato 10 – Verifica superfici permeabili
- Elaborato 11. a – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: Elaborato grafico
- Elaborato 11.b – RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: Relazione.

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

a) Superficie Territoriale (St): 174.039 mq;

b) SU = Superficie Utile = 18.404 mq. così suddivisa:

1) CAPACITA' EDIFICATORIA PRIVATA PER 15.724 mq SU:

- edilizia residenziale libera privata: 8.109 mq. SU;
- edilizia residenziale privata con vincolo di "Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato": 5.082 mq. SU;
- edilizia residenziale convenzionata privata ERS: 1.800,00 mq. SU;
- altri usi complementari alla residenza liberi privati: 733 mq. SU;

2) CAPACITA' EDIFICATORIA COMUNALE PER 2.680 mq SU:

- edilizia residenziale del Comune di Imola con vincolo di "Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato" ERS: 1.270 mq. SU;
- edilizia residenziale convenzionata del Comune di Imola ERS: 410 mq. SU;
- attrezzature pubbliche di quartiere: 1.000 mq. di SU.

Di seguito la Tabella A riepilogativa indicante le capacità edificatorie attribuite ad ogni singolo convenzionato:

denominazione	SU TOT	SU CEP TOT	SU CEP res libera	SU CEP Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana	SU CEP altri usi liberi	SU CEP ERS res convenzionata attribuita ai privati	SU CEP ERS res convenzionata	SU CEP ERS Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana	SU attrezzature pubbliche di quartiere
Zini Elio	5.083,25	3.283,25	1.698,90	1.132,60	451,75	1.800,00	0,00	0,00	0,00
SOGEI	2.725,38	2.725,38	1.590,00	1.060,00	75,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Aurora	7.427,88	7.427,88	4.333,50	2.889,00	205,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Domenicali	407,00	407,00	407,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nanni	80,00	80,00	80,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comune	2.680,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410,40	1.270,40	1.000,00
TOT	18.404,31	13.923,51	8.109,40	5.081,60	732,51	1.800,00	410,40	1.270,40	1.000,00

Di seguito la Tabella B riepilogativa del PUA:

LOTTO	SF (mq)	SU (mq)	H (m)	Proprietà	Destinazione SU
1	5.217	733	12	Aurora Seconda Zini Elio SO.GE.I	SU CEP altri usi
2	1.526	420	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
3	2.721	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
4	2.527	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
5	1.291	420	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
6	2.144	840	12	Comune di Imola	SU CEC ERS
7	1.461	426	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
8	1.086	420	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
9	933	420	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
10	3.074	630	10-12	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
11	2.981	645	10-12	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
12	2.718	436	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
13	2.736	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
14	2.270	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
15	2.585	707	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
16	2.387	840	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
17	4.530	1.050	12	Aurora Seconda	SU CEP libera + alloggi parcheggio
18	2.931	900	12	Zini Elio	SU CEC ERS convenzionata con privati
19	2.845	900	12	Zini Elio	SU CEC ERS convenzionata con privati
20	2.410	560	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
21	956	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
22	1.129	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
23	1.122	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
24	972	140	10	Zini Elio	SU CEP libera + alloggi parcheggio
25	607	80	10	Sig. Nanni	SU CEP libera
26	643	140	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
27	832	140	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
28	1.037	127	10	Sig. Domenicali	SU CEP libera
29	3.187	563	10 - 12	SO.GE.I	SU CEP libera + alloggi parcheggio
30	3.867	840	12	SO.GE.I	SU CEP libera + alloggi parcheggio
31	3.874	1.247	12	SO.GE.I	SU CEP libera + alloggi parcheggio
AQ		1.000		Comune di Imola	SU attrezzature pubbliche di quartiere
TOT:	68.597	18.404			

c) Sa = Superficie Accessoria

- edifici residenziali fino a 2 piani abitabili fuori terra: $30\%Su \leq Sa \leq 110\% Su$;
- edifici residenziali con più di 2 piani abitabili fuori terra: $30\%Su \leq Sa \leq 90\% Su$;
- edificio per altri usi complementari alla residenza e per attrezzature pubbliche di quartiere: $Sa = 30\% Su$;

d) Usi ammessi:

- per tutti lotti dal n. 2 al n. 31 compresi = a1) Residenza ordinaria; a2) Residenze collettive o specialistiche;
 - per il lotto n. 1: c1) Attività direzionali, assicurative, finanziarie e di intermediazione; c2) Commercio al dettaglio di tipo non alimentare limitato alle medio-piccole strutture di vendita, c3) Commercio al dettaglio di tipo alimentare limitato alle medio-piccole strutture di vendita;
 - per il lotto per attrezzature pubbliche di quartiere: g2) Dotazioni e infrastrutture pubbliche o convenzionate di tipo comunale.
- e) Aree costituenti standard da cedere al Comune di Imola, come individuate nell'Elaborato 2E del Piano:
- Realizzazione e cessione gratuita di 4.498 mq. destinati a parcheggio pubblico;
 - Realizzazione e cessione gratuita di 85.000 mq destinati a verde pubblico.

Si rimanda alle N.T.A. del PUA per quanto riguarda tutti gli altri parametri edilizi e urbanistici per la progettazione degli edifici.

3. Le premesse e gli elaborati precitati sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 Consorzio per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria

1. I Convenzionati si obbligano a costituire mediante atto pubblico il Consorzio per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione urbanistica (il "Consorzio").
2. Lo Statuto del Consorzio darà atto che i millesimi di partecipazione al medesimo saranno indicati secondo la seguente Tabella C:

denominazione	SU TOT	millesimi
Zini Elio	5.083,25	276,1989
SOGEI	2.725,38	148,0838
Aurora	7.427,88	403,5946
Domenicali	407,00	22,1144
Nanni	80,00	4,3468
Comune	2.680,80	145,6615
TOT	18.404,31	1.000,0000

ART. 3 Obblighi dei Convenzionati

1. I Convenzionati si obbligano:

- a) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione quanto segue:
 - parcheggi pubblici Foglio 176 mappali _____;
 - verde pubblico Foglio 176 mappali _____;
 - lotti n.ri 2, 5 e 6 del PUA, oltre al lotto per attrezzature pubbliche di quartiere.
- b) a presentare entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del primo Permesso di Costruire (Pdc) per la realizzazione del primo stralcio delle Opere di urbanizzazione primaria del PUA in conformità agli elaborati di cui all'art. 1;

- c) a terminare i relativi lavori relativi al verde e ai parcheggi pubblici entro tre anni dal rilascio dei rispettivi PdC;
- d) a cedere gratuitamente tutte le Opere di urbanizzazione primaria, comprensive delle opere esterne quali la realizzazione della rotatoria su via Montanara ed il rifacimento del tratto di manto stradale di via Montanara con materiali fono-assorbenti;
- e) a realizzare 1.800 mq SU di edilizia abitativa convenzionata in proprietà di pertinenza della ditta ZINI ELIO s.r.l. all'interno dei lotti del PUA n. 18 e 19 ai sensi degli artt. 32 e 33 LR 15/2013 e smi.: le caratteristiche costruttive tipologiche degli alloggi, la determinazione del P.I.C.A. ed ogni altra pattuizione tra le Parti saranno definite da apposita convenzione secondo lo schema tipo di cui alla scheda E del RUE vigente TOMO I Allegato 1;
- f) a realizzare secondo la disciplina del successivo art 7bis gli "Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato" per le quantità previste a carico di ogni singolo attuatore così come previste dalla Tabella A del precedente art. 1 comma 2.

2. I Convenzionati, ovvero il Consorzio, si obbligano 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.

3. Il Servizio 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. Tali modifiche non potranno comportare oneri aggiuntivi per i Convenzionati superiori al 5% dell'importo dei lavori risultante dal computo metrico allegato al Permesso di Costruire.

ART. 4 Affidamento dei lavori

1. Le opere oggetto della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione del territorio dell'ambito "ANS_C2.5: Carlina-Montanara integrato con porzione di ANS_C2.4" di importo inferiore alla soglia comunitaria. Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 36 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, nonché in conformità a quanto indicato al punto 2.2 delle Linee guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, sono eseguite direttamente dal 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 e non trova applicazione il Nuovo Codice dei Contratti.

2. I Convenzionati dovranno comunque applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari. I convenzionati dovranno acquisire il CIG (Codice Identificativo di Gara) e versare all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il contributo dovuto.

ART. 5 Coordinatore della sicurezza

1. I Convenzionati, ovvero il Consorzio, devono nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e succ. mod.. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

ART. 6 Direzione lavori e collaudo

1. La Direzione Tecnica dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà affidata a _____ tecnico incaricato dai Convenzionati, ovvero dal Consorzio. 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 i Convenzionati, ovvero il Consorzio, dovranno comunicare al Servizio Pianificazione Urbanistica il nome del collaudatore, le cui spese sono a carico dei Convenzionati stessi, 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 delle Opere di urbanizzazione primaria deve essere accompagnato dagli elaborati, in formato sia digitale che cartaceo, che rappresentino esattamente quanto realizzato (as built), con allegati i seguenti documenti:

- l'accertamento del costo effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere suddiviso per categorie e tipologie di impianti, tramite presentazione del conto finale dei lavori e delle fatture quietanziate;
- 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 interrato 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.

6. Alle operazioni di collaudo parteciperanno i tecnici del Comune, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica realizzata, con i necessari atti amministrativi.

7. I Convenzionati, ovvero il Consorzio, si impegnano ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari alla presa in carico attinenti al progetto, rilevati dai tecnici del Comune e dagli enti gestori dei sottoservizi entro i termini 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. 13.

8. Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione.

9. Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima dell'approvazione 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. L'efficacia del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei singoli fabbricati sono condizionati all'avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle opere, anche per stralci autonomi e funzionali, di cessione gratuita al Comune.

12. Ogni onere relativo alla Direzione dei Lavori e al collaudo è a carico dei Convenzionati, ovvero del Consorzio.

ART. 7 Realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e degli edifici di progetto

1. La realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria avverranno mediante stralci autonomi e funzionali indipendenti, mediante il rilascio di più Permessi di Costruire.

2. L'edificazione degli edifici di progetto avverrà mediante la presentazione di più Permessi di Costruire.

3. Il Comune di Imola con il presente atto autorizza i Convenzionati, ovvero il Consorzio, ad occupare le aree cedute contestualmente alla presente convenzione e le aree stradali di proprietà comunale per

quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità al permesso di costruire, senza oneri per occupazione del suolo pubblico.

4. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte dei Convenzionati, ovvero dal Consorzio, allo Sportello Unico dell'Edilizia e a Area Blu spa per la necessaria vigilanza in corso d'opera.

5. Le opere saranno realizzate con l'impegno ad osservare le prescrizioni contenute nei pareri emessi dall'Autorità idraulica competente, da Hera spa e Hera Luce srl per le rispettive competenze relativamente ai sottoservizi nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire e a quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori, per la salvaguardia del traffico e del patrimonio stradale.

6. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ai Convenzionati, ovvero al Consorzio, in qualunque momento ed a suo insindacabile giudizio, l'interruzione dei lavori per la tutela e sicurezza del traffico stradale, senza che i Convenzionati possano pretendere compensi, indennizzi e rimborsi di alcun genere.

7. Durante tutte le fasi dei lavori di cui sopra, dovranno essere apposti e mantenuti in opera, nonché garantiti a completa cura e spese dei Convenzionati, ovvero del Consorzio, la segnaletica orizzontale e verticale e il controllo di cantiere.

8. I Convenzionati, ovvero il Consorzio, si impegnano 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.

9. I Convenzionati, ovvero il Consorzio, si impegnano 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 allegate al presente atto, i Convenzionati dichiarano di conoscere e osservare.

10. Prima dell'inizio dei lavori degli edifici di progetto i Convenzionati dovranno integrare la documentazione con dimostrazione della portata di scarico finale delle acque meteoriche che non dovrà superare i 15 litri/secondo per ettaro di superficie di intervento.

ART. 7bis Realizzazione degli Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato

1. I Convenzionati, per le quantità di cui alla Tabella A del precedente art. 1 comma 2, si impegnano a realizzare nelle modalità di cui ai successivi artt. gli Alloggi parcheggio per accordi per la rigenerazione urbana di parti del territorio urbanizzato ("Alloggi parcheggio").

2. Per Alloggi parcheggio si intende la realizzazione di immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- immobili per usi residenziali liberi di pertinenza dei Convenzionati e/o del Comune di Imola ovvero per ERS di pertinenza del Comune di Imola;

- immobili gravati da un vincolo locativo di durata massima di n. 3 anni con canone pari a max 4,75% annuo del PICA relativo all'edilizia convenzionata in proprietà; al termine del contratto di affitto gli edifici potranno essere liberamente commerciabili nel mercato immobiliare (per i Convenzionati e/o del Comune di Imola) ovvero potranno essere commerciabili nel mercato immobiliare come edilizia convenzionata in proprietà (per il Comune di Imola).

3. I soggetti destinatari di detti alloggi, che il Comune di Imola si riserva di individuare per mezzo di bando pubblico, ovvero altra modalità ad evidenza pubblica, dovranno avere i seguenti requisiti:

- essere residenti nel Comune di Imola;

- proprietari degli alloggi, nei quali hanno la residenza in qualità di prima casa, che risultano interessati da interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, anche di demolizione e ricostruzione, per effetto

di apposito titolo abilitativo depositato/rilasciato dal Comune di Imola, che per un lasso di tempo limitato di tempo (max due anni), e fine al termine dei lavori, non consentano di potervi risiedere.

4. I Convenzionati, per la loro quota di Alloggi parcheggio, entro 30 gg dalla presentazione del PdC dei fabbricati di progetto comunicheranno al Comune di Imola quanti e quali alloggi, nell'ambito del medesimo PdC, intendono riservare agli Alloggi parcheggio, oltrechè la bozza di contratto di affitto contenente il canone calcolato secondo quanto previsto al precedente comma 2. Al fine di verificare il progressivo avanzamento del programma di realizzazione degli Alloggi parcheggio le Parti si danno atto che, indicativamente, ogni singolo Pdc afferente la realizzazione di edilizia residenziale libera dovrà riservare circa 1/3 di SU agli Alloggi parcheggio.

5. Entro e non oltre il termine essenziale di 180 gg., ai sensi dell'art. 1457 CC, dalla comunicazione di cui al precedente comma 4, il Comune di Imola comunicherà ai Convenzionati l'elenco dei soggetti aventi i requisiti di cui al precedente comma 3. I Convenzionati si impegnano a sottoscrivere il contratto di affitto a termine con i soggetti individuati dal Comune di Imola, conformemente al contratto di affitto trasmesso al medesimo Comune.

6. Decorso infruttuosamente il termine di cui al precedente art. 5, ovvero in assenza di comunicazioni da parte del Comune di Imola, si intendono risolte tutte le pattuizioni di cui al presente art. In tale caso i Convenzionati potranno liberamente commercializzare nel mercato immobiliare detti alloggi come edilizia residenziale libera senza alcun gravame o vincolo di sorta.

7. Resta inteso che per la quota di Alloggi parcheggio di pertinenza del Comune di Imola, quest'ultimo si riserva la più ampia facoltà di individuare le modalità di attuazione.

ART. 8 Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, con la firma del presente atto i Convenzionati, ovvero il Consorzio, si impegnano, nei limiti della loro quota parte, a consegnare fidejussioni di importo complessivo pari a € _____ pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'art. 1 (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dal *Computo metrico estimativo* contenuto nell'elaborato 6 – *Relazione illustrativa* del Piano Particolareggiato approvato, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento.

2. Le fidejussioni hanno i seguenti requisiti:

- a) emesse 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;
- b) sono prestate a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e della certificazione di regolare esecuzione di cui alla convenzione urbanistica;
- c) sono escutibili a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
- d) contengono l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
- e) sono operative dalla data di rilascio del primo PdC afferente le Opere di urbanizzazione primaria;
- f) sono rinnovabili automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.

3. Le fidejussioni dovranno essere eventualmente integrate in aumento sulla base dei costi effettivi delle opere di urbanizzazione come risulterà dal computo metrico esecutivo da presentare contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire per le Opere di urbanizzazione primaria.

4. Le fidejussioni saranno svincolate, anche per esecuzione parziale per stralci di opere di urbanizzazione autonomi, funzionali ed indipendenti, con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione del collaudo di cui all'art. 6.

ART. 9 Scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune, oggetto della presente convenzione, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. L'importo delle opere da scomputare è pari a € _____, desunto dal computo metrico estimativo del Piano e ribassato del 10% ai sensi dell'art.8 del Regolamento.
2. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi previsti nell'ambito ANS_C2.5 integrato con porzione di ANS_C2.4 è pari a € _____ calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione.
3. A fronte della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione il Comune consentirà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti sui titoli edilizi richiesti per gli interventi residenziali nell'ambito ANS_C2.5 integrato con porzione di ANS_C2.4 fino al concorrere dell'importo dovuto.
4. Nel caso l'importo del contratto per l'esecuzione dei lavori sia inferiore al contributo tabellare per oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere la differenza al Comune. Nel caso di aumento di costi rispetto all'importo previsto in progetto, i maggiori oneri restano a carico del convenzionato che non ha titolo per trasferirli al Comune e che è tenuto a realizzare le opere come da obblighi assunti con la presente convenzione.
5. All'atto del ritiro dei singoli titoli edilizi per gli interventi edificatori, i Convenzionati dovranno corrispondere, secondo le tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio, l'intero importo determinato per il costo di costruzione; dovrà inoltre corrispondere l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria qualora l'importo, calcolato secondo i valori vigenti al momento del rilascio, sia maggiore a quello di cui al comma 2.

ART. 10 Cessioni gratuite

1. I Convenzionati contestualmente alla stipula della presente convenzione cedono gratuitamente al Comune di Imola la piena proprietà delle seguenti aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione e dotazioni territoriali di cui all'art. 3:
 - parcheggi pubblici Foglio 176 mappali _____;
 - verde pubblico Foglio 176 mappali _____;
 - lotti n.ri 2, 5 e 6 del PUA, oltre al lotto per attrezzature pubbliche di quartiere.
2. Le aree oggetto di cessione gratuita sono libere da trascrizioni di pregiudizio, oneri, vincoli, ipoteche e privilegi anche fiscali.
3. Sono poste a carico dei Convenzionati 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.
4. 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.
5. Fino alla consegna delle opere al Comune con apposito verbale, i lavori di manutenzione e riparazione dei manufatti realizzati sono a carico dei Convenzionati così come le responsabilità civili e penali. Successivamente saranno a carico del Comune sia la manutenzione ordinaria che straordinaria.
6. 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).

7. Qualora in corso di realizzazione degli interventi si rendano necessarie modifiche che comportino variazione delle aree interessate dalle 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 ai Convenzionati delle aree non più interessate da opere di urbanizzazione pubbliche e contestuale cessione dai Convenzionati al Comune delle nuove aree interessate, con costi interamente a carico dei Convenzionati.

ART. 11 Espropri

1. Il Servizio Pianificazione Edilizia Provata 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 infrastrutturali AT, non di proprietà dei convenzionati, necessarie per l'esecuzione delle opere previste dal PSC; su richiesta dei Convenzionati, 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 dei Convenzionati; 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. 12 Modifiche alla convenzione

1. Non comporteranno necessità di modifica alla convenzione tutte le fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 delle NTA del PUA.

ART. 13 Inadempienze, sanzioni, controversie

1. In caso di inadempienze da parte dei Convenzionati degli obblighi assunti con la presente convenzione urbanistica, il Comune ordinerà ai medesimi di sanare le irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza. In caso di inadempienza all'ordine, 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. Qualora l'inadempienza dia luogo a controversia, se non composta amichevolmente, le parti dichiarano competente il Foro di Bologna.

3. 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 s.m..

ART. 14 Intesa per la legalità

1. Le Parti dichiarano di essere a conoscenza dell'Intesa per la legalità che il Comune di Imola ha sottoscritto con la Prefettura di Bologna il 9 marzo 2018 finalizzata alla prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei lavori pubblici, delle forniture e dei servizi, consultabile sul sito istituzionale <http://www.comune.imola.bo.it/il-comune/statuto-e-regolamenti/normativa-locale/intesa-per-la-legalita-e-la-prevenzione-dei-tentativi-di-infiltrazione-mafiosa/view> e dichiarano di conoscere ed accettare il contenuto pattizio dell'Intesa nonché le clausole dalla n. 1 alla n. 9 di cui all'allegato all'Intesa stessa.

2. In attuazione dell'Intesa l'Amministrazione Comunale ha richiesto l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia", in data 23 novembre 2018 e si procede alla stipula del presente atto essendo decorso il termine sospensivo di 30 (trenta) giorni. La convenzione resta assoggettata a condizione risolutiva espressa qualora la Prefettura dovesse comunicare informativa antimafia interdittiva.

ART. 15 Validità della convenzione

1. Gli interventi edificatori dei singoli edifici devono essere ultimati entro la data di validità dei titoli edilizi; il primo permesso di costruire del primo stralcio delle Opere di urbanizzazione primaria deve essere presentato entro 180 gg dalla stipula della presente convenzione urbanistica.

2. La presente convenzione ha validità di anni 10 decorrenti dalla data di stipula della convenzione urbanistica.

3. I Convenzionati si impegnano 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. 16 Spese

1. Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a totale carico dei Convenzionati.