



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI IMOLA E ZINI ELIO SRL E IL SIG. PASINI ERMES PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO "ASP_AN2.9 LASIE" CON REALIZZAZIONE E CESSIONE DI STRADA, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO

PREMESSO CHE

- con atto Notaio Damascelli in data 27/2/2018 rep. 22282 Raccolta n. 14268 è stato sottoscritto un Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Imola e la Ditta Zini Elio srl per l'inserimento nel POC di una porzione dell'ambito "ASP_AN2.9 LASIE" destinato ad attività produttive/terziarie;
- il POC 2017-2022 approvato con delibera di C.C. n. 68 del 04/06/2019 individua nell'Elaborato "Schede Ambiti" l'ambito "ASP_AN2.9 Lasie, a destinazione produttiva/terziaria da attuare tramite Piano Urbanistico Attuativo, in recepimento parziale dell'Accordo predetto;
- con deliberazione di G.C. n. _____ del _____ è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'Ambito "ASP_AN2.9" previsto nel POC 2017-2022 vigente nelle forme del Piano Particolareggiato di iniziativa privata;
- con la medesima deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica per la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione del PUA;
- il PUA interessa le aree di complessivi mq 81.435 di proprietà Zini Elio srl e Sig. Pasini Ermes, individuate al Catasto Terreni al Foglio 117 come segue:

Foglio	Mappale	Proprietà
	102	Zini Elio srl
	105 parte	Zini Elio srl
	232 parte	Zini Elio srl
	268	Zini Elio srl
	270	Zini Elio srl
	273	Zini Elio srl
	340	Zini Elio srl
	385 parte	Zini Elio srl
	396	Zini Elio srl
	413 parte	Zini Elio srl
	417	Zini Elio srl
	418	Zini Elio srl
	269 parte	Pasini Ermes

e l'area di proprietà Zini Elio srl destinata dal PSC alla viabilità esterna da realizzare in connessione con il PUA "ASP_AN 2.9 LASIE" individuata al Foglio 117 particelle 384, 395, 412, 416, al fine di garantirne l'accessibilità nelle more del completamento della viabilità di PSC;

- il POC vigente, a fronte degli interventi edilizi ammessi, prevede la corresponsione del contributo per la realizzazione dell'ERS di cui alla L.R. 20/2000, pari a 2 €/mq di Su e del contributo di sostenibilità per l'interramento di elettrodotti pari a 3 €/mq di Su;
- la Ditta Zini Elio srl e il sig. Pasini Ermes dichiarano di avere la piena proprietà delle aree facenti parte dell'ambito ASP_AN2.9 LASIE come sopra elencate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- in data 08/07/2021 è stato sottoscritto dal Comune di Imola, dalla Città Metropolitana di Bologna e dal Nuovo Circondario Imolese l'Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 58 L.R. 24/2017 e dell'art. 9.5 e 9.1 del vigente PTCP, per il POLO FUNZIONALE METROPOLITANO INTEGRATO "SELICE - A 14" che ricomprende l'ambito ASP_AN2.9 LASIE;
- 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 interviene nel presente atto in virtù dei poteri _____

E

La Ditta Zini Elio srl, con sede in _____, rappresentata da _____ di seguito per brevità "convenzionato";

sig. Pasini Ermes, che interviene nel presente atto al solo fine della messa in disponibilità e cessione della porzione di area in sua proprietà, come da rogito notarile stipulato con la Zini Elio srl, e con la condizione che non assume, né assumerà, alcun ulteriore onere, nemmeno di carattere fiscale, con riferimento alla presente convenzione urbanistica, oneri che sono esclusivamente a carico della Ditta Zini Elio srl e suoi successori e aventi causa;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 Oggetto della convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne nell'ambito "ASP_AN2.9 LASIE" a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, in conformità agli elaborati del PUA approvato con la deliberazione in premessa indicata, in formato digitale a firma dell'Arch. Francesco Remondini:

- 1.a Estratto strumenti urbanistici sovraordinati
- 1.b Estratto strumenti di pianificazione comunale
- 1.c Estratto di mappa catastale
- 1.d Planimetria rilievo dello stato di fatto
- 1.e Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto
- 1.f Documentazione fotografica
- 2.a Planimetria di progetto planivolumetrico
- 2.b Sezioni e profili
- 2.c Sezioni stradali
- 2.d Tipologie edilizie, destinazioni d'uso e altezze
- 2.e Progetto di massima dei servizi a rete
 - 2.e_1 progetto di massima rete fognaria
 - 2.e_2 progetto di massima reti acqua e gas
 - 2.e_3 progetto di massima reti elettriche
 - 2.e_4 progetto di massima reti illuminazione pubblica
 - 2.e_5 progetto di massima rete telefonica
- 2.f Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

3 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
3.1 RELAZIONE SISTEMA DI LAMINAZIONE E VALUTAZIONE RISCHIO IDRAULICO
5 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
6 RELAZIONE VALSAT
6.1 Allegato VALSAT - Patrimonio storico culturale
7 RELAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
8 RELAZIONE GEOLOGICA GEOTECNICA
8.1 RELAZIONE SISMICA INTEGRATIVA
9 STUDIO DI IMPATTO ATMOSFERICO
10 SINTESI NON TECNICA
VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO - RELAZIONE INTEGRATIVA

e alla dichiarazione di sintesi della VAS contenuta nella relazione di controdeduzione del PUA.

2. I parametri urbanistico-edilizi generali del PUA oggetto della presente convenzione sono:

- a) Superficie territoriale (St) mq 81.432 circa;
- b) Superficie Utile massima (Su) mq 30.350;
- c) Superficie accessoria massima 20% della Su
- d) Aree costituenti standard da realizzare e cedere al Comune di Imola, come individuate nella Tavola 2a del Piano:
 - Parcheggio pubblici mq. 5.220;
 - Verde pubblico mq 7.310;
- e) Area destinata a verde pubblico di 1.703 mq già ceduta gratuitamente con atto Notaio Domenico Damascelli di Imola del 25 luglio 2019 rep. n. 26150 racc. n. 16809 registrato a Bologna il 05/08/2019 n. 10678 Serie 1T all'interno dell'ambito D_N.5 Impianto di cogenerazione, area distinta al Foglio 107 mappale 800.

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

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

ART. 2 Obblighi del convenzionato

1. Il convenzionato si obbliga:

- a) a cedere gratuitamente contestualmente alla stipula della presente convenzione le aree destinate a strada, parcheggio pubblico e verde pubblico individuate come segue:
 - strada interna all'ambito Foglio 117 mappali _____
 - parcheggio pubblico Foglio 117 mappali _____
 - verde pubblico Foglio 117 mappali _____
 - viabilità esterna individuata nel PSC/RUE vigente Foglio 117 mappali 395, 416, 384, 412, 385/p, 413/p, 105/p, 232/p.
- b) a presentare entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione la richiesta del Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito (verde pubblico, parcheggio pubblico, viabilità di distribuzione interna, reti dei sottoservizi) in conformità agli elaborati di cui all'art. 1 e terminare i lavori entro tre anni dal rilascio del PdC;
- c) a rispettare gli adempimenti posti a carico dell'ambito nell'Accordo Territoriale in premessa citato, e più precisamente, a realizzare e cedere gratuitamente al Comune, entro tre anni dalla stipula della presente convenzione (salvo proroghe per motivi non imputabili al convenzionato) le seguenti opere, funzionali al nuovo intervento edificatorio, indicate nello Stralcio C: c2) Realizzazione e cessione gratuita della strada di PSC dalla rotatoria all'intersezione dei 4

ambiti del Polo funzionale fino alla strada di lottizzazione prevista dal PUA dell'ambito ASP_AN2.9; (E-F) (in seguito "Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito").

2. Il convenzionato si obbliga al rispetto delle prescrizioni impartite da Area Blu spa, società in house del Comune che gestisce le aree pubbliche, per le modalità inerenti la realizzazione di scavi che interessino viabilità 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 fatta salva la quantificazione economica delle opere medesime così come risultante dal computo metrico estimativo, che comunque non dovrà risultare superiore al 5% dell'importo lavori.

ART. 3 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 ASP_AN2.9, 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, in quanto in possesso dei necessari requisiti di qualificazione.

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

Art. 4 Coordinatore della sicurezza

1. Il convenzionato deve 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. 5 Direzione lavori e collaudo

1. La Direzione Tecnica dei lavori per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e di quelle esterne all'ambito sarà affidata a _____ tecnico incaricato dal convenzionato. Eventuali sostituzioni in corso d'opera dovranno essere immediatamente comunicate al Comune.

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

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

4. Il collaudo deve essere accompagnato dagli elaborati, in formato 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.

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

6. Il convenzionato si impegna 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.

7. 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.

8. 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.

9. Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.

10. L'efficacia del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei singoli fabbricati realizzati nell'ambito ASP_AN2.9 è condizionato all'avvenuta approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto di cessione gratuita al Comune.

11. Ogni onere relativo alla Direzione dei Lavori e al collaudo è a carico del convenzionato.

ART. 6 Realizzazione delle opere

1. Il Comune di Imola con il presente atto autorizza il convenzionato 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 primaria interne all'ambito e di quelle esterne all'ambito, in conformità al permesso di costruire.

2. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte del convenzionato allo Sportello Unico dell'Edilizia e a Area Blu spa per la necessaria vigilanza in corso d'opera, previo rilascio di uno o più PdC.

3. Le opere saranno realizzate in osservanza alle prescrizioni contenute nei pareri emessi dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, 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 nonché a quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori, per la salvaguardia del traffico e del patrimonio stradale.

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

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

6. Il convenzionato si impegna inoltre, a propria cura e spese, al ripristino di tutte quelle opere e/o servizi di proprietà del Comune o di altri enti (barriere di sicurezza, recinzioni, impianto di illuminazione, reti tecnologiche, ecc.), eventualmente rimossi o spostati per consentire la realizzazione delle opere.

7. Il convenzionato si impegna ad osservare nel corso della realizzazione delle opere tutte le vigenti norme in tema di sicurezza per l'esecuzione dei lavori sulla strada in presenza di traffico nonché le altre leggi e normative regolanti la materia che, pur non allegata al presente atto, dichiara di conoscere e osservare.

ART. 7 Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento della realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito, di cui all'art. 2 comma 1 lett. b), con la firma del presente atto il

convenzionato si impegna a presentare fidejussione di importo di € 2.514.437,52 pari alla spesa prevista per realizzare le opere (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'elaborato *Computo Metrico Estimativo* del PUA approvato, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento, prima del rilascio dei rispettivi Permessi di Costruire.

2. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento della realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito, di cui all'art. 1 lettera c), contestualmente alla firma del presente atto il convenzionato consegna fidejussione di importo di € 675.005,90 pari alla spesa prevista per realizzare le opere (compreso oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dall'elaborato *Computo Metrico Estimativo* del PUA approvato, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento.

3. Le fidejussioni hanno i seguenti requisiti:

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

4. Le fidejussioni dovranno essere eventualmente integrate in aumento sulla base dei costi effettivi delle opere come risulterà dal computo metrico esecutivo da presentare contestualmente alla richiesta dei rispettivi Permessi di Costruire.

5. Le fidejussioni saranno svincolate con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione del collaudo di cui all'art. 5. Le alberature si intendono accettate dal Comune non prima di 2 anni dalla data del certificato di collaudo, ciò senza alcun pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici. A tal fine resterà vincolata una quota della fidejussione a garanzia dell'attecchimento pari al relativo costo. Tale quota sarà svincolata al termine dei 2 anni a fronte dell'attecchimento di almeno il 90% delle alberature di primo impianto.

ART. 8 Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

1. Le Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e le Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito da cedere gratuitamente al Comune, oggetto della presente convenzione, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come stabilito all'art. 3 lettera i) dell'Accordo ex art. 18 stipulato il 27.2.2018 con l'atto notarile in premessa richiamato.

2. L'importo stimato delle opere potenzialmente scomputabile è pari a € **1.801.063,20** per le Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e € **469.578,90** per le Opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito, desunto dal computo metrico estimativo del Piano e ribassato del 10% ai sensi dell'art.8 del Regolamento, oltre a oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

3. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria per gli interventi previsti nell'ambito ASP_AN2.9 è quantificato in € **691.980,00** (funzione produttiva), calcolati in base alle tabelle parametriche vigenti al momento dell'approvazione della presente convenzione.

4. A fronte della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione il Comune consentirà lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sui titoli edilizi richiesti per gli interventi edilizi nell'ambito fino al concorrere dell'importo dovuto.

5. 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.

6. All'atto del ritiro dei singoli titoli edilizi per gli interventi edificatori, il convenzionato dovrà corrispondere, secondo le tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio, l'intero importo determinato per il costo di costruzione se dovuto, gli oneri di urbanizzazione secondaria e i contributi "D" e "S".

7. Le parti danno atto che poiché gli interventi dell'ambito ricadono tra quelli elencati all'art. 51 comma 2 del PTM lettera e) e lettera i), il Comune provvederà ad accantonare il 50% delle U2 derivanti dagli interventi edilizi che saranno realizzati, al fine del versamento nel Fondo Perequativo Metropolitan istituito ai sensi dell'art. 41 comma 5 della L.R. 24/2017.

ART. 9 Prescrizioni per la realizzazione degli edifici

1. L'attuazione delle previsioni edificatorie dovrà essere coerente con i criteri di qualità progettuali di cui alle linee guida APEA del PTM nonché con quanto contenuto agli articoli 37, 38, 42, 43 e seguenti del PTM e dovrà rispettare le NTA del PUA.

2. Nella progettazione e realizzazione degli edifici dovrà essere recepito quanto indicato nel Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici e idrogeologici del territorio, emesso in data 23.02.2021 dalla Città Metropolitana di Bologna e allegato al presente atto.

3. Alla presentazione di ogni titolo edilizio per la costruzione dei fabbricati dovrà essere allegato lo studio di impatto acustico e atmosferico e la verifica sui flussi di traffico attesi, in base alla consistenza e tipologia di attività.

4. I progetti preliminari delle opere dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio al fine di individuare le migliori modalità di indagine archeologica preventiva, prima del rilascio dei titoli edilizi, nel rispetto dell'art. 2.2.6 del PSC.

5. In recepimento delle indicazioni della VALSAT del POC il soggetto attuatore dovrà realizzare un sistema di monitoraggio del livello della falda acquifera tramite piezometri atto a permettere il controllo dell'acquifero sottostante all'area. I risultati dovranno essere comunicati all'emissione del certificato di regolare esecuzione e successivamente con cadenza annuale al Comune e al Distretto ARPA di Imola per i successivi 10 anni.

ART. 10 Contributo per l'Edilizia Residenziale Sociale e per l'interramento degli elettrodotti

1. La scheda dell'ambito ASP_AN2.9 del POC vigente prescrive il versamento del contributo per l'ERS, ai sensi dell'art. A-26 comma 7 L.R. 20/2000. 2, definito in 2 €/mq di Su in progetto. Il convenzionato a tal fine consegna ricevuta di pagamento dell'importo di € **60.700,00** che si allega al presente atto.

2. La scheda del POC vigente prescrive inoltre il contributo per l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione definito in 3 €/mq di Su in progetto. Il convenzionato a tal fine consegna fidejussione a garanzia del versamento dell'importo di € **91.050,00**, con le caratteristiche di cui all'art. 7 comma 2 che si allega al presente atto. La fideiussione sarà svincolata all'atto del versamento dell'importo dovuto da effettuarsi su richiesta del Comune di Imola a seguito dell'approvazione del progetto definitivo di interrimento degli elettrodotti. La fidejussione sarà altresì svincolata qualora non si pervenga all'approvazione del progetto definitivo entro il 27/2/2033 (15 anni dalla sottoscrizione dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 citato in premessa).

ART. 11 Cessione gratuita aree destinate a strada, verde e parcheggio pubblico

1. Il convenzionato contestualmente alla stipula della presente convenzione cede gratuitamente al Comune di Imola la piena proprietà delle seguenti aree destinate a infrastrutture per l'urbanizzazione e dotazioni territoriali di cui all'art. 2 come identificate negli elaborati del PUA approvato:

- strada interna all'ambito Foglio 117 mappali _____
- parcheggio pubblico Foglio 117 mappali _____
- verde pubblico Foglio 117 mappali _____

- viabilità esterna individuata nel PSC/RUE vigente Foglio 117 mappali 395, 416, 384, 412, 385/p, 413/p, 105/p, 232/p.

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 del convenzionato 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 i convenzionati e terzi, in merito alla realizzazione delle opere di cui alla presente convenzione.

5. Fino all'approvazione del collaudo da parte del Comune, 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, ad eccezione dell'area verde pubblica con funzione di laminazione la cui gestione e manutenzione resterà a carico del convenzionato e successori e aventi causa. All'atto di collaudo il convenzionato dovrà indicare la Ditta a cui sarà affidato il servizio di manutenzione con contratto almeno biennale; negli atti di vendita dei fabbricati o lotti dovranno essere riportati gli obblighi predetti. In caso di inadempienza il Comune effettuerà in proprio gli interventi rivalendosi sul convenzionato o anche su uno solo dei soggetti aventi causa.

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 al convenzionato delle aree non più interessate da opere di urbanizzazione pubbliche e contestuale cessione dal convenzionato al Comune delle nuove aree interessate, con costi interamente a carico dei convenzionati.

ART. 12 Espropri

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

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

ART. 13 Modifiche alla convenzione

1. La grande logistica (maggiore di 10.000 mq di Su) potrà essere attuata previa sottoscrizione per accettazione dall'Accordo Territoriale "Selice-A14" richiamato in premessa; a tal fine l'Accordo assumerà valore di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 59 della LR 24/2017 con le aziende interessate e non sarà necessario modificare la presente convenzione.

2. Non comporteranno inoltre necessità di modifica alla convenzione:

- modifiche al progetto delle Opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito e delle Opere di urbanizzazione esterne all'ambito, fermo restando l'assetto generale nel rispetto dei parametri del POC vigente

- le modifiche previste all'art. 4 delle NTA del PUA approvato.

ART. 14 Inadempienze, sanzioni, controversie

1. In caso di inadempienze da parte del convenzionato degli obblighi assunti con la presente convenzione urbanistica, il Comune ordinerà al convenzionato di sanare le irregolarità riscontrate, fissando un termine congruo per l'ottemperanza. In caso di inadempienza all'ordine, il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni 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 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. 15 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 acquisito l'iscrizione alla White List della Prefettura di Bologna del 20.04.2021 per la Ditta Zini Elio srl e ha inoltrato la richiesta di informazione antimafia per la proprietà Pasini Ermes in data 20.08.2021, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia" 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. 16 Validità della convenzione

1. Gli interventi edificatori dei singoli edifici devono essere ultimati entro la data di validità dei titoli edilizi.

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

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

ART. 17 Spese

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