



CITTÀ DI IMOLA

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI IMOLA E LA DITTA G4 INVESTMENT SRL PER LA NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO PRODUTTIVO CON REALIZZAZIONE E CESSIONE ALLARGAMENTO STRADALE, PISTA CICLOPEDONALE E MARCIAPIEDE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE IN VIA MOLINO ROSSO

PREMESSO

- che la Ditta G4 Investment srl è proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 110 mappali 210, 212, 214, classificata vigneto/seminativo, area di potenziale sviluppo per nuovi insediamenti produttivi e in parte viabilità nel Rue vigente;
- che con atto n. 216 del 16/7/2020 a firma del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale la ditta G4 Investment srl è stata autorizzata all'approvazione di PUA sull'area ASP_AN2.4_1 Correcchio-Lasie via Molino Rosso”;
- che la scheda d'ambito “ASP_AN2.4_1 Correcchio-Lasie via Molino Rosso” del PSC e del RUE prevede la nuova costruzione di edifici ad uso produttivo con realizzazione e cessione allargamento stradale e pista ciclopedonale, corredata dagli elaborati a firma del tecnico incaricato arch. Nanni Claudio;
- che sulla base dell'istruttoria effettuata sugli elaborati progettuali presentati dal tecnico incaricato si evince che:

S.u. in progetto	destinazione	parcheggi pubblici da monetizzare.	verde pubblico da monetizzare
mq 5.000	produttivo	500 mq	1.000 mq

- che è prevista la realizzazione da parte della proprietà dell'allargamento stradale e di un tratto di pista ciclopedonale lungo via Molino Rosso come da elaborati presentati;
- che la Ditta G4 Investment srl dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che la conferenza servizi indetta in data prot. si è conclusa positivamente come da atto monocratico del Dirigente n. del ;
- che, in conformità al RUE vigente, per la realizzazione delle opere 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. del 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 G4 Investment srl C.F. 01679191203 con sede in Imola via Ugo la Malfa 10 , chiamato di seguito per brevità “convenzionato”,

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 nell'area oggetto di intervento e in parte su aree di proprietà comunale (da verificare) a scomputo oneri di urbanizzazione primaria in conformità agli elaborati progettuali richiamati in premessa e ai seguenti elaborati allegati alla presente convenzione:

- Tavola
- quadro economico

2. Le premesse e gli elaborati indicati al comma 1 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 pubbliche individuate come segue:
 - allargamento stradale, pista ciclopedonale e marciapiede Foglio _____ mappali _____ di mq _____
- b) a realizzare sulle aree come sopra individuate, previo rilascio del Permesso di Costruire, l'allargamento stradale, una pista ciclopedonale e un tratto di marciapiede, in conformità agli elaborati di cui all'art. 1 e a terminare i relativi lavori entro tre anni dal rilascio del PdC.

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 strade pubbliche e aree di proprietà comunale in genere. L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune ha la facoltà, anche in corso di realizzazione dei lavori, di chiedere modifiche al progetto per comprovate esigenze di natura tecnica e di sicurezza, senza alcun onere a carico del Comune stesso.

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, 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. Il convenzionato dovrà 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. 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 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. Poiché l'importo dei lavori come risultante dal quadro economico allegato alla richiesta di Permesso di costruire è inferiore a € 1.000.000,00, ai sensi dell'art.102 comma 2 del Codice degli Contratti pubblici, il collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.
4. Il certificato di regolare esecuzione 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;
 - 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 certificazione di regolare esecuzione, 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 certificato di regolare esecuzione 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 del rilascio del certificato di regolare esecuzione, 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 certificato di regolare esecuzione sono fatte salve le garanzie ed obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
9. L'efficacia del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità del fabbricato oggetto della richiesta di P.d.C. in premessa richiamato è condizionato all'avvenuta presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 1.
10. Ogni onere relativo alla Direzione dei Lavori e al certificato di regolare esecuzione 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 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.

2. L'inizio dei lavori su aree pubbliche 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.
3. Le opere saranno realizzate con l'impegno ad osservare le prescrizioni contenute nei pareri emessi da Hera spa e Hera Luce srl 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.
4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere al convenzionato in qualunque momento ed a suo insindacabile giudizio, l'interruzione dei lavori per la tutela e sicurezza del traffico stradale, senza che il convenzionato possa pretendere compensi, indennizzi e rimborsi di alcun genere.
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 allegate al presente atto, il convenzionato dichiara di conoscere e osservare.

ART. 7 Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, con la firma del presente atto il convenzionato consegna fidejussione di importo di € _____ pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'art. 1 lettera a) (compreso oneri per la sicurezza, spese di collaudo, imprevisti 10% e IVA 10%) risultante dal *Quadro Economico* allegato al presente atto, maggiorata del 10% ai sensi dell'art. 15 del Regolamento.
2. 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;
 - f) è rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.
3. La fidejussione di cui al comma 1 sarà svincolata con nota scritta del Comune ad avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 5.

ART. 8 Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune, oggetto della presente convenzione, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione **primaria**. L'importo massimo da scomputare è pari a € _____, desunto dall'importo delle opere contenuto nel *Quadro economico* allegato al presente atto e ribassato del 10% ai sensi dell'art.8 del Regolamento.
2. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione **primaria U1** per l'intervento edificatorio in premessa descritto è pari a € **114.000,00** (U1= 22,80 €/mq × 5.000 mq) calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione. A fronte della realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione il Comune consentirà lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1 dovuti sul titolo edilizio richiesto, fino al concorrere dell'importo massimo di € **114.000,00**.

Resta inteso che l'onere U1 dovuto, e relativo importo massimo di scomputazione, verrà comunque ricalcolato in base alla SU e al valore vigente all'atto della richiesta del titolo edilizio.

3. 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.

4. All'atto del ritiro dei titoli edilizi, il convenzionato dovrà corrispondere, secondo le tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio, l'intero importo determinato per il contributo di costruzione U2, e dei contributi D ed S se dovuti.

ART. 9 Prescrizioni per la realizzazione degli edifici

1. L'efficacia del deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) dei fabbricati oggetto di richiesta di P.d.C. è condizionato all'avvenuta presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 1.

ART. 10 Monetizzazione parcheggio e verde pubblico

1. In conformità a quanto previsto dagli artt. 6.1.2, 19.1.1 e 19.1.2. del RUE vigente, il convenzionato si obbliga a corrispondere in luogo della cessione gratuita al Comune, la monetizzazione di mq 500 destinati a parcheggio pubblico e mq 1.000 destinati a verde pubblico attrezzato.

2. La somma di € **75.000,00** corrispondente al valore dell'area (50,00 €/mq, sulla base dei parametri fissati con Delibera C.C. n. 121 del 17/9/2019) è stata versata al Comune di Imola come da reversale n. ___ del ___ che si allega al presente atto.

ART. 11 Contributo per l'Edilizia Residenziale Sociale e per l'interramento degli elettrodotti

1. La scheda dell'ambito ASP_AN2.4_1 del POC vigente prescrive il versamento del contributo per l'ERS, ai sensi dell'art. A-26 comma 7 L.R. 20/2000, definito in 2,00 €/mq di Su in progetto. Il rilascio dei titoli edilizi per realizzazione di superficie utile fino al massimo previsto nel piano attuativo di mq 5.000, sarà soggetto al versamento del contributo per l'ERS nella misura di 2,00 €/mq di Su in progetto.

2. La scheda del POC vigente prescrive inoltre il contributo per l'interramento degli elettrodotti ad alta tensione definito in 3,00 €/mq di Su in progetto. Il convenzionato a tal fine consegna **fidejussione a garanzia** del versamento dell'importo di € **15.000,00** (cioè SU 5.000 mq × 3,00 €/mq), con le caratteristiche di cui all'art. 7 comma 2 che si allega al presente atto. La fidejussione 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 10/04/2033 (15 anni dalla sottoscrizione dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 citato in premessa).

ART. 12 Cessione gratuita aree pubbliche

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 allegati alla richiesta di Permesso di Costruire e al presente atto:

- allargamento stradale Foglio _____ mappali _____ di mq _____
- pista ciclopedonale e marciapiede Foglio _____ mappali _____ di complessivi mq _____

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

ART. 13 Modifiche al progetto

1. Non comporteranno necessità di modifica alla convenzione:
 - modifiche al progetto dell'allargamento stradale, della pista ciclopedonale e del marciapiede che si rendessero necessarie in corso di realizzazione delle opere per esigenze tecniche;
 - modifica delle finiture e dettagli costruttivi del fabbricato e della sistemazione delle aree pertinenziali.

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 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. 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 ottenuto in data 19/9/2019 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. 159/2011 c.d. "Codice antimafia".

ART. 16 Validità della convenzione

1. Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri devono essere completate entro tre anni dal rilascio del relativo permesso di costruire.
2. Gli interventi edificatori dei singoli edifici devono essere ultimati entro la data di validità dei titoli edilizi.
3. La presente convenzione ha validità fino al completo adempimento degli obblighi ivi previsti e comunque per un massimo di anni 10.
4. Il convenzionato 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.

Allegati:

- Tavola xx Opere soggette a convenzione
- quadro economico