

Rep. N.

Racc. N.

ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE ALLA CONVENZIONE IN DATA
17 NOVEMBRE 2003 MODIFICATA IN DATA 2 APRILE 2014
REGOLANTE I RAPPORTI FRA IL COMUNE DI PIEVE DI CENTO
E IL SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO "PARCO MUSEALE" DI VIA RUSTICANA
ANGOLO VIA CIRCONVALLAZIONE.

L'anno duemiladiciassette, questo giorno di

In, nel mio studio in

Davanti a me Dottor, Notaio con sede in, iscritto nel Collegio Notarile di, sono presenti i signori:

- Ingegnere Stefano Matteucci, nato a Pieve di Cento – Bo il 06/05/1954 domiciliato per la carica presso il Comune di Pieve di Cento (Bologna), la quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua veste di Responsabile del Settore Territorio e Patrimonio del "COMUNE DI PIEVE DI CENTO" con sede in Pieve di Cento (BO), Piazza Andrea Costa n. 17, Codice Fiscale n. 00470350372, e quindi in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, artt. 107 e 109 comma 2, tale nominato dal Provvedimento del Sindaco in data 2 ottobre 2014 Prot. n.8105, per dare esecuzione alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 30/09/2014 esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme al suo originale io Notaio allego al presente atto sotto la lettera A), omessane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti; BARGELLINI GIULIO, nato a Pieve di Cento (BO) il 14 maggio 1932, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene nella sua qualifica di legale rappresentante della società: "I.A.M. S.R.L. - INIZIATIVE D'ARTE E MUSEI" con sede in Pieve di Cento (BO), via Rusticana n. A/1, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bologna: 01866121203, capitale sociale euro 34.513,00 (trentaquattromilacinquecentotredici virgola zero zero) interamente versato, società costituita in Italia (di seguito denominato "soggetto attuatore").

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premesso:

- che la società "I.A.M. S.R.L. - INIZIATIVE D'ARTE E MUSEI", subentrata a alla società "FINANZIARIA G.B. INVEST S.P.A.", sta attuando il Programma Integrato d'Intervento di iniziativa pubblico-privato avente ad oggetto la realizzazione di un ampliamento del MUSEO D'ARTE DELLE GENERAZIONI ITALIANE DEL '900 "G. BARGELLINI", sito in Pieve di Cento, tra via Rusticana e via Circonvallazione, (in seguito per semplicità denominato Museo);
- che, per la realizzazione di tale Programma Integrato d'Intervento, tra il Comune di Pieve di Cento e il "Soggetto attuatore" è stata stipulata la convenzione con rogito in data 17 novembre 2003 rep. 61.872/8.879, registrata a Cento il 2 dicembre 2003 al n. 706, successivamente modificata con altro mio rogito in data 2 aprile 2014 rep. n. 87.603/20.996, registrato a Cento il giorno 8 aprile 2014 al n. 495 serie 1/T;
- in dette convenzioni è stata prevista l'esecuzione degli interventi in tre stralci funzionali (come definiti dalla tavola grafica n°2 facente parte della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte

integrante);

- che il primo stralcio funzionale è già stato realizzato e che le aree su cui questo insiste sono già state pienamente acquisite dal soggetto attuatore
- che il secondo stralcio funzionale di tale Programma Integrato d'Intervento così come definito nella convenzione di cui al citato rogito in data 2 aprile 2014 rep. n. 87.603/20.996 si è limitato alla realizzazione di un secondo ampliamento dell'edificio a destinazione museale;
- che così come definito nella convenzione in data 2 aprile 2014 è stato creato un nuovo 3° stralcio funzionale che comprenda la realizzazione di tutte le rimanenti opere che erano già contemplate nel 2° stralcio come individuato nel Programma Integrato di Intervento approvato con Delibera di C.C. 72 del 30.10.2003 ;
- che secondo quanto previsto all'art. 28 del vigente RUE, per l'Ambito Parco Museale ASP-T5, in caso di Variante al programma Integrato già approvato e convenzionato, occorre predisporre un PUA, nel caso venga richiesta una diversa ridistribuzione planimetrica della quota residenziale (zona B8 ex PRG) ferma restando la Capacità edificatoria già a suo tempo fissata;
- che in data 24/09/2016 al Prot. n. 8932 è stato presentato da parte di BARGELLINI GIULIO, nato a Pieve di Cento (BO) il 14 maggio 1932, in qualità di legale rappresentante della società: "I.A.M. S.R.L. - INIZIATIVE D'ARTE E MUSEI" con sede in Pieve di Cento (BO), via Rusticana n. A/1, proprietaria dell'area oggetto d'intervento, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) inerente la II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2, composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Tavola di confronto P.R.G./R.U.E.
- Tav. 2: Estratto Catastale, Stato di Fatto Planimetrico, Rilievo fotografico.
- Tav. 3: Opere di urbanizzazione di cessione.
- Tav. 4: Progetto urbanistico: Destinazioni d'uso.
- Tav. 5: Progetto urbanistico: Planimetria, Tipologie edilizie.
- Tav. 6: Progetto urbanistico: Planivolumetrico.
- Tav. 7: Progetto urbanistico: Sezioni trasversali e longitudinali. Stato di fatto e progetto.
- Tav. 8. Progetto urbanistico: Planimetria generale Scala1:200
- Tav. 9: Opere di Urbanizzazione: Particolari costruttivi e Arredo urbano
- Tav. 10: Opere di Urbanizzazione: Progetto del verde
- Tav. 11: Opere di Urbanizzazione: Sistemi di chiusura e delimitazione del Giardino delle Arti
- Tav. 12: Opere di Urbanizzazione: Sistemi di chiusura e delimitazione del Parcheggio privato
- Tav. 13: Opere di Urbanizzazione: Progetto della viabilità
- Tav. 14: Opere di Urbanizzazione: Illuminazione pubblica. Planimetria e dettagli.
- Tav. 15: Opere di Urbanizzazione: Rete acque bianche e laminazione. Piante, dettagli
- Tav. 16: Opere di Urbanizzazione: Rete acque nere. Planimetria e dettagli
- Tav. 17: Opere di Urbanizzazione: Rete acque nere - profilo. Rete acque bianche - profilo
- Tav. 18: Opere di Urbanizzazione: Rete acqua potabile e gas. Planimetria e dettagli
- Tav. 19: Opere di Urbanizzazione: Rete elettrica. Planimetria e dettagli
- Tav. 20: Opere di Urbanizzazione: Rete telefonica Planimetria e dettagli.
- Tav. 21: Opere di Urbanizzazione: Fasi attuative.
- Allegato A: Relazione illustrativa. Tabella dati.
- Allegato B: Schema di Convezione.
- Allegato C: Pareri precedenti ed acquisiti degli Enti.
- Allegato D: Relazione di clima acustico

- Allegato E: Norme tecniche di attuazione
- Allegato F: Relazione geologica (CD)
- Allegato G: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Allegato H: Elenco prezzi unitari
- Allegato I: Documenti di identità

- che il COMUNE DI PIEVE DI CENTO, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 23/02/2017, ha approvato le modifiche proposte con il PUA nella II° Variante al Programma Integrato di Intervento Comparto C2 in attuazione alla norma del vigente RUE prevista all'art. 28 prima citato e il nuovo schema di Convenzione proposto dal Settore Territorio e Patrimonio del Comune di Pieve di Cento ;

- che le parti intendono ora, col presente atto, apportare ulteriori modifiche alla citata convenzione del 17 novembre 2003 a rogito rep. 61.872/8.879, così come risulta già modificata con l'atto rogito in data 2 aprile 2014 rep. n. 87.603/20.996.

visti inoltre:

- Il parere favorevole condizionato dell'AUSL Bologna a firma di Maria Barbara Giuliani prot. n. 0072336 del 31/07/2015, pervenuto da parte del soggetto attuatore in allegato al PUA in Variante al prot. 8932 del 24/09/2016;
- Il parere favorevole condizionato di ARPA (prat.n1278 del 6/7/2015) pervenuto da parte del soggetto attuatore in allegato alla richiesta di variante al prot. 8932 del 24/09/2016;
- Il parere favorevole condizionato del Consorzio di Bonifica (prot. 6326 del 07/09/2015) pervenuto da parte del soggetto attuatore in allegato alla richiesta di variante al prot. 8932 del 24/09/2016;
- Il parere favorevole espresso della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 23/01/2017 verbale n. 01/2017;
- Il parere e gli elementi conoscitivi di E-DISTRIBUZIONE n. 0016120 del 11/01/2017;,,
- Il parere di TIM AOA7NORD EST – Focal Point Lottizzazioni (n. PNL059686 del 15/06/2016) pervenuto da parte del soggetto attuatori in allegato alla richiesta di variante al prot. 8932 del 24/09/2016;
- Il parere favorevole condizionato del Gruppo HERA (prot. 0076048 del 23/06/2016) pervenuto da parte del soggetto attuatore in allegato alla richiesta di variante al prot. 8932 del 24/09/2016 e il parere prot. 0076000 del 23/06/2016

Tutto ciò premesso le parti, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1.1. Il soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori o aventi causa, a procedere nell'attuazione del programma integrato di intervento in oggetto, mediante PUA per la II° variante al Programma Integrato d'intervento, realizzando i seguenti interventi in ulteriore stralcio funzionale oltre ai primi 2 già realizzati, così come di seguito descritti:

3° STRALCIO

da attuarsi sull'area avente una superficie di circa mq 13.980 (tredicimilanovecentoottanta) individuata cartograficamente negli elaborati grafici Tav. 2, Tav. 3 e Tav. 4 facenti parte della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 e catastalmente individuati al Foglio n. 22. Mappale n. 5-59-219-235-332-333-441-445-478-480-481-482 di cui la presente convenzione è parte integrante.

1.2. Il 3° stralcio funzionale comprende la realizzazione di tutte le rimanenti opere che erano già contemplate nel 2° stralcio, così individuato nel Programma

Integrato di Intervento approvato con Delibera di C.C. 72 del 30.10.2003.

1.3. Il 3° stralcio comprende le restanti superfici museali non edificate nei primi due stralci, le superfici residenziali, il Giardino delle Arti, i giardini pubblici e il completamento dei parcheggi pubblici relativi alle zone ex F1 ed ex B8. secondo gli indici elencati di seguito:

SUPERFICI TERRITORIALI DEL COMPARTO

Ex Zona F1 (destinazione museale):

Superficie Fondiaria, Sf = 9.934,70 mq (dati di P.R.G.)

Indice di Utilizzazione Fondiaria, Uf = 0,60 mq/mq

Superficie Utile realizzabile: Sf x Uf = 5.960,82 mq

Superficie Utile Realizzata (I° Stralcio): 2.457,73 mq

Superficie Utile Realizzata (II° Stralcio): 2.176,09 mq

Superficie Utile ancora da realizzare: 5.960,82-2.457,73-2.176,09 = 1.327,00 mq

Il limite massimo di altezza è fissato in metri 25 (venticinque).

Ex Zona B8 (destinazione residenziale):

Superficie Fondiaria, Sf = 5.434,30 mq (dati di P.R.G.)

Indice di Utilizzazione Fondiaria, Uf = 0,50 mq/mq

Superficie Utile realizzabile: Sf x Uf = 2.717,15 mq

Superficie non residenziale: Snr = 1.630,29 mq.

Superficie Complessiva: 4.347,44 mq.

1.3. La presente variante fissa il limite di altezza per gli edifici residenziali in termini di numero di piani a differenza del limite di 9,50 metri indicato nei precedenti atti. Il limite di altezza degli edifici a uso residenziale è fissato a un numero di piani massimo pari a 3.

1.4. La II° Variante al Programma Integrato prevede che questo stralcio possa essere suddiviso in tre fasi attuative che vengono proposte con la presente variante (Tav. 21) o contemporaneamente alle relative pratiche di permesso di costruire, così da garantire un migliore grado di fattibilità tecnico economica dell'intero intervento.

1.5. Le opere e gli standard urbanistici previsti da realizzare su tutto il comparto a compimento del 3° stralcio di attuazione consistono in:

- Realizzazione di numero 60 (sessanta) parcheggi pubblici da cedere all'amministrazione comunale e numero 10 (dieci) parcheggi privati per un complessivo di numero 70 (settanta) parcheggi come da tavola grafica Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.

- Realizzazione del Giardino delle Arti, spazio privato a verde di proprietà del soggetto attuatore e di uso pubblico di circa mq. 2.447,00 come da tavola grafica Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.

- Realizzazione di parcheggi pubblici per mq. 513,00 (corrispondenti a n. 38 posti auto) di pertinenza dell'intervento residenziale ex zona B8 da cedere all'amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.

- Realizzazione di giardini pubblici per mq. 1.585,00 da cedere all'amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 3 e Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.

- Piazza pedonale di mq. 393 da cedere all'amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 3 e Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante;

- Infrastrutture e reti tecnologiche (viabilità interna di comparto, reti di distribuzione gas, acqua e canalizzazione per servizi telefonici, elettrici, illuminazione pubblica e rete fognaria).

- Sistema di laminazione e ingresso in rete di smaltimento delle acque superficiali secondo le richieste espresse in forma di parere e prescrizione dall'ente Bonifica Renana Padana, con parere prot. numero 0076000 del 23/06/2016; il tutto identificato catastalmente al Foglio n. 22. Mappale n. 5-59-219-235-332-333-441-445-478-480-481-482.

Art. 2 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), con le prescrizioni e indicazioni contenute nei pareri espresi dagli Enti coinvolti e con gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2.2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione, si dovrà tenere conto di tutte le normative tecniche vigenti.

2.3. Il progetto esecutivo deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali. La documentazione progettuale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla vigente normativa al momento della presentazione del titolo abilitativo, inerente le opere di urbanizzazione.

2.4. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo dovrà essere integrato, a cura del Direttore dei Lavori, dagli elaborati «as built», che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione, redatto secondo le normative vigenti.

2.5. Le spese tecniche, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili (a carico dei “soggetto attuatore”) sono estranee alla presente convenzione.

Art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1. I “soggetto attuatore”, per sé, loro successori e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio carico l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

3.2. L'affidamento delle opere di urbanizzazione sarà a cura dei “soggetto attuatore”, i quali dovranno operare nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 *“Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonche' per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”*;

3.3. Nel caso in cui le reti pubbliche siano realizzate direttamente dall'Ente Gestore delle Reti, con contributo a carico dei “soggetto attuatore”, le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione a carico dei “soggetto attuatore” dovranno essere corredate dai progetti delle reti pubbliche, forniti dall'Ente Gestore delle Reti.

3.4. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei “soggetto attuatore”.

3.5. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente.

3.6. Il Permesso di Costruire - o “S.C.I.A.” - relativo all’esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà efficace a seguito della presentazione della garanzia dell’adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, l’attuatore dovrà prestare idonea fideiussione bancaria, a prima richiesta e senza beneficio della preventiva escusione.

3.7. La garanzia sarà pari al 100% (cento per cento) dell’importo presunto delle opere da urbanizzazione stabilito in base al computo metrico estimativo (Allegato G), maggiorato dell’I.V.A.

3.8. Tale importo potrà essere ricalcolato sulla base del computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

3.9. In fase di cantierizzazione si dovrà garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico (L.447/1995, D.P.C.M. 14 novembre 1997, L.R.89/1998, “Regolamento per la disciplina delle attività rumorose” – Del.C.C. N.85 del 14 settembre 2005) e di inquinamento atmosferico (D.P.C.M. 28 marzo 1983, D.P.R. 203/1988).

Art. 4 - ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1. Il “soggetto attuatore” si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a realizzare e completare a proprie cura e spesa, conformemente alle indicazioni del “PUA” e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già approvato e rilasciato, le seguenti opere:

- Realizzazione di numero 60 (sessanta) parcheggi pubblici da cedere all’amministrazione comunale e numero 10 (dieci) parcheggi privati per un complessivo di numero 70 (settanta) parcheggi come da tavola grafica Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.
- Realizzazione di parcheggi pubblici per mq. 513,00 (corrispondenti a n. 38 posti auto) di pertinenza dell’intervento residenziale ex zona B8 da cedere all’amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.
- Realizzazione di giardini pubblici per mq. 1.585,00 da cedere all’amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 3 e Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante.
- Piazza pedonale di mq. 393 da cedere all’amministrazione comunale, come da tavola grafica Tav. 3 e Tav. 4 della II° Variante al Programma Integrato di Intervento C2 di cui la presente convenzione è parte integrante;
- Infrastrutture e reti tecnologiche (viabilità interna di comparto, reti di distribuzione gas, acqua e canalizzazione per servizi telefonici, elettrici, illuminazione pubblica e rete fognaria).
- Sistema di laminazione e ingresso in rete di smaltimento delle acque superficiali secondo le richieste espresse in forma di parere e prescrizione dall’ente Bonifica Renana Padana, con parere prot. numero 0076000 del 23/06/2016;

4.2. Il “soggetto attuatore”, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano pertanto a cedere gratuitamente al Comune di Pieve di Cento le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato “PUA” così come meglio precedentemente descritte e identificate catastalmente al Foglio n. 22 con il Mappale n. 333-478-780-481-482.

Art. 5 - TITOLO ABILITATIVO PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla stipulazione della presente convenzione;
- alla ricevuta dell'avvenuta costituzione della garanzia bancaria di cui all'articolo 10 corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo della spesa, calcolata in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, maggiorata dell'I.V.A.;

5.2. Il rilascio dei titoli abilitativi, relativi all'edificazione dei singoli lotti, potrà avvenire soltanto dopo il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, ma l'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che i "certificati di conformità edilizia/agibilità" non potranno essere in ogni caso rilasciati fino all'approvazione del collaudo favorevole delle stesse.

Art. 6 - COLLAUDI

6.1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il "soggetto attuatore" presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

6.2. Le opere saranno collaudate (anche in corso d'opera e per stralci funzionali) da parte di professionista abilitato designato dal Comune e scelto tra una rosa di n. 3 professionisti proposti dal "soggetto attuatore".

6.3. Le spese derivanti dall'incarico e dalle operazioni del Collaudatore saranno a totale carico del "soggetto attuatore", che ne dovrà anticipare l'onere a semplice richiesta del medesimo, nei trenta giorni successivi, nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

6.4. Le operazioni di collaudo si estenderanno all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 3, comma 3, della presente convenzione e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti, degli impianti e del sistema di laminazione ad opera, laddove richiesto, degli enti gestori degli stessi.

6.5. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro 6 (sei) mesi dalla lettera raccomandata, inviata dai "soggetto attuatore", attestante l'ultimazione dei lavori.

6.6. In ogni caso i "soggetto attuatore" sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari previsti dagli articoli 1667, 1668 et 1669 del Codice Civile.

Art. 7 - CESSIONE GRATUITA DI AREE ED OPERE AL COMUNE

7.1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre sei mesi dall'approvazione del collaudo finale favorevole.

7.2. Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri reali, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

7.3. I "soggetto attuatore" si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono fin d'ora a proprio carico ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

7.4. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al

Comune, abbiano consistenza inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il “soggetto attuatore” sarà obbligato al reperimento delle consistenze immobiliari mancanti.

7.5. Il Comune, con adeguata motivazione, potrà disporre che, in luogo del reperimento delle consistenze immobiliari mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il “soggetto attuatore” proceda alla loro “monetizzazione” al prezzo di mercato, fermo restando ogni eventuale risarcimento del danno.

ART. 8 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

8.1. Fino alla presa in carico da parte del Comune, il “soggetto attuatore”, o i loro aventi causa, dovrà curare l'uso delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione privata.

8.2. Fino alla presa in carico delle opere da parte del Comune, resterà in capo al “soggetto attuatore”, o ai loro aventi causa, ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere e le relative aree siano già di proprietà del Comune.

8.3. Gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai “soggetto attuatore” o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati, dovranno essere eseguiti tempestivamente dallo stesso “soggetto attuatore”.

8.4. Ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

8.5. Il canone, i contratti e i consumi, relativi alla pubblica illuminazione, quando attivata, saranno a carico del “soggetto attuatore” o loro aventi causa, indistintamente, fino alla presa in carico da parte del Comune.

8.6. Per quanto riguarda l'impianto delle essenze arboree, arbustive e dei tappeti erbosi, per le parti che verranno cedute all'Amministrazione comunale, dovrà essere data comunicazione scritta al comune di Pieve di Cento, delle fasi di realizzazione.

8.7. A garanzia viene richiesto al “soggetto attuatore” di sostituire a proprie spese le essenze per le quali si sarà verificato il mancato attecchimento, nel periodo di tre anni successivi all'avvenuta presa in carico delle aree verdi attrezzate previste nel PUA approvato, su semplice richiesta scritta da parte dell'Ente e a parità di tipologia e caratteristiche con le essenze attecchite.

8.8. La recinzione/delimitazione di nuova edificazione su via Circonvallazione Ponente, in collegamento con quella esistente, sarà collaudata e ceduta gratuitamente al Comune, ma il “soggetto attuatore” o suoi aventi causa, dovrà garantirne nel tempo la manutenzione e conservazione.

Art. 9 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE DEI SINGOLI EDIFICI.

9.1. Oneri di Urbanizzazione Primaria

Le opere di Urbanizzazione Primaria saranno realizzate direttamente dal “soggetto attuatore”, secondo tempi e modalità di cui alla presente Convenzione. Dette opere corrispondono al 100% (cento per cento) del totale delle opere di Urbanizzazione Primaria (U1), previste dalle leggi vigenti. Non saranno dovuti pertanto, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, oneri a titolo di Urbanizzazione Primaria.

9.2. Oneri di urbanizzazione Secondaria

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti alle opere di urbanizzazione secondaria (U2) per Nuove Costruzioni, pari al 100% (cento per cento) dell’aliquota in vigore al momento.

9.3. Costo di costruzione

Al momento del rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere corrisposti al Comune, secondo le aliquote previste dalla specifica delibera, gli oneri corrispondenti al costo di costruzione (CC) per Nuove Costruzioni, pari al 100% (cento per cento) dell’aliquota in vigore al momento.

Art. 10 - GARANZIA ED IMPEGNI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

10.1. L’importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del “soggetto attuatore” e dei relativi oneri accessori è pari ad Euro 732.586,95 (Euro settecentotrentaduemilacinquecentottantasei virgola novantacinque), più I.V.A., per un totale di Euro 805.845,65 ----- (Euro ottocentocinquemilaottocentoquarantacinque virgola sessantacinque).

Tale importo potrà essere ricalcolato sulla base del progetto esecutivo delle opere di Urbanizzazione.

10.2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il “soggetto attuatore” deve costituire garanzia bancaria, per un importo complessivo non inferiore al 100% (cento per cento) della spesa calcolata in sede di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, maggiorata dell’I.V.A., con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell’originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

10.3. La garanzia non potrà essere estinta, se non previo favorevole collaudo tecnico e presa in carico da parte dell’amministrazione comunale di tutte le opere di urbanizzazione previste nella Fase 1 e nella Fase 2 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d’opera, su richiesta del “soggetto attuatore”, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune, tramite il soggetto incaricato del collaudo, ne abbia accertato la regolare esecuzione.

10.4. La garanzia sarà prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non troverà applicazione l’art. 1944, secondo comma, del Codice Civile.

10.5. In ogni caso il “soggetto attuatore” e loro aventi causa saranno obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

10.6. La fideiussione sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, con preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell’inadempimento.

10.7. Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa sarà prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto che agisce iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

10.8. La garanzia coprirà altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del “soggetto attuatore”, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

10.9. La garanzia si estinguerebbe: per il 90% (novanta per cento) del suo importo, all'approvazione del collaudo favorevole, limitatamente alla parte di opere di urbanizzazione realizzate e prese in carico da parte dell'amministrazione comunale; per il rimanente 10%, una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti di proprietà del "soggetto attuatore", o loro aventi causa a qualsiasi titolo, previsti nelle varie Fasi, e comunque trascorsi 2 (due) anni dai predetti collaudi favorevoli.

10.10. Essendo previste opere di urbanizzazione primaria che verranno realizzate in Fasi diverse, lo svincolo della garanzia fideiussoria avverrà scomputando gli importi delle opere già realizzate e collaudate favorevolmente, e rimarrà attiva per gli importi delle opere ancora da realizzare.

Art. 11 - OBBLIGAZIONI

11.1 il "soggetto attuatore" rinnova lo specifico impegno di mantenere funzionante e aperto alla fruizione pubblica il complesso museale nella sua completezza comprensivo degli ampliamenti e di mantenere la destinazione museale per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione del presente atto.

11.2. Si rinnova altresì l'impegno a mantenere gratuito l'accesso al complesso museale e al relativo "Giardino delle Arti" ai cittadini di Pieve di Cento.

11.3. Onde poter garantire una coerente e corretta direzione artistica del "Giardino delle Arti", si stabilisce che il soggetto proprietario, mantenendo il carattere di uso pubblico del giardino, ha la facoltà di modificare la distribuzione delle opere d'arte nello stesso, così come ha la possibilità di inserire allestimenti e installazioni espositive previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale e senza necessità di autorizzazioni specifiche da parte di quest'ultima.

11.4. Per meglio garantire la fruizione e la sicurezza del complesso una volta completato, tutto il 3° Stralcio ed in particolare la fase attuativa 3 (come da Tavola grafica Tav. 21), il soggetto attuatore si riserva la possibilità, tramite opportuno sistema da concordare con l'amministrazione comunale, di limitare l'accesso al Giardino delle Arti nelle ore notturne e in altri casi particolari.

11.5. Il "soggetto attuatore" si impegna ad inserire, negli atti di trasferimento dei lotti inedificati e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Pieve di Cento BO in data e i relativi effetti formali e sostanziali";

"L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma e ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

11.6. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art. 1341 del Codice Civile.

11.7. Il "soggetto attuatore" si impegna ad inserire negli atti di vendita ogni riferimento ad eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune, delle aziende somministratrici, relative a elettirodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie, che abbiano ad interessare il comparto, come opere di urbanizzazione.

11.8. Il "soggetto attuatore" è tenuto a comunicare all'Amministrazione Comunale ogni variazione del titolo di proprietà delle aree di urbanizzazione primaria, al fine dell'applicabilità delle obbligazioni assunte con la presente convenzione.

11.9. Nell'ipotesi di cessione o successione a qualsiasi titolo di terzi nella proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo od onere degli attuali proprietari, assunti con la presente convenzione.

Art. 12 - VARIANTI

12.1. Qualsiasi variante, che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme di legge.

12.2. Si precisa che non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali, a titolo esemplificativo, i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai e quanto contenuto all'art. XII – spostamento delle metrature - previsto nell'Elaborato "E" – norme tecniche di attuazione, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

12.3. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico proposto.

Art. 13 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE FASI INDICATE NEL P.U.A.

13.1. Il "soggetto attuatore" si impegna a presentare il permesso di costruire o SCIA delle opere urbanizzazione della **Fase 1** e a dare l'inizio lavori delle stesse **entro 3 (tre) mesi** dalla firma della presente Convenzione e a dare l'inizio dei lavori delle stesse entro 3 (tre) mesi dall'ottenimento del titolo abilitativo.

13.2. Il "soggetto attuatore" si impegna a presentare i titoli abilitativi degli isolati residenziali della **Fase 1** della II° variante, **entro 3 (tre) mesi** dall'ottenimento del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

13.3. Il completamento di tutte le opere previste nella **Fase 1** dovranno essere completate **entro 3 (tre) anni** dalla data di validità o efficacia dei provvedimenti edilizi.

13.4. Il "soggetto attuatore" si impegna a realizzare e completare gli isolati residenziali e le opere di urbanizzazione previste nella **fase 2 entro 6 (sei) anni** dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

13.5. Per quanto riguarda la sistemazione del parcheggio esistente del Museo (lato Sud) questa dovrà avvenire in modo tale da garantirne comunque la fruizione e l'utilizzo legati alle attività del Museo esistente.

13.6. I termini fissati ai punti precedenti (13.1, 13.2, 13.3, 13.4) potranno essere modificati solo previo accordo tra le parti.

13.7. Il "soggetto attuatore" si impegna inoltre a realizzare e completare la costruzione prevista nella **Fase 3 entro 10 (dieci) anni** dalla sottoscrizione della presente Convenzione che corrisponde al periodo di validità della presente Convenzione e del PUA.

13.8. Se nei termini fissati ai Punti precedenti le aree identificate nelle varie Fasi attuative, risultano non edificate, l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare le conseguenti Varianti Urbanistiche con eliminazione della capacità edificatoria prevista, nel rispetto della normativa urbanistica vigente.

13.9. Il certificato di conformità e agibilità dei singoli edifici realizzati in ogni Fase Attuativa, verrà rilasciato solo ad avvenuta completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle Fasi stesse e con collaudo favorevole approvato.

Art. 14 - ALIENAZIONE, TRASFERIMENTI, REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONI

14.1. Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal "soggetto attuatore", che invoca l'applicazione di tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti, ove ricorrono.

14.2. Il “soggetto attuatore” autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con esonero del competente Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 15 -CONTROVERSIE E SANZIONI

15.1. Tutte le controversie comunque nascenti dall’interpretazione ed esecuzione della presente convenzione ed, in genere, quelle non conciliate e non definite in via amministrativa, saranno definite dal Giudice Ordinario competente territorialmente. E’ esclusa la competenza arbitrale.

15.2. In pendenza del giudizio, le parti non saranno esonerate da alcuno degli obblighi previsti nella presente convenzione.

15.3. Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto.....