

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR.A.4 di PSC, "AR.A.4 AREA EX ARTLEGNO", IDICE NORD-EST - LOCALIZZAZIONE VIA EMILIA - SP CROCE IDICE E CONVENZIONE URBANISTICA.**

Il giorno .... del mese di ..... dell'anno .... in San Lazzaro di Savena (BO) in via .....davanti a me dottor .....Notaio iscritto nel Distretto Notarile di .....con residenza in....., senza l'assistenza di testimoni ai quali le persone menzionate di seguito, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato,

tra il "COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA" con sede in\_\_\_(BO), via\_\_\_  
\_\_\_n. , codice fiscale\_\_\_\_\_, qui rappresentato dal Dirigente dell'Area  
Programmazione del Territorio, Sig.\_\_\_\_\_, nato a\_\_\_il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_  
domiciliato per la carica a\_\_\_\_\_(BO), Via \_\_\_\_\_  
n.\_,

e

**Per la proprietà**

Il Sig. Del Monte Christian nato a Bologna il 13/03/1972, residente a Bologna in Viale XII Giugno n. 15, in qualità di Legale rappresentante della Ditta/Società BONONIA HOLDING S.R.L. con sede in Fossalta di Piave (Ve) via Italia '61 n. 14, codice fiscale/partita IVA 0384970273;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

**PREMESSA**

**1. STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE**

Il Comune di San Lazzaro di Savena è dotato dei seguenti strumenti urbanistici ai sensi della previgente LR 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Piano strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 07/04/2009 e successivi aggiornamenti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 08/06/2010 e successivi aggiornamenti.

**ARTLEGGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE e STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini 1 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03849740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

## **2. ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E ATTO DI INDIRIZZO DA PARTE DEL COMUNE**

A seguito della pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un bando ai sensi dell'art. 4 c. 2 della LR 24/17, finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse volte alla presentazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della stessa legge, per attuare previsioni del PSC vigente, nelle more della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (PUG), sono state acquisite 29 manifestazioni.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 23/12/2019, l'Amministrazione ha valutato che 19 delle stesse, tra cui la manifestazione n. 11 in ambito AR.A.4 di PSC, fossero rispondenti all'interesse pubblico e potessero pertanto confluire in rispettive proposte di AO.

In data 18/12/2020 con Prot. n. 46162 e seguenti è stata presentata quindi la proposta di Accordo Operativo del Comparto M11 Ambito AR.A.4 di PSC, dalla Società BONONIA HOLDING S.R.L., la stessa ha acquisito il PUT 34802.

La proposta è stata tempestivamente pubblicata sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente ed esaminate dal competente Servizio Urbanistica – Settore Pianificazione e Controllo del Territorio al fine di verificarne la completezza documentale e formulare le conseguenti richieste di integrazioni.

## **3. ITER DELL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017**

A seguito della completezza documentale formale della proposta di Accordo Operativo è stata indetta Conferenza di Servizi istruttoria interna ex art. 14, c.1, L 241/90 per l'esame degli aspetti di interesse pubblico a cura dei vari settori comunali competenti, conclusasi con l'espressione di pareri favorevoli o sfavorevoli con prescrizioni da assumersi prima della rielaborazione finale della proposta in oggetto.

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta n. 28 del 02/03/2022, ha disposto la prosecuzione dell'attività istruttoria delle proposte di AO, a seguito dello scadere del termine per la conclusione della prima fase del periodo transitorio della LR 24/2017 per provvedere all'avvio dell'iter di approvazione del PUG, formulando "Indirizzi per la concertazione ed il proseguimento dell'istruttoria delle proposte di Accordo Operativo relative al periodo transitorio della LR 24/17 – proposta PUT 34802, per il comparto M11 – Ambito AR.A.4 di PSC, via Idice Nord Est Via Emilia – SP Croce Idice.

La proposta è stata valutata dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio che ha espresso parere favorevole in data 31/05/2023.

L'Amministrazione comunale, verificata la conformità della proposta alla disciplina vigente, tenendo conto dei contributi espressi in sede di Cds istruttoria, con Deliberazione di Giunta n. 98 del 14/06/2023 ha espresso una valutazione positiva della stessa, fatti salvi gli esiti del proseguimento della sua istruttoria presso il Comitato Urbanistico Metropolitano e ne ha disposto il deposito, effettuato a partire dal 05/07/2023 per 60 giorni consecutivi.

Entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso le proposte di Accordo operativo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente (CUM) e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere.

La proposta è stata illustrata alla cittadinanza mediante "presentazione pubblica" presso la sede comunale ai sensi dell'art. 45 comma 8 della L.R. 24/2017 in data 31/08/2023.

A seguito di una seduta preliminare del CUM tenutasi in data 03/08/2023, di cui al verbale prot. 40491 del 02/10/2023 la Città Metropolitana di Bologna, ai fini dell'espressione del parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo operativo, ha verificato la completezza della documentazione tecnica e amministrativa dell'Accordo operativo proposto che ha comportato, in sede di istruttoria preliminare, la richiesta al Comune di documentazione integrativa, indicata in dettaglio nella comunicazione prot. 42073 del 11/10/2023.

Nel periodo del deposito sono pervenute le osservazioni di seguito elencate:

- Privato cittadino per conto di altri residenti di Via Croce Idice prot. in arrivo nr. 30170 del 19/07/2023 e integrazioni prot. 32389 del 02/08/2023;
- Legambiente prot. in arrivo nr. 35129 - 35130 del 29/08/2023;
- WWF prot. in arrivo nr. 35629 del 01/09/2023;
- Legambiente integrazione prot. in arrivo nr. 36537 del 07/09/2023;

Ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/201 sono pervenuti i seguenti pareri:

- HERA spa prot. 43823 del 23/10/2023;
- AUSL prot. 44903 del 31/10/2023;
- SOPRINTENDENZA pareri prot. 41086 del 04/10/2023 e prot. 46569 del 10/11/2023;
- ATERSIR prot.49541 del 29/11/2023;
- Agenzia regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile prot. 10194 del 06/03/2024;
- ARPAE APAM prot. 10231 del 06/03/2024.

**ARTLEGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: 1103848740273  
Numero REA: VE-346775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

In seguito all'acquisizione delle osservazioni, dei pareri espressi dalle Amministrazioni competenti in materia ambientale e della valutazione sulla sostenibilità ambientale dello strumento attuativo formulate dalla CM con Atto sindacale n. 82 del 03/04/2024, il Presidente del CUM ha convocato la seduta conclusiva per il giorno 04/04/2024, esprimendo il parere di competenza previsto ai sensi dell'art. 38, comma 10, L.R. n. 24/2017, di cui al verbale prot. n. ...., trasmesso al Comune con prot. ....

Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti.

#### **4. IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO**

Le aree censite al Catasto Terreni:

- Foglio 11 Mapp. 95-150-305-362 di proprietà Art Legno Srl da acquisire prima della sottoscrizione;  
(diventano della "Bononia Holding srl")
- Foglio 11 Mapp. 106 e 113/p (mappale da frazionare) di proprietà Soc Montedil Srl da acquisire prima della sottoscrizione;
- F.11 mappale 355/p di proprietà comunale;
- Aree stradali comunali (via Emilia);
- Foglio 29 mappale 9 parte e 226 parte, Foglio 18 mappali 452 parte, 454 parte e 456 parte, Aree per compensazioni ambientali (piantumazioni arboree di cui all'art. 3.2) di proprietà pubblica. ("Fattoria del dono").

#### **5. ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI E CRONOPROGRAMMA DEL "COMPARTO AR.A.4 AREA EX ARTLEGNO"**

L'attuazione del "AR.A.4 Area Ex Artlegno" è prevista in due stralci funzionali, come indicato nell'allegato "Cronoprogramma e fasi operative".

Detti stralci, suddivisi in fasi operative garantiscono la realizzazione coordinata degli interventi privati e pubblici previsti nel comparto per fasi funzionalmente autonome di seguito elencate:

- Primo stralcio: 1 Pdc per le Opere di Urbanizzazione e 1Pdc per il lotto A
  - Fase 1 (ultimazione opere entro 2 anni dal rilascio del PDC):  
.....> Pdc opere di urbanizzazione A1 e demolizioni lotto C  
.....> Pdc Lotto A (fabbricato 1-2)
  - Fase 2.... (ultimazione opere entro 3 anni dal rilascio del PDC):

> Pdc opere di urbanizzazione A2 (comprese le opere a verde di compensazione ambientale sia interne al comparto che extracomparto)

.....> Pdc Lotto A (fabbricato 3-4-5-6-7-8)

- Secondo stralcio -(ultimazione opere entro 3 anni dal rilascio del PDC): 1 Pdc per le OU e 1 Pdc per il lotto B

.....> Pdc opere di urbanizzazione extra comparto

.....> Pdc Lotto B (fabbricato 9)

## 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE E AMBIENTALI, ELEMENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Gli interventi di interesse pubblico relativi all'Accordo Operativo sono stati individuati e definiti in:

### 1. Interventi correlati al soddisfacimento delle Dotazioni territoriali, alla realizzazione di infrastrutture e di opere di compensazione ambientale \_rif.

#### Stralcio 1 - lettera A (A1 e A2) del Cronoprogramma:

- Realizzazione e cessione di verde pubblico pari a mq 12.905,00, parte quale dotazione territoriale di U (circa 5.945,00 mq) e parte per opere di forestazione a compensazione ambientale per la realizzazione della nuova strada da Croce Idice (circa 6.960,00 mq);
- Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici pari a mq 2.113,00
- Realizzazione e cessione di strade e marciapiedi = mq. 6.770,00;
- Realizzazione di ulteriori opere a verde di compensazione ambientale della extra comparto (Fattoria del Dono).

### 2. Realizzazione di opere extra-comparto per un ammontare totale di € 511.000,00 \_rif. Stralcio 1 e 2 del Cronoprogramma:

- Realizzazione opere di adeguamento ramo di accesso dalla via Emilia (lettera A1 del cronoprogramma), da eseguire nel 1° stralcio di attuazione, per un ammontare di € 95.000,00;
- Riorganizzazione area di parcheggio lato via Emilia (lettera B del cronoprogramma), da eseguire nel 2° stralcio di attuazione, per un ammontare di € 288.000,00;
- Realizzazione di marciapiede sulla via Croce Idice (lettera B del cronoprogramma), da eseguire nel 2° stralcio di attuazione, per un ammontare di € 128.000,00

ARTILEGNO s.r.l.  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40131 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

Bononia Holding S.r.l.  
Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: 03849740273  
Numero REA: VE-349775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

## 7. PREVISIONI INSEDIATIVE

La superficie utile (SU) realizzabile, pari al massimo di mq 7.020,00 sarà suddivisa nei seguenti usi, come definiti all'art.1.1 della convenzione urbanistica che segue:

- (S.U.) Lotto A - uso residenziale SU privata = mq 6.233,00
- (S.U.) Lotto B - altri usi SU privata = mq 187,00
- (S.U.) Lotto C - uso residenziale – lotto comunale SU pubblica= mq 600,00

Almeno il 20% della superficie utile residenziale privata oggetto del presente Accordo Operativo, ovvero minimo mq 1.246,60, dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale (ERS) in vendita a prezzo convenzionato.

## **8. APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO E DELLA CONVENZIONE URBANISTICA**

Con Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del // l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le Parti si dichiarano pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

### **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **ACCORDO OPERATIVO**

##### **ARTICOLO 1 – PREMESSE**

Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e della convenzione urbanistica, che si stipula tra le parti e devono intendersi qui integralmente riportate.

##### **ARTICOLO 2 – NATURA E FINALITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO**

Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.

Oggetto del presente Accordo Operativo è l'attuazione delle previsioni di PSC volte alla riqualificazione dell'Ambito AR.A.4, in località Idice, mediante interventi di Ristrutturazione Urbanistica finalizzati all'insediamento di fabbricati destinati ad uso prevalentemente residenziale e relative urbanizzazioni e dotazioni territoriali per una Superficie Territoriale (ST) di mq 42.910,00, tutto quanto come meglio specificato di seguito e negli allegati.

### ARTICOLO 3 – CONDIZIONI E IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI

Ai sensi del comma 14 dell'art. 38, l'Accordo Operativo, costituito da tutti gli elaborati e le relazioni che lo compongono, produce i suoi effetti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo si intendono sottoscritti tutti i contenuti inclusi e presenti negli elaborati e nelle relazioni che lo compongono di seguito elencati:

<b>ELENCO ELABORATI</b>			
Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
	<b>Bozza di Accordo Operativo</b>		
	<b>Norme tecniche di attuazione</b>		
	Quadro economico	17/05/2023	20007
	<b>Relazione Tecnica-descrittiva generale</b>		
	Relazione fotografica	04/05/2022	17721
	Relazione Paesaggistica	31/05/2023	22723
	Relazione economico finanziaria	04/05/2023	17828
	Attestazione capacità finanziaria	17/05/2023	20052
	<b>Computo metrico estimativo opere pubbliche</b>		
	Quadro economico	17/05/2023	20007
	Relazione geologia e geotecnica	15/12/2020	46173
	Relazione gestione terre e rocce da scavo	09/01/2024	965
	Relazione studio del traffico	04/05/2023	17828
	Integrazione alternative Studio del traffico	03/10/2023	40892
	Relazione Innesto via Croce Idice - Ambito AR.A.4	16/02/2024	7506
	Relazione illuminotecnica specialistica	04/05/2022	17721
	Relazione idraulica acque bianche	09/01/2024	965
	Relazione idraulica acque nere	04/08/2022	32958
	Valutazione rischio idraulico P.G.R.A.	13/02/2024	6955
	DPCA	09/01/2024	969
	Valutazioni Envi - met	04/05/2022	17723
	<b>Rapporto Ambientale VALSAT</b>		
	<b>Sintesi non tecnica di VALSAT</b>		

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Ave: 0706849740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale e n. az.

**ARTLEGGNO S.r.l.**  
IMMOBILIARE e/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 1 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

	Piano di monitoraggio		
Tav.1a	Inquadramento urbanistico e piano particellare		
Tav.1b	Stato di fatto: rilievo stato di fatto e sezioni	09/01/2024	965
Tav.1d	Stato di fatto: calcolo SUE e Indice perequativo	06/09/2022	37640
Tav.2a	Progetto: planivolumetrico di sintesi, sovrapposizione progetto-catasto, individuazione delle aree da cedere e analisi della permeabilità delle aree da cedere		
Tav.2b	Progetto: divisione in lotti della superficie fondiaria privata e analisi della permeabilità	09/01/2024	966
Tav.2c	Progetto: planimetria generale tecnica, sezioni e piante tipologiche		
Tav EI.3a	Progetto: schema impianti di rete fognaria, gas e acquedotto	09/01/2024	968
Tav.3b	Progetto: viabilità - segnaletica stradale e accessibilità	13/02/2024	6955
Tav.3c	Progetto: schema impianto illuminazione e reti Enel e Telecom	04/08/2022	32960
Tav.4a	Analisi Paesaggistica: contesto e comparto	15/12/2020	46171
Tav.4b	Analisi Paesaggistica: connessioni fisiche e visive	15/12/2020	46171
Tav.4c	Progetto Paesaggistico: alberature mantenute e abbattimenti	09/01/2024	966
Tav.4d	Progetto Paesaggistico: planimetria generale e abaco alberature		
Tav.4e	Progetto Paesaggistico: planivolumetrico e sezioni paesaggistica	04/08/2022	32961
Tav.4f	Progetto paesaggistico Dettaglio alberature strada ex vivaio	01/03/2024	9504
	Relazione Integrativa strada attraversamento ex vivaio Idice	01/03/2024	9504
Tav.4g	Viste del progetto dal contesto		
Tav.5	Cronoprogramma: Fasi operative		
Rel.5	Relazione progetto paesaggistico e agronomico	26/10/2023	44345
	Piano di manutenzione del verde pubblico	04/08/2021	32961
Tav	Elaborato delle connessioni urbane	09/01/2024	965
	Analisi ambientale	28/04/2023	17270
	Dichiarazione gestione materiali da demolizione		



	Sovrapposizione SDF con aree private da cedere	18/09/2023	38242
	Arpa emissioni rumorose	09/01/2024	965
	Integrazioni Arpae suolo sottosuolo	09/01/2024	965
	<b>Elaborato permeabilità - desigillazione</b>		

### ARTICOLO 3.1 – IMPEGNI DEL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

Il Comune provvederà, nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

- a) all'invio di richiesta alla RER della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta sottoscrizione dell'Accordo Operativo con contestuale invio alla stessa di copia integrale, provvedendo inoltre alla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, ai fini della sua efficacia, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017;
- b) a quanto richiesto affinché la società BONONIA HOLDING Srl possa ottenere il rilascio del titolo abilitativo e quindi poter realizzare le opere previste nel presente Accordo, ed in particolare:
  - per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli insediamenti, anche extra-comparto;
  - per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni prevalentemente residenziali, compresa l'ERS.

### ARTICOLO 3.2 – IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

Il Soggetto Attuatore preliminarmente alla presentazione dei titoli abilitativi dovrà fornire un dettagliato progetto di indagine preliminare del suolo ed acque sotterranee da condividere preventivamente con ARPAE, da svolgere prima del rilascio degli stessi titoli e dovrà farsi carico delle procedure necessarie a seguito delle suddette verifiche, anche in corrispondenza del lotto C di prevista cessione al Comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre nei modi e nei tempi seguenti:

- a) a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di interesse pubblico (quali opere di urbanizzazione degli insediamenti, dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali, opere di infrastrutturazione) come individuate negli elaborati allegati al presente Accordo;

**ARTILEGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310339 v.

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03649740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000 n.n.

- b) a cedere gratuitamente al Comune la proprietà del lotto per la realizzazione di interventi pubblici (lotto C), come individuato negli elaborati allegati al presente Accordo;
- c) a presentare la richiesta del 1° permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e opere di compensazione ambientale (stralcio 1) di cui al punto 6 delle premesse, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, pena la decadenza dello stesso. Lo stesso titolo dovrà prevedere la demolizione delle strutture e pavimentazioni interferenti con il layout di progetto oltre che di quelle insistenti sul lotto C di prevista cessione al Comune;
- d) a presentare la richiesta del 2° permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto (stralcio 2), di cui al punto 6 delle premesse, entro il termine perentorio di 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, pena la decadenza dello stesso;
- e) successivamente o contestualmente all'avvenuta presentazione delle richieste di cui ai punti c) e d) a presentare le richieste dei permessi di costruire, una per ciascuno dei due stralci, rispettivamente per i lotti A e B, entro il termine perentorio di 180 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, pena la decadenza dello stesso. Gli stessi titoli dovranno prevedere la demolizione delle strutture e pavimentazioni interferenti con il layout di progetto;
- f) a destinare ad edilizia residenziale sociale (ERS) una quota corrispondente almeno al 20% della SU per funzioni residenziali private oggetto del presente Accordo Operativo, per una superficie minima di mq 1.246,60;
- g) a seguito del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli insediamenti di cui al punto c), a realizzare gli interventi in esso previsti, comprese le opere di compensazione ambientale, a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo, entro il termine massimo di **2 anni** dal rilascio dello stesso per la fase 1 e entro il termine massimo di **3 anni** per la fase 2. Detti termini saranno eventualmente prorogabili dall'Amministrazione Comunale, su espressa richiesta motivata del Soggetto attuatore, entro la durata dell'Accordo stesso;
- h) a seguito del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione degli insediamenti di cui al punto d), a realizzare gli interventi previsti, a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo, entro il termine massimo di **3 anni** dal rilascio dello stesso. Detto termine sarà eventualmente prorogabile dall'Amministrazione Comunale,

su espressa richiesta motivata del Soggetto attuatore, entro la durata dell'Accordo stesso;

- i) a stipulare le eventuali servitù di uso pubblico a favore di Enti gestori di servizi che si rendessero necessarie, prima o contestualmente alla cessione delle aree pubbliche;
- j) il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, di proprietà delle aree individuate nel presente Accordo e dallo stesso eventualmente acquisite, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di San Lazzaro di Savena e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di San Lazzaro di Savena a pena di nullità dei medesimi.

#### **ARTICOLO 4 – CONVENZIONE URBANISTICA**

Gli impegni di cui al presente articolato vengono dettagliati nella convenzione urbanistica parte integrante del testo dell'Accordo, che segue.

#### **ARTICOLO 5 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO CONDIZIONE SOSPENSIVA**

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data della pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017.

#### **ARTICOLO 6 – GARANZIE**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, descritte in Premessa al punto 6, il cui quadro tecnico economico generale (QTE) stimato ammonta a € 2.498.435,72, viene consegnata con prot. \_\_\_ del \_\_\_ al Comune la seguente garanzia fideiussoria, bancaria/assicurativa (in tal caso contratta con compagnia in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

**ARTLEGNÒ s.r.l.**  
IMMOBILIARE GIOSTUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03848740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

Le garanzie corrispondono al 100% del QTE delle opere.

### **ARTICOLO 7 – MANCATO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ART. 3 – DECADENZA DALL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Al mancato adempimento, da parte della società BONONIA HOLDING SRL, degli obblighi di cui all'art. 3.2, conseguirà la decadenza del presente Accordo per gli interventi privati, con facoltà di escussione da parte del Comune delle Garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 6 per provvedere alla realizzazione e/o al completamento delle opere pubbliche avviate e da completare e per acquisire le relative aree.

### **ARTICOLO 8 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA**

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di San Lazzaro di Savena ha acquisito in data 06/02/2024 e in data 31/01/2024 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011 con riferimento al Soggetto che propone la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti del sottoscrittore dell'Accordo Operativo, il Comune di San Lazzaro di Savena procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

### **ARTICOLO 9 – VIGILANZA**

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Lazzaro di Savena, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante ciascuno dei soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e deliberata dall'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 della L.R.24/2017 e comporta l'applicazione della disciplina dello strumento urbanistico vigente.

Il Collegio ha la facoltà di concedere, alla durata massima stabilita per l'attuazione dell'Accordo Operativo in anni cinque, la proroga massima di 2 anni per completare l'attuazione delle opere di urbanizzazione, in ragione di una richiesta espressa e motivata dall'attuatore che dia conto degli impedimenti intercorsi che causano il ritardo non imputabili a inerzia o inadempienza dello stesso attuatore.

Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000.

### **ARTICOLO 10 – DURATA DELL'ACCORDO**

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la sua durata e quella della relativa Convenzione urbanistica che segue, parte integrante del testo dell'Accordo, che è stabilita in 5 anni, con la possibilità di proroga di 2 anni eventualmente concessa dall'Amministrazione a seguito di richiesta motivata da parte dei Soggetti attuatori per il solo completamento delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore, è tenuto ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. Il Soggetto Attuatore sarà sciolto dalle obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.2.

**ARTLEGNO S.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva (n. 03849740273)  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

## CONVENZIONE URBANISTICA

### Art. 1 – oggetto dell'intervento

#### 1.1 – Attuazione del Comparto oggetto di intervento

Il presente atto è volto a programmare e disciplinare l'attuazione del comparto "AR.A.4 - Area Ex-Artlegno" avente superficie territoriale complessiva di mq. 42.910,00.

Il comparto prevede l'attuazione di parte dell'Ambito AR.A.4 ed è caratterizzato dai seguenti principali parametri urbanistici:

superficie utile massima mq 7.020,00

di cui:

SU privata ad uso residenziale (uso a.1) mq 6.233,00

di cui almeno il 20% per ERS (uso a.1) corrispondente a mq 1.246,60

SU privata per altri usi mq 187,00

SU del lotto comunale per ERS (usi a.1, a.2) mq 600,00

dove per altri usi si fa riferimento all'art. 6 delle NTA dell'AO che prevede che gli usi consentiti siano: b1 esercizi commerciali di vicinato, b2 pubblici esercizi, b3 studi professionali e piccoli uffici in genere, b4 attività culturali/ricreative, b5 artigianato dei servizi alla persona, b.10.1 attività di interesse collettivo di tipo civile escluso attività scolastiche di base, come definiti dal RUE;

superficie territoriale mq 42.910,00

superficie fondiaria privata mq 19.614,00

superficie fondiaria del lotto comunale mq .1.508,00

parcheggi pubblici mq. 2.113,00

verde pubblico (di cui mq. 6.960,00 circa per forestazione quale mq. 12.905,00

compensazione ambientale per la realizzazione della strada da via

Croce Idice e mq 5.945,00 circa per dotazione territoriale U )

strade e marciapiedi mq. ..6.770,00

Totale aree pubbliche da cedere mq 23.296,00

Le aree da cedere assolvono la necessaria quantità di dotazioni territoriali, comprese quelle necessarie per il lotto comunale.

Le opere di urbanizzazione extra-comparto di cui al punto 6 delle premesse dell'Accordo verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o pubblica.

L'attuazione degli interventi sulle superfici fondiarie tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio privato (P3) di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente e dalle norme tecniche attuative del presente progetto di AO, da verificare puntualmente in sede di titolo edilizio.

### 1.2 – Edilizia residenziale sociale (ERS)

Le funzioni residenziali private oggetto del presente Accordo Operativo dovranno essere destinate ad edilizia residenziale sociale (ERS) per almeno il 20% (pari a mq 1.246,60 di SU da realizzare nel lotto A). L'individuazione del numero di alloggi e le loro caratteristiche saranno dettagliate nella specifica proposta di convenzione "PICA", ai sensi dell'art. 33 della L.R. 15 /2013 e dell'art. 17 del Dpr 380/2001 da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire degli interventi privati dello stesso lotto A.

La SU pubblica da realizzare nel Lotto C, pari a mq 600 mq, sarà destinata a politiche abitative non ancora inserite nella documentazione programmatica dell'Ente e la sua attuazione avverrà nel rispetto delle tempistiche per l'attuazione dell'AO.

Pertanto sono previsti in totale mq 1.846,60 di SU destinati ad ERS.

### 1.3 – Stralci funzionali oggetto di intervento

L'attuazione del Comparto soggetto ad Accordo Operativo è prevista in 2 Stralci funzionali, come definiti nell' allegato "Cronoprogramma e Fasi operative" e descritti nel punto 5 delle Premesse dell'Accordo.

### Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche dell' AO

In merito ai titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi, si dà atto che il Progetto urbano del presente Accordo non contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, pertanto gli interventi edilizi previsti dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire.

In merito alle opere di urbanizzazione previste, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 38 comma 15 della L.R. n. 24/2017, la deliberazione di Consiglio

ARTLEGNO s.r.l.  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

Bononia Holding S.r.l.  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P. IVA: n. 03049740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000 n.

Comunale di approvazione dell'Accordo Operativo non assume gli effetti di titolo edilizio, verrà pertanto richiesto il rilascio del Permesso di Costruire.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal Progetto urbano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

### **Art. 3 - Progettazione opere di urbanizzazione**

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto. Il progetto dovrà altresì contenere il quadro economico del costo di realizzazione delle opere aggiornato, da redigersi con riferimento al vigente "Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016" e ss.mm.ii., che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità:

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori dei pubblici servizi in sede di verifica ed approvazione del progetto;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
- il progetto redatto in conformità non andrà sostanzialmente a modificare la natura economica prevista dell'Accordo Operativo.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia che rispetto alla dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati del progetto urbano e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Per le opere di forestazione a compensazione ambientale per la realizzazione della nuova strada da via Croce Idice, di cui al punto 6 delle Premesse dell'Accordo, dovrà essere garantita l'irrigazione necessaria all'attecchimento delle specie, in accordo con il settore Ambiente.

Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere potranno essere apportate modifiche non sostanziali per adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.



#### **Art. 4 –Esecuzione e convalida delle opere di urbanizzazione**

I lavori delle opere di urbanizzazione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal permesso di costruire secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo: eventuali proroghe potranno essere autorizzate dall'AC secondo quanto indicato all'art. 3.2 punti g) e h) dell'Accordo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione cui al punto 6 delle Premesse dell'Accordo, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013 e nella Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Le stesse opere di urbanizzazione verranno direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore in quanto direttamente funzionali all'intervento e di valore non superiore alla soglia minima di cui all'art. 14 del D.lgs. n. 36/2023.

Per tutto quanto non espressamente richiamato, in relazione all'affidamento dei lavori, il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel sopra richiamato Codice dei Contratti ed al rinvio da questo effettuato all'art. 16 c. 2 bis del T.U. Edilizia. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato come disciplinato nel successivo art. 9.

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli enti erogatori di ciascun servizio opportunamente contattati.

Per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere extra-comparto, comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo delle stesse, le relative aree di proprietà comunale saranno temporaneamente rese disponibili, a seguito di verbale di consegna/ordinanza stradale da parte della AC, senza oneri di occupazione di suolo pubblico per i Soggetti Attuatori.

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.

**ARTLEGGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310170

**Bonoria Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia, 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva n. 03849740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte sarà certificata dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che sancirà, con l'atto di collaudo, l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e spese del Soggetto attuatore:

- il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti;
- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al comune distinte in: parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, previo accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune. Per ogni mappale dovrà essere, inoltre, indicato il valore dell'opera comprensivo dei tratti di reti tecnologiche ivi ricadenti;
- la documentazione fotografica di quanto realizzato;
- elaborati as-built anche su supporto informatico (dwg) che riportino la puntuale individuazione e descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti, secondo il modello dati che sarà richiesto dai competenti uffici comunali;
- tutte le altre attestazioni richieste da normative e disciplinari vigenti in materia.

All'atto di collaudo dovrà altresì essere allegata copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori, in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (DGR 624/2019), al fine di rendicontare le spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 5 –Collaudo e presa in carico delle aree ed opere pubbliche**

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal codice dei contratti.

Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione potranno avvenire anche parzialmente per i singoli stralci attuativi evidenziati nel "*Cronoprogramma fasi operative*". In ogni caso, il collaudo finale di tutte le predette opere dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui al seguente art. 6.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnico scelto dallo stesso in una terna di professionisti proposta

dall'Amministrazione Comunale.

Qualora il tecnico collaudatore verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo art. 14.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune. Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera". Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

#### **Art. 6 – Cessione al comune di aree e opere di urbanizzazione**

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante uno o più atti pubblici, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, sulla base delle tempistiche del cronoprogramma, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere e del relativo collaudo e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato al successivo art. 14.

L'area denominata "lotto C" destinata alla realizzazione di interventi edificatori pubblici, di cui alla lettera b) del punto 3.2 dell'Accordo, verrà ceduta a semplice richiesta dell'AC, a spese del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, debitamente frazionata, eventualmente in concomitanza delle cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente paragrafo, dopo l'avvenuta rimozione di tutte le

**ARTLEGNÒ S.r.l.**  
IMMOBILIARE cio STUDIOPETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03849740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 i.v.

opere edilizie, sovrastrutture ed eventuali sotto servizi di prevista demolizione, nonché di eventuali interventi di bonifica a seguito delle indagini del suolo ed acque sotterranee, in un buono stato di manutenzione e condizioni igieniche da verificare in contraddittorio con l'A.C. previo sopralluogo da effettuare prima della cessione stessa ed eventualmente recintata.

#### **Art. 7 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui ai precedenti artt. 5 e 6. Si richiama in particolare quanto prescritto dall'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile con parere prot.10194 del 06/03/2024 in merito al sistema di laminazione: *prevedere ispezione periodica, almeno una volta l'anno, del sistema di laminazione con eventuale rimozione dei sedimenti.*

I Soggetti Attuatori si impegnano alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. Dopodiché la manutenzione delle aree verdi passerà in capo al Comune.

In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante, il cui importo non potrà superare il 10% del costo complessivo come desunto dal CME.

#### **Art. 8 – Agibilità degli Edifici**

Nel rispetto della normativa vigente, in particolare di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013, sarà possibile depositare Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) parziale rispetto ai titoli edilizi, per singole fasi operative come definiti nel "Cronoprogramma fasi operative", in funzione dell'avvenuto collaudo parziale delle rispettive opere di urbanizzazione.

La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini del deposito della SCEA, potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi, previo accordi con il competente Settore Mobilità relativamente alla segnaletica stradale da apporre.

#### **Art. 9 – Contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consigliare Del. C.C. n. 30 del 12/09/2019 che disciplina il contributo ai sensi della D.A.L. n. 186/2018 e relativi aggiornamenti tabellari.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2\), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei Soggetti Attuatori, di cui al punto 6 delle premesse del presente Accordo, stimato in € \_\_\_\_\_, superi l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza.

L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito esclusivamente al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA.

Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi comprese variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dai Soggetti Attuatori sulla base di specifica rendicontazione delle spese sostenute, attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

**BononiaHolding S.r.l. ARTEGNO S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P. IVA: n. 03849740273 Via Mazzini, 7 40137 BOLOGNA  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

Si precisa che ai sensi della stessa Delibera comunale:

- È prevista la riduzione del contributo di costruzione relativo agli oneri U1 – U2 e al costo di costruzione CC nella misura del 35% per interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno del TU e del 15% per interventi di ristrutturazione urbanistica in presenza di bonifiche ambientali certificate dall'Ente competente (Amianto e bonifica dei suoli) fino alla concorrenza massima dei relativi costi sostenuti;
- Non è dovuta la quota sul costo di costruzione (QCC) per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

### **Art. 10 –Varianti**

Non sono previste varianti al progetto di Accordo operativo. L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel presente piano è pertanto da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi

pubblici, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quanto non costituisce variante all'AO è riportato nelle NTA.

Su proposta del Soggetto Attuatore, al fine di non frammentare l'area boschiva esistente, sarà nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'eventuale modifica del sedime della nuova strada da via Croce Idice di cui all'art. 3.2 dell'AO. Sulla base della progettazione dei singoli lotti i passi carrai potranno essere spostati e/o modificati di numero se e in quanto coerenti con il progetto delle opere di urbanizzazione ed autorizzati dai settori comunali competenti.

### **Art. 11- Garanzie**

L'ammontare complessivo delle garanzie fidejussorie risulta così determinato in € 2.498.435,72.

Tali garanzie dovranno prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

In caso di varianti ai Permessi di Costruire delle opere che comportino aumento al valore delle stesse, le garanzie fidejussorie dovranno essere integrate.

Gli svincoli totali delle specifiche garanzie fideiussorie relative alle opere di cui ai precedenti punti avverranno dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 4.

È facoltà del Comune di San Lazzaro di Savena, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tali specifiche garanzie fideiussorie a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 9. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

L'Amministrazione Comunale potrà trattenere una quota pari al 20% delle opere collaudate fino al termine massimo di 2 anni, come garanzia delle opere realizzate.

L'Attuatore, si obbliga ad inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi la seguente dicitura: "...le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a

sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarare espressamente di liberare l'originario obbligato".

### **Art. 12- Sanzioni e penali**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

1. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di carattere generale entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna e/o ER;
2. non collaudabilità delle opere di urbanizzazione, delle opere di carattere generale realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Consorzio rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, il Soggetto Attuatore dovrà inoltre corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo esercizio delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti. Sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di 18 mesi.

### **Art. 13- Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

Il Soggetto Attuatore dovrà all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto del Piano o di loro stralci parziali funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di San Lazzaro di Savena.

Gli onorari notarili, 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

**ARTLEGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 91 n. 14  
30020 Fossano di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03849740273  
Numero REA: VE-349775  
Capitale sociale € 20.000.000

medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Art. 14– Definizione delle controversie e clausola risolutiva**

Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di San Lazzaro di Savena.

In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Lazzaro di Savena procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna competente per materia.

#### **Art. 15 – spese varie e finali**

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché delle aree per dotazioni ecologico ambientali, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico.

Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in San Lazzaro di Savena di proprietà del soggetto attuatore, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinta al Catasto di detto Comune come segue:

Luogo, data

La Dirigente .....

Del Monte Christian Legale Rappresentante BONONIA HOLDING S.R.L .....

Allegati:

"Cronoprogramma e Fasi Operative".

**ARTLEGNO s.r.l.**  
IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
PARTITA IVA 00302310370

**Bononia Holding S.r.l.**  
Sede Legale: Via Italia 61 n. 14  
30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
C.F. e P.Iva: n. 03849740273  
Numero REA: VE-343775  
Capitale sociale € 20.000,00 I.V.





1° STRALCIO:

Fase 1 ...entro 2 anni dal rilascio del PdC\*

- A<sub>1</sub>** OPERE PUBBLICHE DI COMPARTO:
  - Opere di urbanizzazione
  - Opere di urbanizzazione Lotto C a disponibilità pubblica
- OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTO:
  - Ramo accesso Via Emilia
- LOTTO A (FABBRICATO 1-2)
  - Realizzazione quota ERS (20% Su) all'interno di ogni singolo fabbricato

Fase 2 ...entro 3 anni dal rilascio del PdC\*

- A<sub>2</sub>** OPERE PUBBLICHE DI COMPARTO:
  - Opere di urbanizzazione
- OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE:
  - Rimboscimento area di mq. 6960,00
  - Aumento delle masse arboree delocalizzate in area di proprietà comunale "Fattoria del Dono" (20% rispetto al progetto corrispondenti a n. 75 alberi di media grandezza)
- LOTTO A (FABBRICATO 3-4-5-6-7-8)
  - Realizzazione quota ERS (20% Su) all'interno di ogni singolo fabbricato

2° STRALCIO.....entro 3 anni da rilascio del PdC\*:

\* n.1 PdC opere di urbanizzazione + n.1 PdC Lotto B

- B** OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTO
  - Area parcheggi Via Emilia
  - Via Croce Idice
- LOTTO B (FABBRICATO 9)

**OPERE PUBBLICHE COMPARTO**

- A** Opere di urbanizzazione
- Opere di urbanizzazione Lotto C a disponibilità pubblica
- OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTO
- Ramo accesso Via Emilia

	Strade
	Percorsi pedonali in DrainBeton
	Piazza in Levocell
	Parcheggi in autobloccanti inerbiti
	Verde
	Rimboscimento area di mq. 6960,00
	Area giochi
	Percorso in calcestruzzo

**OPERE PUBBLICHE EXTRA COMPARTO**

- B** Area parcheggi Via Emilia
- Via Croce Idice

	Strade
	Marciapiedi
	Parcheggi in autobloccanti inerbiti
	Airole con arbusti

**OPERE PRIVATE COMPARTO**

- LOTTO A
- LOTTO B
- LOTTO C - Nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale

\* LE DEMOLIZIONI SARANNO ESEGUITE ALL'INTERNO DEI TITOLI EDILIZI



**Bononia Holding S.r.l.**  
 Sede Legale: Via Italia '61 n. 14  
 30020 Fossalta di Piave (VE) Italia  
 C.F. e P.Iva: n. 03849740273  
 Numero REA: VE-343775  
 Capitale sociale € 20.000,00 I.V.

**ARTLEGNO s.r.l.**  
 IMMOBILIARE c/o STUDIO PETROLATI  
 Via Mazzini, 7 - 40137 BOLOGNA  
 PARTITA IVA 00302310370

