

Protocollo	PUT 30985
------------	-----------

Permesso di costruire convenzionato

ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente in variante essenziale al permesso di costruire PUT 29238

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di San Lazzaro di Savena, Fraer Leasing S.p.A., nella persona del procuratore speciale Roberto Frigerio e CSE Consorzio Servizi Bancari Soc. Cons. a r.l., nella persona del suo Amministratore Delegato Dott. Vittorio Lombardi, per il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente, in variante essenziale al permesso di costruire PUT 29238 relativo al progetto di nuova costruzione di edifici ad uso attività terziaria di servizio a basso concorso di pubblico (uso b3 di RUE) in ambito ASP.A di Rue - via Emilia 277, via Remigia 1, 1/a, con nuova previsione di pubblico esercizio in variante (uso b2 di RUE).

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, in S. Lazzaro di Savena, piazza Bracci n. 1, nella Casa Comunale innanzi a me _____, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in _____ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti, sono presenti i signori:

- Tudisco arch. Anna Maria nata a Bari il 08/04/1967, dirigente, domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale, la quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di dirigente della 2^a Area Programmazione e Gestione del Territorio e quindi in legale rappresentanza del Comune di S. Lazzaro di Savena, con sede in S. Lazzaro di Savena (BO), Piazza Bracci n° 1, codice fiscale 00754860377, a quanto appresso autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° _____, esecutiva, che in copia si unisce al presente atto *sub A*);
- Frigerio Roberto nato a Milano (MI) il 21/03/1958, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di procuratore speciale della società Fraer Leasing S.p.A, con sede legale in Bologna (BO), Via Lodovico Berti n.7, codice fiscale 01826950402, proprietaria Concedente in leasing degli immobili con annesse aree identificati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio al Foglio 9, Mappali 1057, 164, 1073, 1074;
- Dott. Vittorio Lombardi nato a Russi (RA) il 03/09/1947, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Amministratore Delegato di CSE Consorzio Servizi Bancari Soc. Cons. a r.l., con sede in San Lazzaro di Savena (BO), Via Emilia n.272, codice fiscale 00307500371, proprietaria degli immobili con annesse aree identificati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio al Foglio 9, Mappali 748, 234, nonché quale parte

Utilizzatrice degli immobili sopra indicati di proprietà di Fraer leasing S.p.A. di seguito denominato "Soggetto attuatore" o "parte Utilizzatrice".

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, premettono

- che la società "FRAER LEASING S.p.A.", avente ad oggetto l'attività di locazione finanziaria, con atti pubblici di compravendita in data 13/02/2014 n. 53877/34126 e in data 04/12/2014 n. 55265/35053 di repertorio Dr. Federico Tassinari Notaio in Imola, ha acquistato al solo scopo di concedere in locazione finanziaria alla parte Utilizzatrice società "CSE Consorzio Servizi Bancari Soc. Cons. a r.l.", in forza del contratto di locazione finanziaria n. IC62728 sottoscritto in data 13/02/2014, il diritto di piena proprietà del compendio immobiliare sito in Comune di San Lazzaro di Savena (BO) con accesso da Via Emilia n. 277 angolo Via Remigia, come sopra identificato;

- che il Soggetto attuatore "CSE Consorzio Servizi Bancari Soc. Cons. a r.l." ha fatto richiesta al Comune di San Lazzaro di Savena di eseguire opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione ancora da versare per il Permesso di Costruire di cui al P.U.T. 29238 rilasciato in data 07/01/2014 prot. 519 e per gli oneri di urbanizzazione afferenti la variante essenziale richiesta in data 23/10/2015, prot. 40902, PUT 30985.

- che il Soggetto attuatore ha presentato richiesta di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione da realizzare ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente, in data 23/10/2015, prot. 40905, PUT 30983.

- che si deve procedere alla stipulazione in forma di atto pubblico della convenzione, per la quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali delle richieste di permesso di costruire di cui ai PUT 30895 e PUT 30893 depositate agli atti presso il Comune di San Lazzaro di Savena, quali parti integranti e sostanziali del presente atto:

PDC PUT 30895 – Variante essenziale al pdc PUT 29238			
N°	OGGETTO	PROT.	DATA
1	SISTEMAZIONE A TERRA. STATO AUTORIZZATO E DI PROGETTO, CONTEGGI	45842	26/11/2015
2	PROGETTO DI NUOVO EDIFICIO AD USO ESERCIZIO PUBBLICO. PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI, INTERVENTI	45842	26/11/2015
3	VARIANTI INTERNE EDIFICIO AD USO DIREZIONALE b3: STATO DI FATTO, STATO VARIATO, PIANTE E INTERVENTI	40902	23/10/2015
4	TAVOLA DEGLI INTERVENTI SU VERDE E FOGNATURE	45842	26/11/2015

PDC PUT 30893 – Opere di urbanizzazione			
N°	OGGETTO	PROT.	DATA
1	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO E DI PROGETTO	45836	26/11/2015
2	STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA	45836	26/11/2015
3	STATO DI PROGETTO: SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE	45836	26/11/2015
4	STATO DI PROGETTO: SEZIONI STRADALI	40905	23/10/2015

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine all'attuazione del permesso di costruire PUT 29238, della successiva variante essenziale PUT 30985 e delle opere di urbanizzazione previste con la pratica PUT 30983 a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati progettuali, da realizzarsi in via Remigia 1, 1/a, via Emilia 277, in ambito ASP.A di RUE di cui in premessa ed alle relative opere di urbanizzazione previste sulla via Remigia, per un tratto della stessa strada che va dall'incrocio con la Via Emilia verso la via Aldo Moro per 103,00 metri di lunghezza, sull'area destinata dal vigente RUE a dotazioni territoriali e infrastrutture (MOB.VC.A, strada urbana locale) quali Strada, Pista Ciclabile, Parcheggi Pubblici, da attuarsi previa approvazione del Permesso di Costruire convenzionato d'iniziativa privata di cui al PUT 30985 e previo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al PUT 30983.

Articolo 2

BENI OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di San Lazzaro di Savena al Foglio 9, 748, e al N.C.E.U. al Foglio 9, Mappali 1057, 164, 1073, 1074, 234 per una superficie complessiva pari a mq. 18.063, oltre alle aree, fuori comparto, interessate dalla realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere di viabilità lungo la via Remigia di cui al successivo all'art. 3.

Articolo 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione dell'intervento di cui al PUT 30985, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 nel testo vigente, le opere così come individuate negli specifici elaborati allegati alla richiesta di permesso di costruire di cui al PUT 30983, il cui costo stimato è:

Demolizioni e scarifiche	€	8.636,56
Sovrastruttura stradale, parcheggi e pista ciclopedonale	€	67.723,65
Raccolta acqua stradale	€	4.275,00

Segnaletica stradale	€	2.366,27
Sistemazione a verde, arredo	€	14.996,80
Oneri per la sicurezza	€	4.899,91
Totale importo opere di U1	€	102.898,19

Articolo 4

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria elencate ai precedenti articoli dovranno essere abilitate mediante il rilascio del permesso di costruire di cui al PUT 30983.

La richiesta dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione, salvo altre integrazioni che i competenti servizi tecnici comunali riterranno di volta in volta necessarie.

La richiesta, in particolare, dovrà contenere il progetto definitivo delle opere elencate che consenta il completo esame e la rigorosa verifica da parte dei competenti servizi comunali, le cui prescrizioni dovranno essere puntualmente rispettate dai soggetti proponenti.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto dovrà altresì contenere una perizia estimativa del costo di costruzione delle opere che dovrà essere rigorosamente verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi da scomputare dal contributo ex art. 30 della legge regionale n. 15/2013 afferente le urbanizzazioni. Lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento del contributo di costruzione afferente le urbanizzazioni, salvo l'obbligo per l'attuatore di corrispondere il conguaglio nel caso in cui l'importo di cui al calcolo tabellare risulti superiore all'importo stimato sulla base del computo metrico come da precedente art. 3. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

Articolo 5

ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, nell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è finalizzata a consentire lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo la seguente composizione:

a) Oneri di urbanizzazione primaria ancora dovuti per il permesso di costruire PUT 29238	€	28.665,80
b) Oneri di urbanizzazione secondaria ancora dovuti per il permesso di costruire PUT 29238	€	45.870,18

c)	Oneri di urbanizzazione primaria scomputabili dalla variante essenziale PUT 30985	€	15.142,18
d)	Oneri di urbanizzazione secondaria scomputabili dalla variante essenziale PUT 30985	€	13.220,03
	TOTALE SCOMPUTO	€	102.898,19

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.

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.

Il Soggetto attuatore si impegna a fornire all'Amministrazione comunale il cronoprogramma di esecuzione delle opere contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle urbanizzazioni, impegnandosi al rispetto dello stesso; si impegna altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

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.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dall'atto abilitativo, con possibilità di proroga del Comune per oggettive situazioni di forza maggiore, e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto attuatore, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che con tale atto sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovrà essere allegato, a cura e spese del Soggetto attuatore, il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, la documentazione fotografica di quanto realizzato, le caratteristiche e la consistenza dei manufatti ed elementi presenti, 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, e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

Articolo 6

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 potrà avvenire anche per singoli stralci attuativi. 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.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati ai sensi delle normative vigenti.

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 computo metrico estimativo, 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.

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 all'art. 1669 del Codice Civile per "rovina e gravi difetti dell'opera".

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione apposite garanzie fideiussorie per un importo pari al 100% dell'importo complessivo previsto nei computi metrici relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, incrementato di spese tecniche (5% sull'importo dei lavori), sicurezza e relative IVA (su spese tecniche 22%, sulle opere 10%), autorizzando il Comune all'escussione della stessa qualora gli interventi di cui al precedente comma non vengano attivati entro 30 giorni e terminati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando essa non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a due mesi.

Articolo 7

CESSIONE AL COMUNE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore si impegna, anche per i suoi successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di S. Lazzaro di Savena le opere di urbanizzazione di cui alla richiesta di permesso di costruire PUT 30983, realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo previsto dai precedenti articoli, anche se l'importo delle urbanizzazioni dovesse eventualmente superare quello preventivamente determinato in fase di scomputo, per importi di modesta entità. Le cessioni avverranno entro 120 giorni dalla richiesta del Comune. Non sarà necessaria la stipula di atti pubblici in quanto, le opere, saranno eseguite su terreni già di proprietà pubblica. E' facoltà del Comune richiedere, nelle more del collaudo, la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite o, nelle more del collaudo, previo verbale di consegna anticipata; tale presa in

consegna si intende in ogni caso effettuata sotto la riserva delle responsabilità del Soggetto Attuatore e con la garanzia di cui all'art. 1667 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", ancorché riconoscibili, purché denunciati all'Amministrazione Comunale prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo, nonché con la garanzia di cui all'art. 1669 del Codice Civile per "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.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non sia indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato al successivo articolo.

Il Soggetto attuatore si obbliga una volta che i lavori si siano conclusi, a cedere gratuitamente le opere realizzate funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte ai precedenti articoli.

Articolo 8

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI DI RUE

Le maggiori dotazioni di parcheggi pubblici "P1" dovute per la variante essenziale di cui al PUT 30985 rispetto a quelle previste con il titolo edilizio PUT 29238, vista l'impossibilità della loro realizzazione per motivazioni di sicurezza così come meglio esplicitate nella relazione integrativa alla richiesta di permesso di costruire presentata in data 26/11/2015 prot. 45842, saranno completamente monetizzate, per un importo complessivo pari ad € 13.958,90 da corrispondere al rilascio dello stesso permesso di costruire in variante.

Articolo 9

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte e cessione delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli, il Soggetto attuatore contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, dovrà produrre in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fideiussioni a prima richiesta assicurativa o bancaria corrispondente al 100% del costo di costruzione delle opere da realizzare, risultante dal computo metrico estimativo parte integrante del PdC, oltre a spese tecniche (5% sull'importo dei lavori), sicurezza e relative IVA (su spese tecniche 22%, sulle opere 10%).

Tale garanzia dovrà espressamente essere prestata a copertura dei costi.

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro

cessione al Comune.

Nel caso che non venisse ottemperato a quanto sopra nei termini previsti e/o ottemperato soltanto in parte, o non venissero rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dall'Area Tecnica, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora l'Amministrazione comunale ad eseguire od a far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato. Verificandosi tale ipotesi sarà utilizzata dal Comune, previo incameramento della stessa, la garanzia finanziaria prestata, salvo la facoltà dell'Amministrazione comunale stessa della rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Articolo 10

IMPRESE COSTRUTTRICI

Per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel Codice dei Contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e sue successive modificazioni.

Articolo 11

DURATA DELLA CONVENZIONE

Tutti gli interventi previsti dai titoli abilitativi convenzionati dovranno essere ultimati entro i termini di validità degli stessi, salvo proroga con comunicazione motivata da parte dell'interessato da produrre anteriormente alla scadenza, ai sensi dell'art. 19 della LR 15/2013 e comunque entro dieci anni dalla stipulazione della presente convenzione.

Articolo 12

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita delle aree di cui trattasi, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree di cui trattasi, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione ed a trasferire all'acquirente tutti gli impegni realizzativi ancora esistenti.

Articolo 13

SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dall'esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 14

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale 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 S. Lazzaro di Savena, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 9, Mappale 748

CATASTO FABBRICATI

Foglio 9, Mappali 1057, 164, 1073, 1074, 234