

REPERTORIO N.

FASCICOLO N.

**ATTO INTEGRATIVO
ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO ANS.C.5.1**

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno questo giorno xxx In Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11.

Davanti a me Dott....., Notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile di Bologna, sono comparsi:

Arch. Laura Pollacci domiciliata per la carica a Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Budrio;

"COMUNE DI BUDRIO", con sede in Budrio (BO), Piazza Filopanti n. 11, Codice Fiscale 00469720379, P. IVA 00510771207, tale nominato con provvedimento del Sindaco n 9/2018 in data 18 settembre 2018 emesso in esecuzione delle delibere della Giunta comunale n 31/2018 e n 91/2018 per dare esecuzione alla **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16** in data 4 marzo 2021, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**

(che per brevità si indicherà nel seguito anche "Comune");

BAROZZI STEFANO, nato a il giorno, domiciliato per la carica in Budrio (BO), Via Enrico Matte n.14, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società:

"LE QUERCE DI ALBAREDA S.R.L.", con sede legale in Budrio (BO), Via Enrico Mattei n.14, Codice Fiscale e numero Registro Imprese di Bologna: 02753971205, P. IVA 02753971205, n. REA BO-464449, a quanto appresso autorizzato da poteri statutari;

PONZIO ANTONELLA nata a il, domiciliata per la carica a Budrio (BO), Via Andrea Costa n.67, che interviene ed agisce nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

"ALBAREDA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede legale in Budrio (BO), Via Andrea Costa n.67, Codice Fiscale, Partita IVA e numero Registro Imprese di Bologna: 03957181203, a quanto appresso autorizzata da delibera del verbale di assemblea in data _____ regolarmente verbalizzata sull'apposito libro alla pag. _____

d'ora in poi denominati congiuntamente o brevemente "attuatore"

Compurenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE:

a) Gli Strumenti Urbanistici vigenti sono: Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di C.C. n.14 del 07 marzo 2017; Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di C.C. n. 58 del 15 ottobre 2020 "variante per rettifica errori e modifiche normative e grafiche puntuali" in vigore dal 28 ottobre 2020;

b) Che l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 ha introdotto la facoltà per

le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art.38 della predetta Legge, previa delibera d'indirizzi del Consiglio Comunale, preceduta dalla raccolta di manifestazioni d'interesse da parte dei soggetti interessati;

c) che con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 4 marzo 2021, il Comune di Budrio ha approvato l'Accordo Operativo ai sensi dell'art 38 L.R. 24/2017 nel quale viene reso attuabile l'Ambito ANS C.5.1 conformemente alla proposta di Accordo Operativo nel rispetto del PSC vigente.

d) che in data 30 marzo 2021 tra le parti qui rappresentate è stato sottoscritto l'Accordo Operativo ai sensi dell'art 38 L.R. 24/2017 per l'attuazione dell'Ambito ANS C.5.1 del vigente PSC del Comune di Budrio;

e) che in data 13/05/2021 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Budrio (BO) e Le Querce di Albareda Società Agricola s.r.l. per dare attuazione al comparto, rep n. 86960/39523 giusto atto Notaio Federico Rossi;

e) che in data 18/10/2021 giusto atto di scissione Notaio Federico Rossi rep.87826 fasc.40044 la società Le Querce di Albareda Società Agricola s.r.l. ha cambiato nome e sede divenendo:

- **Le Querce di Albareda s.r.l.**, con sede legale in Budrio (BO), Via Enrico Mattei n.14

Inoltre ha scisso il proprio patrimonio conferendo il 50% dello stesso alla società:

- **Albareda Immobiliare s.r.l.**, con sede legale in Budrio (BO), Via Andrea Costa n.67

VISTO

l'art. 20 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., recante il Codice dei contratti pubblici, recita quanto segue:

1. Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80.

2. L'amministrazione, prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al comma 1.

CONSIDERATO INFINE CHE

f) Le Querce di Albareda s.r.l. ed Albareda Immobiliare s.r.l., congiuntamente ed al 50% fungeranno da committente e da stazione appaltante delle opere oggetto della presente convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 D.Lgs. n. 50/2016, come *infra* meglio precisato;

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. _ del _ , ha approvato la stima di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, opere di cui all'art.3 dell'Accordo Operativo sopra richiamato, ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e il relativo schema di convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

CAPO I

Art. 1 - Contenuti in premessa

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

2.1 La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e tempi di realizzazione delle opere e dei lavori previsti all'art.3 dell'Accordo Operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito ANS.C.5.1 e dell'art.8 della convenzione rep. 86960/39523 del 13/05/2021, la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive nonché la ristrutturazione e la rigenerazione di parte del patrimonio pubblico comunale afferenti il "contributo di sostenibilità".

La validità della presente convenzione è di anni 5 (cinque) a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo avvenuto il 31 marzo 2021.

2.2 Lo schema di fattibilità delle opere di seguito elencate:

a) Palazzo "Medosi Fracassati" Via Marconi, 6 Budrio (BO)

- Rifacimento impianti di raffrescamento;
- Rilievo dello stato di fatto degli impianti elettrici esistenti e rilascio del D.I.R.I.;

b) Realizzazione di "orti urbani" in Via Fiesso a Budrio (BO)

- Realizzazione viabilità ed impianti;
- Fornitura e posa di manufatto prefabbricato ad uso servizi.

firmato dal tecnico incaricato dalla committenza quale progettista e direttore lavori, Ing. Stefano Marzadori, composto dai seguenti elaborati grafici e documentali:

a) Relazione descrittiva e documentazione fotografica per entrambi gli interventi;

b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del possesso del requisito di iscrizione all'Albo Professionale, dichiarazione, da parte del professionista incaricato dei servizi tecnici, di essere soggetto qualificato professionalmente e dotato dei requisiti morali (con riferimento agli artt. 80 e 83 del D. Lgs. n. 50/2016) dei professionisti incaricati dei servizi tecnici;

c) stima di massima;

d) cronoprogramma relativo ai lavori;

e) schema del contratto di appalto tra l'attuatore e la ditta esecutrice;

f) schema del contratto di appalto tra l'attuatore e il professionista incaricato dei servizi tecnici;

2.3. Forma, altresì, parte integrante della presente Convenzione anche l'elaborato grafico di massima del progetto di fattibilità tecnica della realizzazione degli orti urbani.

Art. 3 - Ammontare degli interventi

Il soggetto attuatore, come previsto dall'art. 8 della convenzione urbanistica citata in premessa, è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale un "Contributo di Sostenibilità" e una parte, del valore di € 353.124,00 (trecen-tocinquantatremilacentovequattro/00), quale importo massimo, sotto forma

di opere di interesse pubblico, con le seguenti modalità:

a) corrispondere in favore dell'Amministrazione la somma pari a € 100.000,00 (centomila/00). Detta somma sarà corrisposta dal soggetto attuatore al Comune in due rate:

- € 50.000 entro il 30/06/2022;

- € 50.000 entro il 10/12/2022.

b) realizzare, a propria cura e spese, la manutenzione dell'edificio di proprietà comunale denominato "Palazzo Medosi Fracassati" in via Marconi, 6 come descritto nell'allegato "A", per un importo totale stimato di massima in € 127.886,00, spese tecniche ed IVA comprese;

c) realizzare, a propria cura e spese, gli "Orti Urbani", come meglio descritti nell'allegato A, previa intesa con il Comune, per un importo stimato di massima di € 121.690,00, spese tecniche ed IVA comprese;

d) sono a disposizione per ulteriori imprevisti/lavori € 3.548,00.

Concludendo, l'importo totale che il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune sarà:

- in denaro € 100.000,00;

- in opere pubbliche € 253.124,00, spese tecniche ed IVA comprese.

Considerando che attualmente è stato redatto uno studio di fattibilità tecnico/economico e per gli "Orti Urbani" un progetto di massima, nel rispetto del programma lavori, il progettista dovrà redigere il progetto definitivo ed esecutivo di tutte le opere ed il Comune dovrà approvarlo.

Con l'approvazione del progetto esecutivo saranno predisposti CME e QTE con l'importo complessivo definitivo dei lavori da eseguire, qualora tale importo risulti maggiore dei € 253.124,00 preventivati si procederà ad un riesame dei lavori da eseguire o eventualmente allo scomputo della parte eccedente dagli oneri di urbanizzazione secondaria dei PdC del medesimo comparto ANS.C.5.. Dopo l'approvazione, qualora in sede dei lavori l'importo a consuntivo risulti maggiore a causa di imprevisti che si fossero evidenziati in corso d'opera, l'importo eccedente potrà essere recuperato dal Soggetto Attuatore mediante scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria dei PdC del medesimo comparto ANS.C.5 ovvero l'importo eccedente potrà essere decurtato dagli importi di cui alla precedente lettera a).

Nel caso in cui l'importo complessivo a consuntivo delle opere risultasse inferiore ad € 253.124,00, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune la somma necessaria al raggiungimento di tale importo o comunque compensare con altri lavori dell'importo mancante.

Art. 4 - Tempi di realizzazione

Il tempo massimo di completamento dell'opera è come da cronoprogramma allegato;

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà dell'Attuatore con provvedimento motivato da parte del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, che procederà alla relativa valutazione.

In mancanza di proroga, il mancato rispetto dei tempi previsti comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art.7.

Art. 5 - Impegni della parte privata (soggetto attuatore)

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e tempi di realizzazione delle opere descritte nel precedente art.2 i cui elaborati tecnici del progetto definitivo dovranno essere redatti dai professionisti incaricati ed ap-

provati con Delibera di Giunta Comunale e successiva predisposizione del relativo progetto esecutivo, il tutto a cura e spese del soggetto attuatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 D. Lgs. n. 50/2016.

L'Attuatore si impegna a realizzare l'opera di cui al precedente art. 2:

- a sua totale cura e spesa;
- rispettando il progetto di fattibilità tecnica ed economica, il progetto definitivo ed esecutivo e gli schemi contrattuali che verranno approvati con Delibera di Giunta Comunale.
- rispettando la tempistica definita nel cronoprogramma secondo quanto previsto dal precedente art.4;
- affidando i lavori soltanto a soggetti in possesso di adeguati requisiti di qualificazione e non incorrenti nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del Dlgs. n. 50/2016.
- affidando tutti gli incarichi tecnici a figure regolarmente abilitate all'esercizio della libera professione ed in possesso dei requisiti minimi previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari;
- sostenere i costi per la direzione lavori, per gli oneri per la sicurezza di cantiere e per il collaudo dell'opera da parte di tecnico incaricato a norma del successivo articolo 9;

A tal fine l'Attuatore si impegna, come da progetto di fattibilità tecnico economica presentato e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____, il quale allegato costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione, alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere ed alla realizzazione delle opere stesse di cui agli art.2 e 3 della presente, a sua totale cura e spese, senza riconoscimento di alcuna utilità a suo favore. La controparte proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

L'intervento si compone di tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal progetto con i relativi allegati che verranno approvati a seguito della loro elaborazione da parte della Giunta Comunale di Budrio (BO).

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte, e proponente ed esecutore devono conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi.

Art. 6 - Obblighi del Comune

Il Comune si impegna a mettere a disposizione gli immobili e le aree gratuitamente e per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere (sottraendolo così temporaneamente alle finalità pubbliche alle quali sono destinati), previa sottoscrizione di verbale di consegna dello stesso all'Attuatore.

Art. 7 - Titoli autorizzativi

A norma dell'art 7 del DPR 380/2001 e dell'art.10 della L.R. 15/2013, il titolo autorizzativo è dato dal progetto esecutivo di opera pubblica, debitamente verificato in conformità con le disposizioni del nuovo codice dei contratti e approvato in linea tecnica dal competente Settore del Comune di Budrio.

Art. 8 - Modalità Di Attuazione Della Convenzione

Ai sensi dell'art 20 del D.Lgs 50/2016, la presente Convenzione non è sottoposta alle procedure previste dal Codice Appalti, fermo restando il rispetto del disposto dell'art. 80 del medesimo codice. A tal proposito si precisa che in sede di esecuzione dei lavori la controparte dovrà verificare che non sussistano i motivi di esclusione previsti dal citato art. 80 in capo alla impresa appaltatrice selezionata per l'esecuzione dei lavori e che la stessa mantenga un'organizzazione aziendale adeguata alla realizzazione del Progetto ed abilitazione idonea alla tipologia dei lavori ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 50/2016. Qualora la ditta selezionata per l'esecuzione perda i requisiti di cui sopra, la controparte dovrà provvedere alla sua immediata sostituzione, dandone comunicazione al comune.

La controparte dovrà altresì verificare, in fase di esecuzione dell'appalto, che non sussistano i motivi di esclusione previsti dal citato art. 80 in capo alla ai professionisti incaricati dei servizi tecnici e che lo stesso abbia una capacità professionale adeguata ed abilitazione idonea alla tipologia del servizio affidatogli ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016. Qualora i professionisti selezionati perdano i requisiti di cui sopra, la controparte dovrà provvedere alla sua immediata sostituzione, dandone comunicazione al comune.

Per quanto riguarda gli eventuali ribassi d'asta saranno vincolati alla realizzazione di migliorie al progetto di opera pubblica, preventivamente concordate con l'Amministrazione.

Le modalità esecutive rispetteranno gli elaborati tecnici del Progetto esecutivo che verrà approvato in linea tecnica dal Comune e le indicazioni che verranno fornite da e/o preventivamente concordate con i responsabili comunali in ordine alla gestione dei lavori.

Art. 9 - Collaudo opere

Al termine dei lavori, l'Attuatore dovrà dimostrare di avere pienamente e correttamente adempiuto a tutte le varie disposizioni legislative e regolamentari vigenti in merito all'opera realizzata, tramite la presentazione di tutte le certificazioni e/o collaudi (comunque detti) che consentano il corretto e sicuro utilizzo, da parte della collettività, dell'opera stessa.

Le opere di cui sopra saranno trasferite gratuitamente al Comune una volta che sia stato rilasciato il certificato di collaudo e previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna.

Il collaudo sarà eseguito da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e pagato dai soggetti attuatori. L'importo dovuto al collaudatore verrà contabilizzato nell'importo complessivo delle opere pubbliche.

La cessione non prevede alcun corrispettivo in denaro né altra utilità per l'Attuatore.

Art. 10 - Oneri ed obblighi delle parti

L'Attuatore rappresenta la figura del committente ai sensi del Dlgs. n. 81/2008.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare tutti i controlli tecnici ed amministrativi relativi all'adempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione, attraverso il Responsabile del procedimento ed il tecnico incaricato del collaudo.

L'Attuatore prenderà in carico temporaneamente l'immobile oggetto di intervento a partire dalla data di inizio lavori e ne acquisirà la piena disponibilità per i fini di cui alla presente convenzione.

La presa in carico temporanea dell'immobile da parte dell'Attuatore comporta l'esonero da qualsiasi responsabilità del Comune per qualunque fatto che dovesse interessare l'immobile oggetto dell'intervento. A tal fine l'Attuatore stipula una polizza assicurativa a copertura dell'oggetto dell'intervento. A tal fine l'Attuatore stipula una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile per eventuali danni anche a soggetti terzi.

Art. 11 - Garanzie fidejussorie

A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione di opere di cui agli art.2 e 3, alla sottoscrizione della Convenzione, rep. 86960 del 13/05/2021, sono state rilasciate due fidejussioni da UnipolSai Assicurazioni (polizza n. 180771599 e polizza 180771051) di € 176.562,00 per un totale pari ad Euro 353.124,00 (trecentocinquantatremilacentotrentaquattro virgola zero zero) a garanzia dell'esecuzione delle opere di interesse pubblico di cui all'art 8 punto 1 e con le modalità previste dall'art.12 della convenzione citata. Si evidenzia che entrambe le fidejussioni sono state rilasciate da Le Querce di Albareda Società Agricola s.r.l. e che una, pari al 50%, oggi viene sostituita con una di pari importo, rilasciata da Albareda Immobiliare s.r.l. .

Art. 12 - Inadempienze

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'Amministrazione Comunale ordinerà al singolo Soggetto Attuatore inadempiente di provvedere a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a 30 giorni.

Scaduto tale termine senza che il soggetto inadempiente abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

Scaduto anche tale termine, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute con attivazione della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere al Soggetto Attuatore inadempiente.

Art. 13 - Sanzioni amministrative e penali

I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni amministrative e penali contenute nel DPR. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

Art. 14 - Interdittiva Antimafia Clausola Risolutiva Espressa

Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del soggetto attuatore, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della presente Convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dalla medesima convenzione.

Art. 15 - Contestazioni, deroga alla giurisdizione e clausola arbitrale

Tutte le controversie comunque nascenti dall'esecuzione della presente convenzione (compresa espressamente, ma non in via limitativa, qualsiasi controversia concernente materie di interpretazione, esistenza, validità di esecuzione, inadempimento, cessazione di questo contratto, come pure materie di giurisdizione, competenza, pregiudiziali ed altre), che non possano essere amichevolmente definite, saranno risolte in via definitiva per arbitrato rituale in base alle regole di procedura in vigore al momento dell'arbitrato.

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Codice della privacy - D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e dell'Art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Alleghiamo:

- Allegato "A": Relazione descrittiva e documentazione fotografica;
- Allegato "B": Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- Allegato "C": Stima di fattibilità tecnico economica delle opere pubbliche;
- Allegato "D": Cronoprogramma;
- Allegato "E": Schema di contratto d'appalto tra il soggetto attuatore (commit-
tente) e l'impresa esecutrice (appaltatrice);
- Allegato "F": Schema contratto d'appalto tra il soggetto attuatore (commit-
tente) ed il professionista incaricato;
- Progetto di massima degli "Orti Urbani" e piante dell'immobile denominato
"Palazzo Medosi - Fracassati" inseriti all'interno dell'Allegato "A".