

STUDIO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI
MUCCIOLI GIORGIO E
BERTOZZI ROBERTO
47020 LONGIANO (FC)
VIA IV NOVEMBRE 27
TEL.FAX. 0547 665511



ACCORDO OPERATIVO IN AREA "AMBITO
PER NUOVI INSEDIAMENTI A-12 CON
SCHEDA D'AMBITO N.1 OPZIONALE", AI
SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA
L.R. 24/2017, DA REALIZZARE A
GAMBETTOLA IN ESTENSIONE DELLA VIA
GIULETTA MASINA.

Proprietà:
Muccioli Giorgio
Muccioli Maurizio

**SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA**

R.Be. - prima emissione 29.06.2021;

R.Be. - agg. a schema Unione Rbicone 15.12.2021;

INDICE GENERALE

ART.0 - PREMESSE	4
ART.1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE	7
ART.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE	7
ART.3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO AVENTE VALORE DI PUA	8
ART.4 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	9
ART.5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS	14
ART.6 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	15
ART.7 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI	16
ART.8 - DURATA E CRONOPROGRAMMA	16
ART.9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI	17
ART.10 - COLLAUDO, CESSIONI, SERVITÙ, ASSERVIMENTI E PRESA IN CONSEGNA	19
ART.11 - CESSIONI, SERVITÙ E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE	21
ART.12 - VARIANTI	21
ART.13 - INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE	22
ART.14 - RESPONSABILITÀ DELL'ATTUATORE E SANZIONI	23
ART.15 - SPESE E TRASCRIZIONI	23
ART.16 - RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA	24
ART.17 - RICHIAMI NORMATIVI	24

Rbe - 15122021172555

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "..."
(O IN LOCALITÀ ...), SCHEDA D'AMBITO N. ... DEL PSC, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38
DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017.**

L'anno ... il giorno ... del mese di ... in ..., ... , innanzi a me ... notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di ... con residenza in ..., sono presenti i signori:

> COMUNE DI GAMBETTOLA, con sede a ... (CF ...), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, da ..., in qualità di ..., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di ... nel seguito del presente atto denominato/a come "**Comune**", autorizzato al presente atto con delibera del Consiglio n. ... del ... di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della Legge Regionale (LR) 24/2017, esecutiva ai sensi di legge;

> I signori:

> Muccioli Giorgio (CF MCCGRG60C04C573Z), residente a Longiano (FC) in via Consolare n. 30, in qualità di proprietario nato a Cesena, il 4 marzo 1960;

> Muccioli Maurizio (CF MCCMRZ63S20C573C), residente a Longiano (FC) in via Consolare n. 28, in qualità di proprietario nato a Cesena, il 20 novembre 1963;

il quale dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione e dichiara altresì di agire in questo atto in nome e per conto ... quale ..., nel seguito del presente atto denominati "**Promotore/Soggetto Attuatore**";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo (*oppure mi sono accertato mediante ...*).

ART.0 - PREMESSE

> che i terreni/immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Gambettola, indirizzo via Giulietta Masina/via Soprarigossa, distinti al

Catasto Terreni del Comune di Gambettola, al foglio n. 5 mappali 2256,2257 e 2258, per una estensione complessiva catastale di m² 4189;

- > che tali aree sono disciplinate dal Piano Strutturale Comunale (PSC) “ambiti per nuovi insediamenti A-12”, articolo ..., e dal Regolamento Urbanistico Edilizio “ambiti per nuovi insediamenti A-12 con scheda d'ambito num. 1 opzionale” articolo
- > che sull'area gravano i seguenti vincoli:
 - > ...;
 - > ...;
 - > ...;

SI PREMETTE ALTRESÌ

- > il Comune di Gambettola è dotato dei seguenti strumenti urbanistici, approvati in applicazione della LR n. 20/2000 e LR 24/2017:
 - > con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 146 del 19 luglio 2010 (approvazione variante PTCP e PSC di sette Comuni) è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - > con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 06 novembre 2012 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
 - > con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 11 dicembre 2014 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC);
 - > con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 27 settembre 2016 è stata approvata la Variante al POC;
 - > con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30 novembre 2017 è stata approvata la Variante al RUE.
- > che con deliberazione di Consiglio n. 57 del 30 settembre 2020 è stato approvato l'Avviso pubblico di **manifestazione d'interesse**, ai sensi dell'art.4 comma 3 della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n.24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, funzionale all'acquisizione di proposte per la gestione attuativa, attraverso accordi operativi, degli strumenti

urbanistici vigenti;

- > che con Delibera di Consiglio n. 23 del 29 aprile 2021 è avvenuta l'approvazione della "**Delibera di indirizzo**", ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con cui è stata selezionata la proposta relativa al presente intervento;
- > che, in relazione all'immediata attuazione dell'intervento è stato sottoscritto apposito **atto unilaterale d'obbligo** da parte del Promotore, assunto al protocollo del Comune di Gambettola al numero 9436 del 18 giugno 2021;
- > che in data 30 giugno 2021 al protocollo 10'015 è stata presentata da parte del promotore la proposta di accordo operativo "..." ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017;
- > che il comune di Gambettola con atto n. ... del ... ha valutato la conformità e la completezza della proposta;
- > che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. ... dal giorno ... al giorno ...;
- > che, in merito alla proposta di accordo operativo "..." sono/non sono pervenute n. ... osservazioni;
- > che la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali ed al CU, per acquisirne il parere;
- > che, sulla proposta e sulle osservazioni presentate nel merito, si è espresso il CU, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con nota:
 - > ...;
 - > ...;
- > che è stata acquisita l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159/2011;
- > che il Consiglio ha autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo, a norma

dell'art.11, comma 4 bis della L.241/1990, con Deliberazione n. ... del ... e che l'accordo è stato sottoscritto con atto ...;

ART.1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali, che sarà attestato con apposito atto certificativo da parte del Comune, acquisito il parere dell'Ufficio Unico di Piano in merito agli aspetti urbanistici.
3. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento delle stesse a qualsiasi altro titolo, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In ogni caso di trasferimento le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART.2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera n. ... del ..., che

assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, relativo all'area "Ambiti per nuovi insediamenti A-12" con scheda d'ambito n. 1 opzionale del PSC/RUE, ~~(eventualmente)~~ nonché assume il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti/parte degli interventi previsti. In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di ~~(breve descrizione)~~ "costruzione di due edifici residenziali ed opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) come da scheda opzionale 1".

ART.3 - CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO AVENTE VALORE DI PUA

1. L'accordo operativo sottoscritto con atto ... è costituito dai seguenti elaborati:
 - > ...;
 - > ...;
2. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
 - > STER (*denominazione dell'ambito*) ...;
 - > Funzioni (*specificare funzioni previste nella proposta di Accordo operativo*), pari ad ST ...;
3. ~~(eventuale)~~ Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione dell'accordo operativo ha comportato l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste. In particolare l'attuazione delle seguenti opere pubbliche è subordinato all'emanazione del decreto di esproprio di cui al DPR 327/2001 e della L.R. 37/2002 e s.m.i./i./l./l.
4. ~~(eventuale)~~ Ai sensi dell'art. 38, comma 15, della L.R. 24/2017 e dell'art. 13, comma 2 della L.R. 15/2013, l'accordo operativo ha il valore e gli effetti del titolo abilitativo edilizio per ~~tutti o parte~~ ~~(descrivere per quale/i parti)~~ degli interventi previsti la realizzazione delle infrastrutture

per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'articolo 4, su cui si sono espressi gli enti competenti con i pareri richiamati in premessa.

ART.4 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione ed alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti/~~ovvero alla loro monetizzazione, ovvero alla realizzazione ed alla gestione e manutenzione a proprio carico, come negli specificato di seguito per le diverse tipologie di opere.~~

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.

Tali opere ~~vergono rappresentate nell'elaborato~~ sono rappresentate negli elaborati grafici allegati e sono così individuate ~~ai sensi della~~ artt./173/174 ed 175 della L.R./20/2000 e della Parte IV del RUE:

A.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ~~(Artt./173~~ ~~L.R./20/2000/Artt./61/62/64/65/68/69/610/-/Parte IV del~~ ~~RUE)~~:

- > gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: ...;
- > la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: ...;
- > gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi: ...;
- > la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: ...;
- > gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: ...;
- > le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed

> le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica
ambientale (misure di compensazione e di riequilibrio ambientale
e territoriale) *// (in particolare quelle di cui all'Art. 6/15/
6/15/1/6/15/2)//;*

6.3./6.4./6.5./6.7./6.8./6.9./6.10./-/Parte VI de l'RUZY/

7//strutture/per/i/servizi/socio-assistenziali/e/strutture/igienico/
sanitarie!./!

*/**/luoghi/per/il/culto:../

```
>///altri//spazi//aperti//di//libera//fruizione//per//usi//pubblici
collettivi://..//
```

7//parcheggi/pubblici/ed/i/sistemi/di/trasporto/di/livello/urbano
(diversi/dai/quelli/al/diretto/servizio/dell'insediamento):../

6./15/3./6./15/4./6./16/-/Parte VI/del/RUEX/

7/1/14

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento

(verificate nell'ambito del documento di VAS allegato all'Accordo). Tali opere vengono rappresentate nell'elaborato ... e sono così individuate ~~al~~ ~~sensi/degli/artt./A-23/A-24/ed/A-25/della/L.R./20/2000/e/della/Parte/VI~~ ~~del/RUE: ...~~

B.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ~~(Artt./A-23~~ ~~L.R./20/2000/Artt./6.1/6.2/6.4/6.5/6.8/6.9/6.10/6.15/-/6.15.1/~~ ~~6.15.2/-/Parte/VI/del/RUE): ...~~

B.2 ~~Attrezzature/e/spazi/collottivi/(Artt./A-24/L.R./20/2000/Artt./6.1/~~ ~~6.3/6.4/6.5/6.7/6.8/6.9/6.10/-/Parte/VI/del/RUE)/.../~~

B.3 ~~Attre//dotazioni/(Artt./A-25/L.R./20/2000/Artt./6.12/6.13/6.14/~~ ~~6.15.3/6.15.4/6.16/-/Parte/VI/del/RUE)/.../~~

C) ~~Parcheggi/pertinenziali/(Artt./6.5/6.6/-/Parte/VI/del/RUE)/.../~~ ~~parcheggi/pertinenziali/vengono rappresentati nell'elaborato .../e/sono~~ ~~cosi/dimensionati/.../eventuali/normative/specifiche)/~~

2. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ~~previa/presentazione/di/oppo/~~ ~~sita/riciesta/di/permesso/di/costruire/al/sensi/dell/artt./16/comma/2/bis/~~ ~~del/PPR/380/2001./sono/soggette/a/tale/disciplina~~ le seguenti opere, di cui ai punti precedenti:

> Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti) per estensione della via G.Masina e realizzazione di verde pubblico, di cui all'articolo 4.A;

> ...;

~~Negli/altri/casi/il/soggetto/attuatore/in/qualità/di/stazione/appaltante/~~ ~~presenta/al/Comune/di/.../il/progetto/esecutivo/delle/opere/ed/individua/una~~ ~~impresa/al/cui/all'art./45/del/D./Lgs./50/2016/ha/possesso/dei/requisiti/~~

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle seguenti tabelle.

Gruppo funzionale	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	Attrezzature e spazi collettivi		Altre dotazioni	TOTALE
	P1	P2	V	AD	
A1 abitazioni					
...					
TOTALE					

4. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione:

Tali aree vengono attrezzate a carico del soggetto attuatore per un quadro

economico pari ad €/..

I costi di attrezzamento dovranno essere vendicontati secondo le seguenti modalità:..

Al sensi della presente convenzione // il soggetto attuatore assume la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione di tutti gli altri per un periodo pari a .. per una spesa complessiva pari a ..

Pertanto al fine della monetizzazione si stabilisce // seguente importo: // importo monetizzazione // .. // costi realizzazione // gestione // delle dotazioni ecologiche private ..

L'importo di monetizzazione è corrisposto al Comune alla data di inizio dei lavori. I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di .., il direttore dei lavori. Durante l'esecuzione dei lavori il Comune di ... eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere. Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, o di presentazione del progetto esecutivo, ai sensi del D.L. 50/2016, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche non alterino in modo significativo i contenuti del progetto definitivo, in particolare:

5. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo, come sintetizzato nel successivo articolo 8. I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di .., il direttore dei lavori. Durante l'esecuzione dei lavori il Comune di ... eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno, al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere. Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, o di presentazione del progetto esecutivo, ai sensi del D.L. 50/2016, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche non alterino in modo significativo i contenuti del progetto definitivo, in particolare:
 - > non comportino la necessità di acquisire nuovi pareri o nuove autorizza-

zioni da parte degli enti che si sono espressi sui progetti in sede di comitato urbanistico;

- > rispettino le dimensioni minime stabilite dall'accordo operativo e dalla convenzione;
- > non alterino le caratteristiche funzionali, ambientali, paesaggistiche e di pubblica utilità delle opere.

In ogni caso il valore delle modifiche dovrà rimanere al di sotto del 15% dell'importo lavori individuato nel progetto definitivo, o del 20% nel caso di modifiche dovute a circostanze impreviste e imprevedibili, o a nuove disposizioni legislative o regolamentari o provvedimenti di autorità od enti preposti alla tutela di interessi rilevanti.

I maggiori oneri derivati dalla variazione sono soggetti alla disciplina degli scomputi stabilita ai sensi della presente convenzione.

ART.5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS

1. Il Soggetto Attuatore, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS), come previsto dalla L.R. 20/2000 e dalla L.R. 24/2017 si obbliga:

- > *nel caso di nuovi insediamenti residenziali) a cedere al Comune di Gambettola una quota di aree (over) una due unità immobiliare di tipologia corrispondente al valore in Comune commercio del 20% delle aree destinate a nuove costruzioni) pari al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni;*
- > a riconoscere al Comune di Gambettola un contributo alla realizzazione di alloggi di ERS, pari a € 28'454,40, consensualmente e concordemente determinato *nel modo seguente*, come da paragrafo 5 dell'elaborato «1.1 - PROGETTO URBANO RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA».
- > *nel caso di nuovi insediamenti ricettivi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso) a*

~~riconoscere al Comune di ... un contributo alla realizzazione di alloggi
di edilizia residenziale sociale, pari a ... consensualmente e
concorrentemente determinato nel modo seguente ...~~

ART.6 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dalla presente Convenzione è costituito dalle seguenti componenti:

- > oneri di urbanizzazione (U1 e U2);
- > ~~contributo di edilizia ordinaria~~ quota sul costo di costruzione (QCC) ~~l'eventuale contributo straordinario (QCS).~~

a) ai sensi della DAL n. 186 del 20/12/2018 e della Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 23/09/2019, viene definito il seguente calcolo del contributo di costruzione per l'attuazione dell'intervento urbanistico:

- > U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti): ...;
- > U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): ...;

~~.../.../.../...~~

- > QCC ...;

b) ai sensi della DAL n. 186 del 20/12/2018 e della Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 23/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate, pari a € ... viene applicato il seguente scomputo relativamente a:

- > U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti): ...;
- > U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): ... ;

~~.../.../.../...~~

c) ai fini dello scomputo di stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione a carico del Soggetto Attuatore:

- > ...;
- > ...;

d) il **contributo di costruzione** è corrisposto al Comune all'atto del ritiro

dei permessi di costruire per i singoli fabbricati ed ai fini dell'applicazione degli scomputi vengono stabilite le seguenti modalità:

> ...;

>

ART.7 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. La realizzazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire nel rispetto della disciplina regolata dal presente articolo.
2. In particolare il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni e ad applicare le seguenti tecnologie costruttive:

- > contenimento dei consumi energetici: ... *certificazioni, sistemi e protocolli, ... involucri, parametri di contenimento;*
- > uso sostenibile delle risorse: *materiali, componenti, sistemi costruttivi ... , fonti energetiche rinnovabili;*
- > ciclo idrico: ... *rete duale, riuso dell'acqua, sistemi di realizzazione dei parcheggi pertinenziali e degli spazi aperti drenanti e permeabili, tetti verdi ...*

ART.8 - DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. La presente convenzione ha durata complessiva di ... anni a partire dalla sua sottoscrizione.
2. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:

- > ~~realizzazione delle opere di sostenibilità (art./4/ comma 1, punto B):~~
~~entro ... anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;~~
- > realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni ~~e dei parcheggi pertinenziali~~, (art. 4, comma 1, punti A/~~e/C~~):

entro 5 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;

- > presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici ...): entro 10 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione; tali richieste potranno essere presentate solo a seguito di ... inizio lavori delle opere di sostenibilità e delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come sopra descritte ...;
- > presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per gli interventi privati (edifici ...): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia; tali segnalazioni potranno essere presentate solo a seguito di ... collaudo positivo e cessione delle opere di sostenibilità e delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, come sopra descritte

3. *(eventuale)/ Per le opere soggette a procedura espropriativa si stabilisce, quanto segue ././*

4. *(eventuale)/ E' stabilita la possibilità di proroga delle seguenti opere pubbliche nei seguenti termini: ./././*

> ./

ART.9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore, ... (...), come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica
(dettagliare sulla base dell'elenco presente all'articolo 4 come da elaborato «1.3 - PROGETTO URBANO - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALVORI) € 101'410,50»;

B) *Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento*

~~(dettagliare sulla base dell'elenco presente all'articolo 4) / € / . /~~

~~€) / LRS (articolo 4 / comma 3) / € / . /~~

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici. Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di La fideiussione dovrà prevedere che l'ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima e semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e con espressa rinuncia a ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il privato e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile (CC) e in deroga all'art.1957 del CC. Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del CC.
3. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fideiussione viene presentata al momento della sottoscrizione della presente convenzione. Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. ..., emessa in data ... da ... per € ... ;
4. Per le opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, le fideiussioni vengono presentate prima del rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

~~5. / Per la dotazione di LRS che deve garantire l'intervento, la fideiussione~~

verrà prestata/

7. Al momento della sottoscrizione della presente convenzione, nel caso in cui tale obbligo venga ottemperato tramite la cessione di un'area o tramite la corrispondenza al Comune di un contributo/

8. Prima del rilascio dei permessi di costruzione degli edifici in libero mercato, nel caso in cui tale obbligo venga ottemperato tramite cessione al Comune di all'oggi, all'indirizzo di detti edifici/

6. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo e cessione di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere (riferimenti ad eventuali stralci) sia stata regolarmente eseguita, sempre previo collaudo, anche parziale.
7. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere garantite, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione.

ART.10 - COLLAUDO, CESSIONI, SERVITÙ, ASSERVIMENTI E PRESA IN CONSEGNA

1. Il collaudo del piano attuativo comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, per cui si applicano le norme di cui all'art. 102 del D.L. 50/2016, e le verifiche urbanistico - amministrative e di controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
2. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 4, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori.

9. E' previsto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale (come individuato negli stralci)/

4. Ai fini dell'approvazione del collaudo il Soggetto Attuatore è tenuto a presentare al Comune gli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato, nonché un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
5. Qualora il Comune di ... abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010.
6. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere e del piano attuativo, o di approvazione tacita, le aree per dotazioni territoriali, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini di validità della presente convenzione.
7. È altresì a carico del Soggetto Attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
8. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale.
9. Espletati i predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle dotazioni territoriali, il Comune di ..., verificata la completa e regolare esecuzione delle opere libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le opere di cui sopra, così come indicato negli elaborati del progetto.
10. La presa in consegna delle opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:
 - > che le opere siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
 - > che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle dotazioni territoriali che il Comune di ... prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori.

ART.11 - CESSIONI, SERVITÙ E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere e del piano attuativo, o di approvazione tacita, le aree per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, ed opere di sostenibilità esterne all'ambito di intervento, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini di validità della presente convenzione.
2. E' altresì a carico del Soggetto Attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale.

ART.12 - VARIANTI

1. Non sono ammesse varianti all'Accordo Operativo che riguardino:
 - > la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;
 - > la modifica delle opere di sostenibilità esterne all'ambito di intervento;
 - > la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico.
2. Potranno essere apportate eventuali modifiche all'assetto tramite variante ai titoli edilizi o ai progetti delle opere pubbliche, nei seguenti limiti:
 - > ...;
 - > ...;

3. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.

ART.13 - INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, Il Comune ~~//previa l'accordo con l'Amministrazione~~ può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile), salvo in ogni caso il risarcimento del danno.
2. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione il Comune previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e denegare il rilascio dei permessi di costruire, salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi punti 3 e 4.
3. Il Comune potrà dichiarare in danno dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto dell'Accordo e della presente convenzione nei seguenti casi:
 - a) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione;
 - b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune delle fideiussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo;
 - c) grave ritardo (oltre 180 giorni) nella esecuzione del cronoprogramma;
 - d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.
4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l'attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali medio tempore realizzate, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rim-

borsi di qualsiasi natura in capo al Soggetto Attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

5. la risoluzione di diritto del presente atto comporterà l' annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) dei permessi di costruire già rilasciati.
6. Fermo restando quanto già previsto nell'art. 9 per l' esecuzione diretta delle dotazioni territoriali e/o il loro completamento da parte dell'Amministrazione Comunale in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, esecuzione a cui si procederà mediante l'escussione della fideiussione, l'importo escusso potrà anche essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.
7. Il Soggetto Attuatore risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere dallo stesso realizzate, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.
8. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il TAR per l' Emilia - Romagna, sede di Bologna.

ART.14 - RESPONSABILITÀ DELL'ATTUATORE E SANZIONI

1. In caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione il Soggetto Attuatore resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.

ART.15 - SPESE E TRASCRIZIONI

1. Le spese del presente atto - compresi gli eventuali diritti di segreteria - le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di a cura del

Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentanti dell'Unione e del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART.16 - RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA

1. Si dà atto che la sottoscrizione dell'Accordo Operativo è stata preceduta dalla acquisizione della informativa antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011.
2. E' fatta salva la facoltà delle amministrazioni firmatarie della presente convenzione di verificare in ogni momento la regolarità dell'informativa antimafia delle ditte attuatrici del presente intervento.
3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38, comma 4 della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, la presente Convenzione si intenderà risolta di diritto nei confronti dei soggetti attuatori destinatari del provvedimento prefettizio.

ART.17 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Il Soggetto Attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contempla-

ti.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

file:A0-B_schemaConvenzionellrbanistica.odt

stampa:mercoledì 15 dicembre 2021