

REGIONE EMILIA ROMAGNA
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI TITOLO EDILIZIO
Ai sensi art. 38 L.R. 24/2017 e art. 48 NTA di PUG

TRASFERIMENTO DI CREDITO EDILIZIO DA INCONGRUO SU LOTTO INEDIFICATO

Via Schianchi e via XXIV Maggio, Monticelli Terme

SCHEMA DI CONVENZIONE

RICHIEDENTI

SIG.RA PELIZZIARI ANGELA

[REDACTED]

[REDACTED]

SIG. BONACCI ROCCO e

SIG.RA BONDIOLI CARLA

[REDACTED]

[REDACTED]

PROGETTISTA

ABILITATO

Geom. Gian Luca Ghiretti

Arch. Giuditta Ghiretti

[REDACTED]

[REDACTED]

L'anno il giorno del mese di in,, innanzi a me

Notaio Fabio Valenza, iscritto con studio in Strada Garibaldi, 29 Parma
sono presenti i signori:

1. COMUNE DI MONTECHIARUGOLO, con sede in Piazza Rivasi, 3 (CF 92170530346), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, da, in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, tale nominata con atto n..... del.....del Sindaco del Comune di Montechiarugolo nel seguito del presente atto denominata come "Comune";

2. Sono presenti:

- la sig.ra Pelizzari Angela, (.....) A..... in qualità di proprietaria del lotto edificabile;

la quale dichiara di essere proprietaria, dichiara 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 proprio;

- il sig. Bonacci Rocco, (.....),
.....
- e la sig.ra Carla Bondioli, (.....),
.....

in qualità di proprietari del fabbricato incongruo;

i quali dichiarano di essere proprietari, dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione e dichiarano altresì di agire in questo atto in nome e per conto proprio;

nel seguito del presente atto denominati "Soggetti attuatori";

SI PREMETTE

- che il terreno interessato dall'intervento è sito in Monticelli Terme, Comune di Montechiarugolo, distinto al Catasto Terreni foglio 12 part. 760 e 722;
- che il fabbricato incongruo interessato dall'intervento è sito in Monticelli Terme, Comune di Montechiarugolo, distinto al Catasto Fabbricati foglio 12 part. 833 sub. 5;
- che il terreno edificabile è individuato nell'ambito territoriale individuato dal PUG a destinazione residenziale in corso di realizzazione B2. Sono ancora vigenti le prescrizioni di ordine generali di zona e gli allineamenti del piano in cui è inserito il lotto ossia il PUA C5/7.

- che il fabbricato incongruo è censito nel patrimonio edilizio sparso alla scheda n. 4F3 corpo di fabbrica D del PUG vigente;

SI PREMETTE ALTRESI'

- che in data al protocollo n..... è stata presentata dai Sigg.ri Bonacci Rocco, Bondioli Carla e dalla Sig.ra Pelizzari Angela la proposta di accordo operativo ai sensi dell' art. 38 della L.R. 24/2017;
- che il Comune di Montechiarugolo con determinazione n. del ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito;
- che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. dal giorno al giorno
- che, in merito alla presente 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 Comunale del Comune di Montechiarugolo ha autorizzato la stipula dell'accordo operativo, a norma dell'art.11, comma 4bis della L.241/1990, con Deliberazione n.

Articolo 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. I soggetti attuatori assumono gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali;
3. I soggetti attuatori sono obbligati 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.

Articolo 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 del Consiglio Comunale di Montechiarugolo n. del, che assume il valore e gli effetti di permesso di costruire per l'edificazione sul lotto 14 del comparto C5/7.

In particolare l'intervento prevede la demolizione di fabbricato incongruo e la rinaturalizzazione dell'area per riportarla ad area verde agricola in via XXIV Maggio a Monticelli Terme. L'intervento genera un credito edilizio da potersi utilizzare per la realizzazione di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra in via Schianchi a Monticelli Terme ai sensi degli artt. 7 e 8 della L.R. 24/2017.

Articolo 3 – CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. L'accordo operativo sottoscritto con atto è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati Accordo Operativo

- A. Proposta accordo operativo sottoscritta dai proprietari
- B. Attestazione versamento diritti di segreteria
- C. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente
- D. Procure speciali
- E. Informative antimafia
- F. Informative privacy
- G. Relazione fotografica
- H. Relazione geologica e analisi geotecnica
- I. Norme tecniche attuative
- J. Documentazione catastale e titoli edilizi
- K. Modulo asseverazione previsione di spesa
- L. Schema di convenzione urbanistica
- M. Relazione economico finanziaria
- N. Relazione verifica Valsat
- O. Perizia tecnica passi carrai

P. Elaborato grafico modifiche accessi carrai

1. Tavola stato di fatto – inquadramento urbano
2. Tavola stato di fatto - estratto di mappa
3. Tavola stato di fatto - rilievo planoaltimetrico e sezioni lotto edificabile
4. Tavola stato di fatto - rilievo fabbricato incongruo
5. Tavola stato di progetto – inquadramento urbano
6. Tavola stato di progetto – modifiche agli accessi carrai e alle urbanizzazioni
7. Tavola stato di progetto – servizi a rete acque bianche e nere
8. Tavola stato di progetto – servizi a rete impianto idrico, energia elettrica, telefono e gas

Elaborati Permesso di Costruire

- A. Relazione illustrativa
- B. Modulo 1 Pdc
- C. Modulo 2 PdC
- D. Mur A1-D1
- E. Relazione preliminare interventi strutturali
- F. Relazione ex Legge 10
1. Tavola stato di progetto – planivolumetrico con schema del verde e sezioni
2. Tavola stato di progetto – planimetrie
3. Tavola stato di progetto – sezioni e prospetti
4. Tavola stato di progetto – sviluppi analitici superfici abitative
5. Tavola stato di progetto – dotazione impianti e barriere architettoniche
6. Tavola stato di progetto – superficie impermeabile e terre e rocce da scavo

2. Il fabbricato incongruo ha una superficie coperta legittimata di 78,23 mq e la sua demolizione genera un credito edilizio di 39,11 mq di superficie coperta da potersi collocare all'interno del territorio urbanizzato nelle zone B.

3. L'intervento di nuova costruzione è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

Il lotto 14 del PUA C5/7 ha superficie di intervento è di 951 mq, la superficie utile massima realizzabile è di 120 mq con l'aggiunta di una superficie coperta di 39,11 mq derivante da credito edilizio. Può essere edificato un edificio mono o bifamiliare di 2 piani fuori terra per un massimo di 11,80 m di altezza. La nuova costruzione ha l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di ordine generale di zona stabiliti dal PUA C5/7.

Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il soggetto attuatore proprietario del lotto edificabile si obbliga alla realizzazione ed alla modifica delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti:

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica:

Modifica degli stalli esistenti, realizzazione di marciapiedi in corrispondenza dei nuovi passi carrai e dell'accesso pedonale al lotto, smantellamento di passo carraio esistente.

Tali opere vengono rappresentate in dettaglio nella Tavola 6 dell'Accordo Operativo.

B) Parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali in sede di PUA C5/7 sono stati realizzati e ceduti in quantità maggiore rispetto agli standard minimi imposti dalla normativa vigente al momento della sottoscrizione della convenzione del PUA C5/7 di cui fa parte il lotto oggetto di intervento:

P1 realizzati: 1.584,31 mq

P1 minimi (0,15 mq/mq su): 1.195,9 mq

P1 eccedenza: 388,41 mq

Il PUG vigente richiede la verifica di $P1 > 20 \text{mq ogni mq } 100 \text{ S.C.} = 20\% \text{ S.C.}$ e $P1 + U2 = 70 \text{mq ogni } 100 \text{mq di S.C.}$

$\text{mq } 68,07 \times 70\% = \text{mq } 47,65 < \text{mq } 388,41$ di parcheggi presenti in eccedenza.

A tal proposito si monetizzano i parcheggi pertinenziali e il verde derivanti dall'aumento di carico urbanistico.

3. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione:

Le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo sono da monetizzare e sono pari a mq 68,07 per $P1 + U2$.

Articolo 5 – 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 $U2$)
- costo di costruzione (QCC).

a) ai sensi della DAL n. 1136 del 16/07/2018 e della Del. C.U. n. 25 del 26/09/2019, viene definito il seguente calcolo del contributo di costruzione per l'attuazione dell'intervento urbanistico:

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti):

6.862,90 euro

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni):

8.881,40 euro

QCC 23.098,47

b) viene applicato il seguente scomputo relativamente alla convenzione urbanistica che ha regolato il PUA C5/7: 5.285,88 euro

c) il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Articolo 6 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO PRIVATO

La realizzazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire nel rispetto della disciplina regolata dal presente articolo.

1. In particolare il soggetto attuatore si obbliga a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione dell'edificio e degli spazi aperti, le seguenti azioni e ad applicare le seguenti tecnologie costruttive:

- uso sostenibile delle risorse e contenimento dei consumi energetici: materiali, componenti, sistemi costruttivi, fonti energetiche rinnovabili;
- ciclo idrico: raccolta della pioggia mediante la laminazione privata,
- sistemi di realizzazione dei parcheggi pertinenziali e degli spazi aperti drenanti e permeabili;
- riduzione delle isole di calore: equipaggiamento vegetazionale (spazi verdi e alberature minime).

Articolo 7 – DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. La presente convenzione ha durata complessiva di 5 anni a partire dalla sua sottoscrizione.

2. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:

Fase a) realizzazione delle opere di demolizione e bonifica: entro 6 mesi, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;

Fase b) modifica delle dotazioni, dei parcheggi pertinenziali e del nuovo marciapiede nei successivi 6 mesi;

Fase c) realizzazione della nuova costruzione, entro 48 mesi e a partire dall'attestazione di bonifica e dal sopralluogo in contraddittorio con l'ufficio tecnico in cui si dà atto dell'avvenuta conclusione della fase a;

Fase d) presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per l'intervento privato: entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia.

Articolo 8 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori, come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:

A) Opere funzionali all'intervento di demolizione del fabbricato incongruo e bonifica dell'area euro 4.388,95 a carico dei Sigg.ri Bonacci e Bondioli;

B) Opere funzionali alla modifica delle urbanizzazioni del comparto C5/7 euro 6.425,10 a carico della Sig.ra Pelizzari.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i soggetti attuatori prestano adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante cauzioni monetarie o polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciata da azienda di credito o da impresa 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 Montechiarugolo.

Le fideiussioni dovranno 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 C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.

Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile.

3. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento le cauzioni o fideiussioni vengono presentate al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Si riportano gli estremi della polizza emessa dai Sig.ri Bonacci e Bondioli: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

Si riportano gli estremi della cauzione emessa dalla Sig.ra Pelizzari: bonifico n. _____, emesso in data _____ da _____ per euro _____;

4. Le garanzie non possono essere estinte se non previa attestazione di fine lavori/bonifica area e favorevole sopralluogo in contraddittorio con l'ufficio tecnico.

Articolo 9 – COLLAUDO DELLE OPERE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le modifiche alle dotazioni territoriali saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore proprietario del lotto e collaudate mediante sopralluogo in contraddittorio con l'ufficio tecnico del Comune di Montechiarugolo.

Articolo 10 – VARIANTI

1. Non sono ammesse varianti all'Accordo Operativo che riguardino:
 - la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;
2. Potranno essere apportate eventuali modifiche all'assetto tramite variante al titolo edilizio.

Articolo 11 – INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, Il Comune, 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 i Soggetti Attuatori, per fatti a loro imputabili, si rendessero inadempienti alle clausole della presente convenzione il Comune, previa diffida, intimerà ai medesimi di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e revocare il permesso 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 fidejussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo;
 - c) grave ritardo (oltre 180 gg) nella esecuzione del cronoprogramma;
 - d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.
4. la risoluzione di diritto del presente atto comporterà l'annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) del permesso di costruire già rilasciato.
5. 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 trattenuta della cauzione monetaria o 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.

Articolo 12 – RESPONSABILITA' DEGLI ATTUATORI E SANZIONI

1. Con riferimento alle opere di cui all'art. 8, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 1 per mille dei relativi importi dei lavori.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

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

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

Articolo 13 – 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 Montechiarugolo a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti Attuatori.

Articolo 14 – 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. 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.

Articolo 15 – 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. I soggetti attuatori prendono 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.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

per il Comune di Montechiarugolo

.....

I soggetti attuatori

.....

.....

.....