

# ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO "AMBITOC8 IN MONTICELLI TERME", SCHEDA D'AMBITO N. 10

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 ..... con studio in ..... sono presenti i  
signori:

1. COMUNE DI MONTECHIARUGOLO, con sede in Piazza Rivasi n.3 (CF .....), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, dell'Arch. Maddalena Torti, [REDACTED], in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, tale nominata con atto n. 21 del 31/12/2020 del Sindaco del Comune di Montechiarugolo nel seguito del presente atto denominata come "Comune";
2. sono presenti i signori in qualità di proprietari delle aree interessate, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore"
  - Ghiretti Fausto, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" e che interviene oltre che in proprio anche in nome e per conto della Società "EDIL MONTANARI S.r.L. con carica di legale rappresentante, [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di proprietario delle aree interessate interne al comparto;
  - Ghiretti Gianluca, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", [REDACTED] a [REDACTED], in qualità di proprietario delle aree interessate interne al comparto;
  - Ghiretti Gianpaolo, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", [REDACTED] i [REDACTED], in qualità di proprietario delle aree interessate interne al comparto;
  - Tiziana Bettati, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", [REDACTED] me

[REDACTED]

qualità di proprietaria di un'area extra-comparto parzialmente necessaria per la funzionalità del comparto (opere impiantistiche e viabilità d'ingresso e uscita);

- Ghiretti Fausto, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", n. [REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED]

interviene oltre che in proprio anche in nome e per conto della Società "GHIRETTI COSTRUZIONI S.r.l. con carica di legale rappresentante, con sede in Monticelli Terme via Montepelato Nord n° 21/D Codice Fiscale/Partita IVA 00761580349, in qualità di proprietario di aree extra-comparto necessarie per la funzionalità del comparto (opere impiantistiche e viabilità d'ingresso e uscita);

- Ghiretti Gianluca, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", n. [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di proprietario di aree extra-comparto necessarie per la funzionalità del comparto (opere impiantistiche e viabilità d'ingresso e uscita);

- Ghiretti Gianpaolo, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore", n. [REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], in qualità di proprietario di aree extra-comparto necessarie per la funzionalità del comparto (opere impiantistiche e viabilità d'ingresso e uscita);

dichiarano di essere proprietari di aree interessate dall'intervento (interne ed esterne al comparto) che nel seguito del presente atto verranno altresì denominati "Soggetto Attuatore".

ENTRAMBI (1. e 2.) autorizzati/e al presente atto con delibera del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. .... del ..... di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della l.r. 24/2017, esecutiva ai sensi di legge;

I quali dichiarano di essere comproprietari, 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 denominato "Promotore/Soggetto attuatore/gestore";

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

mediante .....).

### **SI PREMETTE**

- il Comune di Montechiarugolo a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/2000, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con delibera di C.C. n. 27 in data 22/04/2004;
- con delibera di C.C. n.87 in data 29/12/2008 è stata approvata la variante al PSC N.4 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;
- con delibera di C.C. n.13 in data 30/03/2011 è stata approvata la variante al PSC N.5 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;

### **CONSIDERATO CHE:**

- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".
- L'art.4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

### **VERIFICATO CHE:**

- per il Comune di Montechiarugolo, alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 dotato di PSC e RUE vigenti e di Piano Operativo Comunale scaduto, non è stato possibile adottare un nuovo POC ma è stato necessario operare nel rispetto delle disposizioni del regime transitorio;
- con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017 e che il periodo transitorio cessa con l'approvazione del nuovo piano;

- dalla data di adozione del PUG operano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della L.R. 24/2017;
- a seguito della adozione è stata attivata la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nello svolgimento delle proprie funzioni stabilite all'art.47 della L.R. 24/2017;
- il verbale della seconda seduta di CUAV in data 14 Luglio 2019 è pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che *“In merito alla gestione della fase transitoria, con riferimento a quanto previsto dall'art.5 delle NTA del piano, si ritiene che le possibilità indicate superino quanto definito dalla legge regionale e ribadito dalla circolare regionale prot. n. 179478 del 14/03/2018. Il periodo transitorio della legge, che consente l'attuazione del piano previgente per poi passare al regime del PUG, vede il suo termine ultimo nell'approvazione del PUG stesso e pertanto le possibilità indicate dall'art.4 della LR n.24/2017, sia quelle del comma 4 sia quella dal comma 1, che consente al Comune attraverso un atto di indirizzo di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC o il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti, possono essere agite prima dell'approvazione del PUG coerentemente con i contenuti adottati e con quanto definito nella Strategia di piano”.*

**EVIDENZIATO** che l'art. 4, commi 1 – 2 e 3 della richiamata L.R. 24/2017 concede ai Comuni la possibilità, nel corso del periodo transitorio, di individuare una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 stessa o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 preceduti da una delibera di indirizzo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, che definisca i criteri *di priorità, i requisiti ed i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e sia verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico;*

**CONSIDERATO CHE** l'amministrazione comunale, nel svolgere la sua funzione di governo del territorio, ha ritenuto di rilevante importanza garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e pertanto ha ritenuto utile cogliere l'occasione prospettata e consentire ai soggetti attuatori la possibilità di presentare proposte di accordo operativo/permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel

periodo transitorio previsto dalle legge regionale, in conformità con il suddetto verbale di CUAV.

**DATO ATTO CHE:**

- il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 115/2019 “Delibera di indirizzo ai sensi dell’art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n. 13 in data 13/03/2019” ha emanato l’atto di indirizzo utile all’individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l’immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all’art. 38 della L.R. 24/2017 o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all’art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

**DATO ATTO ALTRESI’ CHE:**

- in data 10/07/2020 con il protocollo 9986 è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, da parte di dei comproprietari della suddetta area: Edil Montanari SrL, Ghiretti Fausto, Ghiretti Gianluca, Ghiretti Gianpaolo, Bettati Tiziana e Impresa Ghiretti srl conferendone procura speciale al tecnico progettista arch. Marcello Carzedda con studio professionale in Parma;
- Così come previsto dalla LR 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito l’informazione antimafia di cui all’ art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011, in data 28/09/2020 con prot.

- ✓ PR\_PRUTG\_Ingresso\_0011284\_20210222
- ✓ PR\_PRUTG\_Ingresso\_0011270\_20210222
- ✓ PR\_PRUTG\_Ingresso\_0011274\_20210222
- ✓ PR\_PRUTG\_Ingresso\_0011278\_20210222

- Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune di Montechiarugolo al seguente LINK:  
<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AlcpKuQhT%5FqBRac&id=3D38BEA5B7E68273%21368&cid=3D38BEA5B7E68273;>

- che la proposta di A.O è stata sottoposta alla valutazione di merito dell’Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ha esaminato i contenuti e il perseguimento della stessa dando origine ad un percorso di approfondimento e di dialogo e negoziazione con i soggetti interessati, al termine del quale sono stati presentati elaborati integrativi e in recepimento e

in data 16/11/2020, nella quarta seduta dell'U.P., sono state valutate le integrazioni pervenute e sono stati formulati i pareri protocollati agli atti dell'Ente con n. 17220 – 17219 – 17202 – 17173 del 18/11/2020;

- che la proposta di A.O. è conforme al comma 3 dell'art. 38 della LR 24/2017 e contiene i seguenti elaborati:
  - Progetto urbano
  - Convenzione Urbanistica
  - Relazione economica finanziaria
  - Documento di VALSAT
- che il percorso di negoziazione risponde alle richieste dell'Amministrazione richiedendo:
  1. che la superficie destinata a verde pubblico di cessione si attesti, in continuità, sui margini sud ed est in modo da restituire una lettura più armonica e unitaria in cui si percepisca maggiormente la fruizione della stessa quale area pubblica ed in modo da preservare le formazioni arboree e arbustive presenti lungo il Rio e garantire un'adeguata area cuscinetto;
  2. la realizzazione di un doppio accesso sulla viabilità di penetrazione alla lottizzazione in modo da evitare strade chiuse di difficile gestione.
- che ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in data 09/02/2021 è stata fatta la presentazione pubblica on-line dell'Accordo, la cui registrazione è stata pubblicata sul sito web del Comune;
- che il Comune di Montechiarugolo con delibera di Giunta Comunale n. 183 del 12/12/2020 ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito;
- che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. 442 del 23/12/2020;
- che, in merito alla proposta di accordo operativo non è pervenuta alcuna osservazione;
- 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 in data 23/12/2020 con prot. 19223 e 19222;
- che in data 28/12/2020 prot. 19302 è stata inviata comunicazione alla Regione Emilia Romagna nella quale si comunicava la trasmissione al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale la documentazione relativa all'Accordo Operativo C8;
- che, sulla proposta e sulle osservazioni presentate nel merito, si è espresso il CU, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con nota:

.....

- 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. .... e che l'accordo è stato sottoscritto con atto .....

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**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. Il soggetto attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali;
3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i 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 dal soggetto attuatore 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 dal soggetto attuatore 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 del Piano Urbanistico Attuativo, relativo alla Scheda d'ambito C8 del PSC.
2. In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di una lottizzazione a carattere esclusivamente residenziale, articolata in n° 12 lotti edificabili mediante tipologie edilizie

monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari nel caso si preveda l'accorpamento fra lotti contigui.

3. Che i terreni interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, frazione di Monticelli Terme, distinti al Catasto Terreni del Comune di Monticelli Terme, al foglio n. 12, mappale 673 per una estensione catastale di mq. 13.253,00;
4. Sull'area non grava alcun vincolo.

### **Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

1. L'area oggetto d'intervento, è classificata negli strumenti urbanistici PSC vigente scheda C8 (Zona residenziale di nuovo impianto);
2. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
  - C8 – Area normativa 57, Scheda d'ambito n. 1 e 2 del RUE
  - Funzioni residenziali con St pari a mq 13.253,00.

### **Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il soggetto attuatore si obbliga, così come individuato in premessa, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegna alla realizzazione ed alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti, ovvero alla realizzazione e cessione delle seguenti tipologie di opere.

#### **A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica:**

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati TAV4- TAV5- TAV6- TAV7- TAV8- TAV9- TAV10- TAV11- TAV12 sono così individuate:

#### **A.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:**

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: TAV 10;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: TAV 11 e TAV 12;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica: TAV 8 ;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: TAV9;

A.2) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento: TAV4 e TAV 5;



### A.3) Attrezzature e spazi collettivi:

spazi aperti attrezzati a verde attrezzato e il tempo libero, fruibili alla popolazione nel suo complesso: TAV6

La realizzazione di tali lavori deve avvenire con regolarità e continuità secondo le tempistiche individuate all'art. 7.

### B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento (verificate nell'ambito del documento di VAS allegato all'Accordo):

Nell'elaborato D)a DOCUMENTO DI VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE, attraverso una valutazione di sostenibilità (rif. Capitolo 4.1) sono state verificate le potenziali criticità sui sistemi funzionali individuati nel territorio comunale di Montechiarugolo, e per tali criticità con effetto ritenuto potenzialmente dannoso sono state individuate misure di mitigazione e compensazione, molte delle quali già previste o ipotizzate nei documenti progettuali, inserite in apposite schede di analisi.

In sintesi le principali misure da adottare riguardano i seguenti sistemi funzionali:

#### Paesaggio – Risorse naturali:

- Mantenimento delle formazioni arboree e arbustive presenti lungo il "Rio delle Ville", con il possibile potenziamento della vegetazione arboreo arbustiva esistente nella fascia di mitigazione a verde creata nel margine est del comparto, che amplierebbe di fatto la valenza ambientale del "Rio";
- Tutela del paesaggio agricolo circostante con piantumazione nelle aree di verde pubblico di essenze arboree principalmente di tipo autoctono;
- Evitare l'inquinamento luminoso attraverso l'utilizzo nell'illuminazione pubblica di sistemi non propaganti raggi luminosi verso l'alto (proiettori asimmetrici), minimizzandone il numero a vantaggio dell'efficienza illuminotecnica e del comfort luminoso;

#### Risorsa idrica:

- Prevedere l'impiego di dispositivi a basso consumo idrico negli impianti termoidraulici e idricosanitari e nelle apparecchiature irrigue, verificando inoltre la possibilità del riutilizzo delle acque piovane per usi compatibili (scarichi wc, irrigazione) attraverso appositi sistemi di raccolta;

#### Tessuto edificato:

- Prevedere l'utilizzo di materiali di riciclo o di recupero da opere di demolizione per la realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi, in sostituzione degli inerti di cava;

### Microclima urbano ed impronta antropica:

- Incentivare nell'edificazione del comparto l'utilizzo di fonti di energia alternativa, riferite in particolare al solare fotovoltaico, e l'impiego di sistemi di illuminazione a basso consumo;

### C) Parcheggi pubblici:

I parcheggi pubblici vengono rappresentati nell'elaborato TAV4 e TAV5 e sono così dimensionati: P1>20mq ogni mq 100 S.C.=20% S.C.:

✓ standard dovuto: mq  $2.352 \times 20\% =$  mq 470,40

✓ realizzati: mq 476,00

### D) Verde pubblico:

Il verde pubblico viene rappresentato nell'elaborato TAV 4 e TAV 5 ed è così dimensionato S2 1,5 mq/mq SU:

✓ standard dovuto: mq  $1.469,62 \times 1,5 =$  mq 2.205,00

✓ realizzati: mq 2.209,00

2. I soggetti attuatori assumono 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 apposita richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001.
3. La realizzazione di tali opere comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune di Montechiarugolo come disciplinato al successivo Articolo 7;
4. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo. I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di Montechiarugolo, il direttore dei lavori.

Tutte le opere suddette saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi (redatti dai

Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione prima della comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune, o suo delegato.

In sede di collaudo tecnico\funzionale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc ) previste dalla presente convenzione.

Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente che tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc.).

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 autorizzazioni 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 20% dell'importo lavori individuato nel progetto definitivo.

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

#### **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. 186/2018 e della Delibera di C.C. n. 72 del 16/09/2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1, U2 e il contributo D e S:

b) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Del. C.C. n. 72 del 16/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate pari a € 635.810,00 e al costo effettivo della quota U1 e U2 paria € 126.066,44 viene applicato il totale scomputo delle U1 e U2;

c) il contributo di costruzione è invece corrisposto interamente al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire per i singoli fabbricati.

#### **Articolo 6 – MODALITA' 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:

- utilizzo di materiali o tecnologie costruttive che consentano il contenimento dei consumi energetici dell'involucro edilizio riducendo le dispersioni termiche;
- ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio prevedendo impianti di riscaldamento e/o raffrescamento di nuova generazione ad alta efficienza in grado di garantire un buon livello di comfort termo igrometrico negli ambienti interni;
- possibilità d'installazione di sistemi di termoregolazione per ottenere un risparmio

energetico;

- installare serramenti con adeguate caratteristiche di isolamento termico e isolamento acustico per garantire un corretto comfort negli ambienti interni;
- prevedere l'utilizzo di adeguati sistemi di isolamento nelle coperture per garantire buoni livelli di risparmio energetico e ridurre la dispersione termica;
- prevedere sistemi d'illuminazione degli spazi esterni ad alta efficienza energetica in grado di limitare il fenomeno dell'inquinamento luminoso;
- possibile previsione di sistemi di climatizzazione passiva;
- utilizzo di materiali ecosostenibili naturali o caratterizzati da un limitato consumo energetico necessario per la loro produzione;
- possibilità d'utilizzo di sistemi di rivestimento e isolamento a secco;
- privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per garantire il fabbisogno energetico dell'edificio;
- possibilità di prevedere sistemi di raccolta, accumulo e riutilizzo delle acque piovane in ambito domestico (wc, lavatrice, irrigazione);
- prevedere il controllo del deflusso delle acque meteoriche all'interno dei lotti attraverso la possibile realizzazione di sistemi di ingegneria naturalistica tipo rain garden o similari;
- privilegiare l'utilizzo negli spazi esterni del lotto di pavimentazioni drenanti e/o permeabili;
- prevedere la messa a dimora di essenze arboree e arbustive preferibilmente del tipo autoctono ad impollinazione entomofila.

## **Articolo 7 – DURATA E CRONOPROGRAMMA**

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
2. A seguito di una specifica valutazione tecnica finalizzata alla verifica di sostenibilità territoriale dell'intervento viene stabilito che la presente convenzione ha durata complessiva di 7 anni a partire dalla sua sottoscrizione.
3. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:
  - realizzazione delle opere di sostenibilità e del parcheggio P1: entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi: entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;

- le richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici) potranno essere presentate solo a seguito di attestazione di funzionalità delle opere da parte del collaudatore e del parere favorevole del Comune e comunque entro 4 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- 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 dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione;

#### **Articolo 8 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, riguardano le opere di urbanizzazione dell'intervento e sono computate in totale € **635.810,00** (IVA al 10% compresa) (*seicentotrentacinqueottocentodieci/00*).
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 Montechiarugolo.  
  
La fidejussione 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 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 fideiussioni vengono presentate immediatamente dopo la Delibera di Approvazione da parte del Consiglio Comunale, e comunque prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per € **635.810,00** (*seicentotrentacinqueottocentodieci/00*) relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

4. 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/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale autonoma delle opere (riferimenti ad eventuali stralci) sia stata regolarmente eseguita, sempre previo collaudo, anche parziale.
5. Qualora l'importo in sede di presentazione di PdC per le opere di urbanizzazione fosse superiore all'importo garantito, si dovrà procedere a integrare la fideiussione in essere.

#### **Articolo 9 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

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'art. 4, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
3. E' previsto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, se previsto nel titolo abilitativo delle opere di Urbanizzazione.
4. Ai fini dell'approvazione del collaudo il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune gli elaborati «as built», in formato compatibile con gli usi necessari al fine dell'implementazione della cartografia digitale, da concordarsi preventivamente con il Settore Pianificazione Territoriale, 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 Montechiarugolo 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 di urbanizzazione, le aree per dotazioni territoriali, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del

Soggetto attuatore.

7. 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.
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 Montechiarugolo, 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 Montechiarugolo prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori.

#### **Articolo 10 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree di cessione dovranno essere cedute in forma gratuita, a cura e spese del soggetto attuatore, prima della presentazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, pena la improcedibilità dell'istanza;
2. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le opere per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, ed opere di sostenibilità esterne all'ambito di intervento, saranno prese in carico dal Comune.
3. 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.
4. 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.



## **Articolo 11 – 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;
  - modifica del numero delle unità abitative previste nella tabella riportata nella tavola n° 5 di progetto;
  - asservimento urbanistico di SU oltre il limite percentuale del 20%;
  - aumento del numero degli accessi veicolari ai lotti;
  - modifica delle tipologie edilizie previste.
2. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.

## **Articolo 12 – INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE**

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore 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 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 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 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 rimborsi 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. 8 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 Parma.

#### **Articolo 13 – RESPONSABILITA' dell'ATTUATORE E SANZIONI**

1. Con riferimento alle opere e alle tempistiche di cui all'art. 7, 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 14 – 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 del soggetto Attuatore.

**Articolo 15 – 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 16 – 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.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

.....

il soggetto attuatore

.....