

ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PDC

DENOMINATO 'INCONGRUO – SCHEDA 4F3_TRASFERIMENTO CREDITO LOTTO 14 PII C5_7 IN
MONTICELLI TERME_NOUS SRL'
AI SENSI DELL' ARTICOLO 38 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017.

L'anno 2024 il giorno del mese di in Parma, innanzi a me Notaio Fabio Valenza iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Parma, nel mio studio in strada Garibaldi, 29 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, da, in qualità di Responsabile del Settore, tale nominato/a con atto n..... del del Sindaco del Comune di Montechiarugolo nel seguito del presente atto denominato/a come "Comune";
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ENTRAMBI/E (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;

- (CF.....), con sede/residente a in via n., in qualità di nato/a a, il, il quale 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 quale, nel seguito del presente atto denominato/a "Soggetto attuatore";

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

SI PREMETTE

La normativa regionale L.R.24/2017 con l'articolo 14 disciplina le opere incongrue e per i casi di edifici non più funzionali all'attività agricola di cui all'art.36 comma 5 lettera e) può consentire la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economia finanziaria di cui all'art.38 comma 3 lett. c).

La suddetta previsione è stata recepita all'art.48 delle norme tecniche di attuazione del PUG approvato con delibera di Consiglio Comunale n.26 in data 29 marzo 2022 di cui elaborato costitutivo del PUG è il censimento del patrimonio edilizio sparso nel quale sono individuate le opere incongrue presenti sul territorio.

VERIFICATO che

- Il fabbricato catastalmente identificato al foglio n. 12, mappale 833 subalterno 5 del Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo sito in via XXIV Maggio, 8 Monticelli Terme, è censito alla scheda n. 4F3 del patrimonio edilizio sparso dal PUG vigente e individuato al corpo di fabbrica "D".
- Il lotto edificabile catastalmente identificato al foglio n. 12, mappali 760 e 722 sito in via Schianchi, snc Monticelli Terme è classificato dal PUG quale ambito a destinazione residenziale in corso di realizzazione B2 (PUA denominato C5/7). Secondo quanto previsto all'art.30 comma 2 lett. b) delle norme tecniche di attuazione del PUG dopo la scadenza del piano *"qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, oltre agli interventi di cui alla lettera a) è ammessa la costruzione di nuovi edifici e la modificazione di quelli esistenti con l'obbligo di osservare, gli allineamenti e le prescrizioni di ordine generale di zona stabiliti dal piano stesso ed in coerenza con le vigenti previsioni di PUG"*.
- Che il soggetto attuatore [REDACTED] è proprietario del lotto edificabile oggetto del presente accordo operativo e di diritti edificatori aggiuntivi connessi alla demolizione di fabbricato incongruo a seguito di atto di compravendita s [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Che il soggetto attuatore ha ricevuto [REDACTED] procura ad intervenire sul fabbricato incongruo, l [REDACTED].
- Che con la presente convenzione si definisce il riconoscimento dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione del fabbricato incongruo nonché la loro modalità di utilizzo.
- Che l'accordo operativo ha valore e gli effetti di titolo abilitativo per la costruzione di un edificio bifamiliare residenziale.

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".
- con delibera di C.C. n. 26 in data 29/03/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO CHE:

- in data 14/12/2023 con i protocolli n. 18970-18971-18972 è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti degli artt. 14 e 38 della L.R. 24/2017, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- In data 12/02/2024 con i protocolli n.2232 e 2233 e in data 28/02/2024 con il protocollo n.3149 sono state presentate integrazioni nella quale si dà atto del cambio del nominativo del soggetto proponente rispetto a quanto indicato alla data di presentazione [REDACTED]
[REDACTED]
- Così come previsto dalla LR 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito, in data, l'informazione antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011;
- 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 nella sezione Amministrazione trasparente sotto la sezione di pianificazione territoriale.
- 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

- che il Comune di Montechiarugolo con delibera di Giunta Comunale 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 proposta di accordo operativo 'INCONGRUO – SCHEDA 4F3 TRASFERIMENTO CREDITO LOTTO 14 PII C5_7 IN [REDACTED] 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 in data con prot;
- 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 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 di permesso di costruire, relativo all'area "Lotto 14 Programma integrato di intervento C5/7 in Monticelli Terme".

In particolare l'intervento consiste nella demolizione di fabbricato incongruo, con conseguente rinaturazione dell'area, e nel trasferimento del credito edilizio generatosi propedeutico alla realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare di due piani fuori terra come meglio descritto nella pratica edilizia n.276/2023.

2. Il fabbricato incongruo interessato dall'intervento è sito in Comune di Montechiarugolo, indirizzo via XXIV Maggio n.8 distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo, al foglio n. 12, mappali 833 subalterno 5 per una superficie coperta pari a 68,25 mq;
3. che sul fabbricato non gravano vincoli.
4. Il terreno edificabile interessato dall'intervento è sito in Comune di Montechiarugolo, indirizzo via Schianchi snc, distinti al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo, al foglio n. 12, mappali 760 e 722 per una estensione complessiva catastale di mq. 951;
5. che sull'area non gravano diritti reali di godimento e garanzia, di servitù di passaggio attive e passive e vincoli di qualsiasi natura.

Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Il fabbricato oggetto di demolizione e di rinaturazione è classificato negli strumenti urbanistici come 'edificio incongruo' ai sensi dell'art. 48 delle NTA di PUG ed individuato nel censimento del patrimonio edilizio sparso alla scheda n.4F3 corpo di fabbrica D.
2. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
- Ambito rurale: agricolo normale.
 - Superficie di intervento pari a 68,25 mq. La demolizione del fabbricato genera un credito edilizio pari al 50% di SCO esistente legittimata, ovvero pari a 34,12 mq;

- La trasformazione dell'area è descritta negli elaborati costitutivi il presente accordo.
3. L'area oggetto di trasferimento del credito edilizio, sulla quale verrà realizzata la nuova costruzione è classificata negli strumenti urbanistici come zona B2.
 4. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
 - Ambito urbano residenziale B2 - impianto in corso di realizzazione | mono funzione - art.30 delle NTA di PUG;
 - Superficie del lotto di intervento pari a 951 mq.
 - Potenzialità edificatoria assegnata al lotto in sede di PUA è 120 mq di S.U.;
 - Credito edilizio pari a 34,12 mq di superficie coperta derivante dalla demolizione dell'incongruo.

L'intervento consiste nella edificazione di un edificio bifamiliare di 2 piani fuori terra, rispettando gli allineamenti e le prescrizioni di ordine generale di zona stabiliti dal PPI C5/7 in Monticelli Terme, così come definito all'art.30 delle norme tecniche di attuazione di PUG.
 5. Per la completa trasformazione delle aree sono previsti i seguenti stralci funzionali descritti nell'elaborato di "Cronoprogramma" e nelle norme tecniche di attuazione del presente accordo:
 - Stralcio 1. Opere di demolizione del manufatto esistente (consistente in smontaggio elementi orizzontali, verticali, demolizione di sottofondi) e rinaturazione dell'area di sedime (consistente in preparazione del terreno e semina);
 - Stralcio 2. Opera di modifica alle urbanizzazioni (consistente in modifiche a passi carrai, stalli di parcheggio e marciapiedi).
 - Stralcio 3. Costruzione edificio bifamiliare;

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 modifica delle opere descritte ai punti seguenti, ovvero alla loro monetizzazione, come meglio specificato di seguito per le diverse tipologie di opere.

A) OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

A.1) Opere di demolizione del fabbricato incongruo

- A.1.a) demolizione del manufatto esistente, dei sottofondi e smaltimento materiali inerti;

A.1.b) preparazione del terreno e semina di manto erboso;

A.2) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica

Le opere di urbanizzazioni realizzate per il comparto denominato C5/7 sono state eseguite e collaudate come da PdC prot. n. 5347/75/2006 del 31/01/2007 delle opere di urbanizzazione del PII C5/7. Le dotazioni dovute per il carico insediativo del lotto 14 così come previsto per il piano sono già state soddisfatte ed oggetto del suddetto collaudo.

In riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate si prevede la modifica delle seguenti opere:

A.2.a) spostamento passi carrai

A.2.b) modifica dei marciapiedi

A.2.c) modifica agli stalli di parcheggio

A.2.d) nuova segnaletica orizzontale

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

Tali opere sono state eseguite e collaudate come da PdC prot. n. 5347/75/2006 del 31/01/2007 delle opere di urbanizzazione del PII C5/7.

La sostenibilità dell'intervento, comprensiva del credito edilizio generato dalla demolizione dell'incongruo, è stata verificata mediante relazione Valsat allegata.

C) Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono rappresentati alla TAV n. 4-PDC del presente Accordo Operativo

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di modifica alla urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 50 Del D.Lgs. 36/2023, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.

Sono soggette a tale disciplina le seguenti opere, di cui al precedente punto A.2.

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole del presente accordo numero: TAV n.6-AO per i parcheggi pubblici; TAV n. 4-PDC riferita ai parcheggi pertinenziali.

4. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione:

Le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo riferite al credito edilizio generato dalla demolizione dell'incongruo sono pari a mq $(62,20 \times 0,7) = \text{mq } 43,54$.

In conformità a quanto previsto all'art.17 delle norme tecniche di attuazione del PUG il soggetto attuatore monetizza la dotazione di parcheggi pubblici e di verde derivanti dall'aumento di carico urbanistico rispetto alle previsioni di PII C5/7.

La monetizzazione delle dotazioni territoriali come da Del. C.C. n. 72 del 2019, risulta essere: $\text{mq } 43,54 \times \text{euro/mq } 120 = \text{euro } 5.224,80$ (euro cinquemiladuecentoventiquattro, 80).

5. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto dell'elaborato di "Cronoprogramma", allegato 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 di interesse pubblico di cui ai punti A.1 e A.2 del presente articolo, saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovranno essere conformi ai progetti esecutivi (redatti dai Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti la TAV. 7-PDC, il computo metrico estimativo e l'elaborato di 'Cronoprogramma'. La regolare esecuzione delle suddette opere verrà accertata tramite formale attestazione di regolare esecuzione redatta a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere diretta ad accertarne la soddisfacente realizzazione.

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

Le suddette attestazioni dovranno essere emesse:

- per le opere di demolizione e rinaturazione del sedime dell'opera incongrua, entro 15 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di ripristino trasmessa dal Soggetto Attuatore;
- per le opere di cui al precedente punto A.2. a;b;c;d; del presente articolo, entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al Pdc 276/2023.

Contestualmente al sopralluogo finale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (parcheggi e marciapiedi) previste dalla convenzione.

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche in corso di realizzazione delle stesse o 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 CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS

La natura dell'intervento non prevede alcuna realizzazione o concorso alla realizzazione di ERS.

Articolo 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)
- Quota sul 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):

6.769,03 euro

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni):

8.759,92 euro

QCC

23.080,19 euro

b) ai sensi della convenzione urbanistica per l'attuazione del PII C5/7 Monticelli Terme sottoscritta in data 11/02/2006 viene applicato il seguente scomputo unitario da applicare al permesso di costruire: lotto n. 14 euro 5.285,88.

c) ai fini dello scomputo la rendicontazione a carico del soggetto attuatore è da considerarsi assolta con il collaudo delle opere di urbanizzazione del PII C5/7 approvate con determina dirigenziale n. 362 del 10/08/2015.

d) il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire oggetto del presente Accordo operativo. Ai fini dell'applicazione degli scomputi vengono stabilite le seguenti modalità: *sconto dal calcolo del contributo di costruzione*. Contributo con costruzione comprensivo di scomputo: 33.323,26 euro.

Articolo 7 – 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 al rispetto delle prescrizioni e vincoli del PPI C5/7 di cui all'Art. 4 delle NTA del suddetto Piano e a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni, ad applicare le seguenti tecnologie costruttive:
 - contenimento dei consumi energetici: *materiali, componenti, sistemi costruttivi*;
 - uso sostenibile delle risorse: *fonti energetiche rinnovabili*;
 - ciclo idrico: *raccolta della pioggia mediante la laminazione acque bianche*;
 - riduzione delle isole di calore: *equipaggiamento vegetazionale con alberature*;

Articolo 8 – DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
2. La presente convenzione ha durata complessiva di 5 anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo.
3. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti

dall'accordo operativo:

- realizzazione opere di demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo (art. 4, comma 1, punto A.1): entro 6 mesi a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo.
 - realizzazione delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (art. 4, comma 1, punto A.2): entro 3 anni, a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo e prorogabile ai sensi di legge fino ad un massimo di 5 anni, ovvero termine di validità del presente Accordo Operativo;
 - realizzazione dell'intervento privato (edificio bifamiliare): entro 3 anni, a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo e prorogabile ai sensi di legge fino ad un massimo di 5 anni, ovvero termine di validità del presente Accordo Operativo; la stessa potrà essere iniziata successivamente alla conclusione delle opere di cui all'art. 4, comma 1, punto A.2.
 - presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per l'intervento privato (edificio bifamiliare): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia e comunque entro i termini di validità del titolo edilizio; tali segnalazioni potranno essere presentate solo a seguito della formale attestazione di regolare esecuzione delle opere di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 1, punto A.2 della presente Convenzione.
4. Il presente accordo non prevede opere soggette a procedura espropriativa.

Articolo 9 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, euro 12.615,13 (diodicimilaseicentoquindici,13), come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:
 - A) Realizzazione opere di demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo: euro 6.774,13;
 - B) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (art. 4, comma 1, punto A.2): euro 5.841,00;
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, comprensivi di IVA di Legge, 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.

Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. _____, emessa in data _____ da _____ per euro _____;

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole attestazione di regolare esecuzione e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore a seguito di avvenuta favorevole attestazione di regolare esecuzione delle opere previste all'Art. 4 comma 1 punti A.1.a;b.

Articolo 10 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. La verifica di regolare esecuzione delle opere di interesse pubblico realizzate, propedeutiche all'attestazione, dovrà accertare in primo luogo la corrispondenza tecnico-funzionale delle opere realizzate per la quale si applicano le norme di cui al D.Lgs. 36/2023 nonché le verifiche urbanistico - amministrative ed il controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
2. Sono previste due distinte ed autonome attestazioni di regolare esecuzione:
 - Verifica della totale demolizione del fabbricato incongruo e del ripristino dell'area a verde privato da eseguirsi antecedentemente all'esecuzione delle opere di costruzione del fabbricato residenziale;
 - Attestazione corretta esecuzione opere funzionali di interesse pubblico di cui all'Art. 4 comma 1 punti A.2.a;b;c;d.
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.

4. Espletati i predetti adempimenti, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Montechiarugolo, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere e libererà la garanzia.
5. Lo svincolo della garanzia è comunque subordinato alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:
 - che le opere di demolizione siano realizzate completamente e che l'area sia riportata a verde privato.
 - che la modifica alle opere di urbanizzazione siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;

Articolo 11 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

La procedura di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione del comparto denominato C5/7 è stata assolta e accertata con la procedura di collaudo e presa in carico determina dirigenziale n. 362 del 10/08/2015.

Il Comune ha già acquisito le aree di urbanizzazione al proprio patrimonio indisponibile. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente accordo le sopra menzionate aree saranno temporaneamente a disposizione del soggetto attuatore senza onere alcuno per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il formale deposito della attestazione di regolare esecuzione di cui all'Art. 10 comma 2 della presente Convenzione.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate nell'estratto di mappa catastale allegata alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 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 alle opere di urbanizzazione ad eccezione di quanto previsto dal precedente Art. 4 comma 5;
 - la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico.
2. L'impostazione progettuale degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per la parte prevista dalle norme di piano C5/7 approvato.
3. Potranno essere apportate eventuali modifiche al progetto di nuova costruzione tramite variante al titolo edilizio purché siano rispettati i vincoli e le prescrizioni del Piano Integrato di

Articolo 13 – 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. 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.

Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il TAR per l' Emilia – Romagna, sede di Parma.

Articolo 14 – RESPONSABILITA' dell' ATTUATORE 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 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 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 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. 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 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.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

.....