

ACCORDO OPERATIVO

IN “VARIANTE ALL’ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO ART 7”

(in località Basilicagoiano)

AI SENSI DELL’ ARTICOLO 38 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017.

L’anno il giorno del mese di in,, innanzi a me
..... Notaioiscritto con
studio in sono presenti i signori:

1. **COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**, con sede in Piazza Rivasi n.3 (CF 00232820340), 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. **CHIERICI BEATRICE**, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" -
..... in qualità di proprietario delle aree interessate la quale interviene nel presente atto oltre che in proprio anche in nome e per conto dei signori:

CHIERICI Enrica,

CHIERICI Tina,

IEMMI Paolo,

MORA Ivo,

MORA Marta,

a quanto infra autorizzata in forza di procura speciale per quanto infra-generale ricevuta con atto a mio rogito in data 11.5.2021 rep. n. 913/703, registrato a Parma in data 12.5.2021 al n. 8918/1T.

che nel seguito del presente atto verranno altresì denominati “Soggetto Attuatore” o “Promotore/Soggetto attuatore/gestore” e che dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

SI PREMETTE

- 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. 45 del 25/05/2021 e che l'accordo è stato sottoscritto con atto a mio rogito in data 30/07/2021, rep. n. 1.078 – Racc. N.834, registrato a Parma il 07/08/2021 al n. 16169, per l'area “ART7” ubicata in Basilicogioiano.
 - Successivamente alla stipula dell'accordo operativo il soggetto attuatore, a seguito del fallimento del lungo tentativo di mediazione con gli aventi diritto di passaggio sui mappali **735-736-737-750-744-739-639** ha dovuto ripristinare la servitù di passaggio nella posizione originaria, comportando una piccola variazione dell'area pubblica posta in prossimità di via Parma e meglio identificata nella planimetria allegata;
- le Parti, a seguito di quanto sopra premesso e considerato, convengono quanto segue:

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 **29.05.2024** con i protocolli **8303** è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti dell'art. 38 della L.R. 24/2017, da parte di Chierici Beatrice; conferendone procura speciale al tecnico progettista Geom. Angelo Ombellini;

- 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 https://www.comune.montechiarugolo.pr.it/amministrazione_trasparente/art-7_variante-1/;
- 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 con prot. **10902-10904 del 11.07.2024, 12794 del 22.08.2024, 14044 del 17.09.2024, 15044 del 03.10.2024, ----- del --.---.----**;
- La proposta è conforme al comma 3 dell'art. 38 della LR 24/2017 e contiene i seguenti elaborati:
 - Progetto urbano
 - Convenzione Urbanistica
 - Relazione economico finanziaria
 - Documento di VALSAT
- Il percorso di negoziazione risponde alle richieste dell'Amministrazione che ha richiesto di ampliare il marciapiede su via Parma a scapito della superficie di verde pubblico in modo da realizzare un'area di sosta sicura per gli utenti in attesa dell'autobus;
- 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
- Ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in data --.---.---- è stata fatta la presentazione pubblica on-line dell'Accordo, la cui registrazione è stata pubblicata sul sito web del Comune;
- che, in merito alla proposta di accordo operativo “.....” sono/non sono pervenute n. osservazioni;
- che la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali ed al CU, per acquisirne il parere 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.....

DATO ATTO infine che

- che con atto sono state cedute all'amministrazione comunale le aree meglio identificate al Foglio.... Mappalidel Comune di Montechiarugolo;
-

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, in variante all'A.O. denominato ART7 in Basilicogiano.

Il presente accordo in variante si rende necessario per ripristinare la servitù di passaggio preesistente sui mappali 736,737,735,750,744,739,639, in seguito al fallimento della trattativa intrapresa tra la proprietà e i titolari del diritto di passaggio che non hanno accettato il

passaggio alternativo e migliorativo rispetto a quello attuale.

La variante comporta la retrocessione di parte delle aree cedute al Comune con conseguente riduzione dello standard di U2 e P1 previsti nell'accordo sottoscritto in data 30 luglio 2021 Rep. N. 1.078 – Racc. n. 834 e diverso posizionamento degli stalli di sosta previsti in progetto; le opere oggetto di variante riguardano esclusivamente l'area individuata come "sub-comparto 2" (stralcio funzionale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato con PdC n. 33/2022 e SCIA in variante in c.o. n. 79/2025) mentre tutta l'urbanizzazione corrispondente al "sub-comparto 1" risulta ultimata conformemente al primo accordo sottoscritto.

Per ottemperare infine alla fase di negoziazione prevista per legge, il Comune ha richiesto di ridurre leggermente l'area di U2 sul fronte di via Parma al fine di realizzare in allargamento al marciapiede, una piazzola che consentirà una sosta agevole e sicura per gli utenti in salita e discesa dagli autobus che transitano sulla via con conseguente notevole miglioramento rispetto a quanto avviene nella attuale zona di sosta.

Tutto il resto del piano, peraltro completato, rimarrà tal quale il progetto approvato.

Parte integrante della variante è anche l'inserimento di una modifica normativa che consentirà:

- L'inserimento di alcune tipologie edilizie aggiuntive rispetto al progetto approvato ;
- La distribuzione delle SU e SA sui piani dell'edificio, nel rispetto dei limiti massimi già imposti e nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente.
- la riduzione dell'indice di permeabilità dei suoli in analogia a quanto previsto dal PUG per le zone di impianto recente;
- la riduzione delle distanze dai confini dei fabbricati in progetto che sarà portata ai minimi di 5 m, come previsto dal Regolamento Edilizio, ad esclusione dell'allineamento previsto per i lotti 1-2-3-4-5-6 sul fronte strada.

I terreni interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Basilicogioiano in Via Provinciale per Parma n. 107, distinti al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo, al **foglio n. 13, mappali 723-724-725-726-727-728-731-733-735-736-737-738-746-748-750-808-809-810** per una estensione complessiva catastale di **mq. 7132,00**;

Sull'area corrispondente ai mappali 736-737 non gravano diritti reali di godimento e garanzia, di servitù di passaggio attive e passive e vincoli di qualsiasi natura, mentre sui mappali 808-809-810 grava il diritto di passaggio di cui all'atto n. rep. 54280 del 16.03.1973.

Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. L'area oggetto d'intervento, è classificata negli strumenti urbanistici:

- PUG vigente AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE

RESIDENZIALE – B2 impianto in corso di realizzazione | mono funzione;

2. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Scheda (ART 7)
- Funzioni RESIDENZIALI
 - St (superficie territoriale) 7256,00 mq
 - Sf (superficie fondiaria) 3206,18 mq
 - SU (superficie utile massima) 750,00 mq
 - SA (superficie accessoria massima) 450,00 mq
 - SC (superficie complessiva massima) 1200,00 mq

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, dichiara 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 e alla monetizzazione delle aree oggetto di retrocessione, come meglio specificato di seguito per le diverse tipologie di opere.

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati:

**TAV-S_P-01_{var1}; TAV-S_P-02_{var1}; TAV-S_P-03_{var1}; TAV-S_P-04_{var1}; TAV-S_P-05_{var1};
TAV-S_P-06_{var1}; TAV-S_P-07_{var1}; TAV-S_P-08_{var1}; TAV-S_P-09_{var1}; TAV-S_P-10_{var1};
TAV-S_P-11_{var1}; TAV-S_P-12_{var1}; TAV-S_P-13_{var1}; TAV-S_P14_{var1}; TAV-S_P-15_{var1};
TAV-CONV.; TAV-CONV_2** e sono così individuate:

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

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua:
TAV-S_P-11_{var1}
- la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche:
TAV-S_P-10_{var1}
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia:
TAV-S_P-09_{var1}; TAV-S_P-11_{var1}; TAV-S_P-12_{var1}; TAV-S_P-14_{var1}
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: **TAV-S_P-12_{var1}**
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del

sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento:

TAV-S_P-02_{var1}; TAV-S_P-04_{var1}; TAV-S_P-05_{var1}; TAV-S_P-06_{var1}; TAV-S_P-15_{var1};

A.2) Attrezzature e spazi collettivi:

- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili alla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali, e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica:

TAV-S_P-06_{var1}; TAV-S_P-15_{var1};

- parcheggi pubblici ed i sistemi di trasporto di livello urbano (diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento):

TAV-S_P-04_{var1}; TAV-S_P-05_{var1}

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

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

Tali opere vengono rappresentate nell'elaborato **DOCUMENTO DI VALSAT (elaborato allegato all'accordo operativo autorizzato con Del. C.C. n. 45 del 25.05.2021)** e sono così individuate:

- B.1) adeguatezza del sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue;
- B.2) adeguatezza del sistema di gestione delle acque meteoriche e mitigazione di eventuali situazioni di criticità;
- B.3) Osservabilità e adeguatezza della rete acquedottistica;
- B.4) Condizioni del clima acustico in corrispondenza di eventuali recettori sensibili;
- B.5) esposizione ad eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico;
- B.6) Bilancio emissivo in relazione al "saldo zero" espresso dal PAIR 2020 come specificato nel Rapporto Ambientale di Val.S.A.T. del PUG;
- B.7) Contenimento dei consumi energetici e di eventuali effetti di alterazione del microclima locale;
- B.8) Adeguatezza del sistema dei servizi;
- B.9) Adeguatezza della viabilità principale e delle intersezioni locali;
- B.10) Asservibilità al sistema dei percorsi ciclabili;
- B.11) Eventuale sviluppo degli elementi della rete verde e blu;
- B.12) Corretto inserimento paesaggistico;
- B.13) Corrette modalità di gestione dei rifiuti;

B.14) Impiego di materiali sostenibili (dotati di certificazione ambientale, LCA, ecc.) per gli eventuali interventi edilizi;

B.15) Verifica delle misure di mitigazione e compensazione previste dal PUG in relazione alle informazioni di maggiore dettaglio disponibili, provvedendo al loro dettaglio e specificazione.

C) Parcheggi pertinenziali:

1. La presente proposta non modifica i parcheggi pertinenziali;

D) Parcheggio extra standard:

La presente proposta modifica esclusivamente la quota di parcheggio pubblico extra standard riducendolo da 466,20 mq a 420,00 mq (>400,00 mq corrispondenti al minimo richiesto e computato ai fini del conteggio degli standard e dell'impegno economico in sede di primo accordo).

La quota di parcheggio oggetto di riduzione e pari a 46,20 mq sarà oggetto di monetizzazione per un importo totale di 120,00 €/mq x 46,20 mq = € 5.544,00 .

TAV-CONV.; TAV-CONV_2

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001.

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole **TAV-S_P-01_{var1}; TAV-S_P-02_{var1}; TAV-S_P-03_{var1}; TAV-S_P-04_{var1}; TAV-S_P-05_{var1}; TAV-S_P-06_{var1}; TAV-S_P-07_{var1}; TAV-S_P-08_{var1}; TAV-S_P-09_{var1}; TAV-S_P-10_{var1}; TAV-S_P-11_{var1}; TAV-S_P-12_{var1}; TAV-S_P-13_{var1}; TAV-S_P14-var1; TAV-S_P-15_{var1}; TAV-CONV.; TAV-CONV_2** allegate alla Proposta di Accordo Operativo.

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 5;

4. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione:

Tutte le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo sono direttamente realizzate dal soggetto attuatore e pari a:

P1 = 420,00 mq; U2 = 113,00 mq verde pubblico + 40,00 mq piazzola bus; marciapiedi = 4,00 mq

le aree oggetto di retrocessione ai privati saranno monetizzate come da Del. C.C. n. 72 del 16/09/2019 per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq 46,20(P1)+ 155,15(U2)+4,00(marciapiedi) x euro/mq 120,00 = euro **24.642,00** (euro ventiquattromilaseicentoquarantadue/00).

A tal proposito di evidenza la quota già sostenuta dal soggetto attuatore come opera esterna al comparto (maggiori oneri sostenuti in seguito a variazione imposta da IRETI in fase esecutiva) per il potenziamento della linea di acquedotto esistente che serve, oltre al comparto in oggetto, anche l'intera frazione di Basilicogioiano per un importo complessivo sostenuto pari a € 23.831,50 (ventitremilaottocentotrentuno/50), dei quali € 5.242,93 in carico al comparto in oggetto e € 18.588,57 da attribuire a migliorie a servizio dell'intera frazione. Sentire Claudia L'importo sostenuto eccedente la quota in carico al comparto, sarà quindi scomputato dalla quota di monetizzazione dovuta che in totale è così definita: $\text{€ } 24.642,00 - \text{€ } 18.588,57 = \text{€ } 6.053,43$

Importo totale della monetizzazione dovuta pari a euro 6.053,43 (seimilacinquantatre/43).

La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi di cui al successivo art.7. I soggetti attuatori hanno nominato, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, 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 capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione 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:

3. mediante sorveglianza in corso d'opera;
4. 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 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)
- 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, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1, U2 e il contributo D e S;

b) ai sensi della DAL n. 1136 del 16/07/2018 e della Del. C.U. n. 25 del 26/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate (ad esclusione del parcheggio extra standard pari a 400,00 mq) per un importo pari a € 356.863,58, viene applicato lo scomputo totale della quota complessiva di U1+U2 pari a € 128.700,00.

c) il contributo di costruzione è corrisposto 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:
 - * la progettazione edilizia, ad integrazione della permeabilità dei suoli attraverso il verde pubblico e gli spazi di sosta, dovrà fornire la massima permeabilità superficiale possibile garantendo aree private permeabili nella misura minima del 50% della superficie del lotto;
 - * la superficie permeabile può essere ridotta nel caso in cui le acque meteoriche provenienti dalle coperture siano utilizzate a scopo irriguo o re immesse nel sottosuolo mediante l'uso di sistemi di stoccaggio drenanti;
 - * La progettazione edilizia deve prevedere la realizzazione di reti fognarie separate per:
 - o Acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia,
 - o Acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture se eccedenti dalle capacità di accumulo previste per il loro utilizzo.
 - * La progettazione edilizia deve fornire soluzioni impiantistiche preferibilmente centralizzate e/o integrate con sistemi che sfruttino fonti di energia rinnovabile.
 - * La progettazione edilizia deve prevedere l'utilizzo della dotazione di aree verdi e di ambientazione con piantumazione di alberi e arbusti con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di anidride carbonica.
 - * La progettazione edilizia deve prevedere la riduzione di energia primaria per il riscaldamento e/o raffrescamento e garantire il comfort termo igrometrico negli ambienti interni.
 - * La progettazione edilizia deve prevedere il perseguimento del risparmio energetico ed il contenimento dell'inquinamento luminoso in ragione di quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia.
 - * La progettazione edilizia deve prevedere la definizione di criteri di scelta dei materiali da costruzione utilizzati, in termini di sostenibilità ambientale e prestazioni complessive dell'edificio.
 - * La progettazione edilizia deve prevedere che le coperture degli edifici debbano essere finalizzate al risparmio energetico.
 - * La progettazione edilizia deve rispettare almeno i requisiti della classe energetica A, come definiti dalla L.R. 156/2008 e s.m.i.

Articolo 7 – DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
2. La presente convenzione ha durata complessiva di 5 (cinque) anni a partire dalla sua

sottoscrizione (data odierna).

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

a) realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B) : entro 2 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;

b) realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali (art. 4, comma 1, punti A e C): entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;

c) presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici): entro, 3 (tre) anni a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione; tali richieste dovranno essere presentate solo a seguito di attestazione di funzionalità delle opere da parte del collaudatore e del parere favorevole del Comune;

d) presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per gli interventi privati (edifici): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia; tali segnalazioni dovranno essere presentate solo a seguito dell'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione oppure dell'approvazione del collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, se previsto nel titolo abilitativo delle opere di Urbanizzazione;

Articolo 8 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Considerato che in data con determinazione N..... la Responsabile del Settore Tecnico Unico ha approvato il collaudo parziale relativo al “comparto 1”; tale approvazione ha determinato lo svincolo delle fidejussioni prestate n.....;

2. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore riguardano le opere di urbanizzazione comprese nel “comparto 2” e sono computate in totale **euro 62.670,26** (sessantaduemilaseicentosettanta/26), come risultanti dai quadri economici allegati al progetto delle opere ancora da realizzare.

3. 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.

4. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fidejussione viene presentata al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

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

5. 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. A tal riguardo con prot..... n..... il collaudatore ha depositato collaudo parziale relativo al "comparto 1", approvato con determinazione n..... del e sono state svincolate parzialmente le fidejussioni

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, anche per stralci funzionali, 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 ha nominato il tecnico collaudatore con determina n.688 del 07/11/2022 con oneri a carico dei soggetti attuatori.
3. È 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 ed opere per dotazioni territoriali saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore.
7. È altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
8. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale.
9. Espletati i predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle dotazioni territoriali, il Comune di 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 sono state cedute in forma gratuita, a cura e spese del soggetto attuatore, con atto n. rep. 1974 del 13.09.2022 prima della presentazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione;
2. Le aree già cedute al Comune individuate catastalmente al Foglio 13 Mappali 808-809-810, saranno restituite al soggetto attuatore al fine di ripristinare la servitù di passaggio in luogo della monetizzazione, in forma gratuita, a cura e spese del soggetto attuatore, con atto in data odierna.

3. 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.
4. È altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
5. 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 (TAV_CONV. e TAV_CONV_2).

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.
3. 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 di cui all'art. 7 comma 3 punti a) e b), in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 1 per mille dei relativi importi dei lavori per ogni giorno di ritardo.

Con riferimento alle opere di cui all'art.7 comma 3 punto c) e d) in caso di violazione sarà applicata una sanzione una tantum pari a

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.
- I comparenti prendono atto che.....

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

per il Comune di Montechiarugolo

.....

il soggetto attuatore

.....