

**ACCORDO OPERATIVO AVENTE VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DELL'AREA SITA IN CASTEL BOLOGNESE VIA BIANCANIGO DENOMINATA AREA  
CRISTOFERI**

*Schema di convenzione urbanistica relativa all'Accordo Operativo (AO) ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una porzione di terreno denominata "Area Cristoferi", ubicata in aderenza alla strada comunale Biancanigo ed adiacente all'abitato già consolidato della via Marzari e Giovanni XXIII ricompreso marginalmente all'interno dell'Ambito\_03 del vigente PSC del Comune di Castel Bolognese come "Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)"*

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:- Comune di Castel Bolognese , con sede a Castel Bolognese (RA) in Piazza Bernardi n. 1, Cod . Fisc . 00242920395 e P.iva 02517640393 in persona del Sig. Luca Della Godenza , nato a Faenza (RA) il 24/08/1989, in qualità di Sindaco pro tempore del comune di Castel Bolognese , domiciliato per la carica presso la sede Comunale , di seguito anche denominato " AMMINISTRAZIONE "; - Cristoferi Paolo, nato a, Faenza (RA) il 16/01/1968 e residente in Castel Bolognese (RA) via Biancanigo n. 929 codice fiscale CRS PLA 68A16 D458Z, in qualità proprietario succeduto per eredità alla morte del padre Cristoferi Pierino avvenuta in data 18/09/2021 , di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore " intendendo come tale anche ogni futuro avente causa.

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti: VISTO) la normativa di riferimento: Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.; Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.; Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".b) la Delibera n.8 del 30/01/2019 del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina ed avente per oggetto: "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR n. 24 del 21/12/2017".

**PREMESSO e CONSIDERATO**

**a)** che il Cristoferi Paolo è proprietario del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al foglio 15 particelle 2910, 2913 e 2916 con superficie reale complessiva di mq. 14.095 (Ha 1.40 .95 – seminativo), che sull'area insiste una servitù di passaggio a

favore del Comune di Castel Bolognese costituita in data 28/02/1980 esecutiva dal 24/03/1980 n. 5111 e registrata a Faenza in data 25/03/1980 n. 421 mod. I.

b) il Sig. Cristoferi Pierino in data 16/05/2019 - prot. 34557 - inviava a mezzo PEC istanza affinché “attraverso Accordo Operativo, alla suddetta area di proprietà del proponente possa essere data immediata attuazione delle previsioni contenute nel vigente PSC (ex art. 4 L.R. 24/2017), ovvero essere resa edificabile con destinazione residenziale”.

c) che l'URF con Nota Interlocutoria a mezzo PEC - prot. 64716 del 12/08/2019 - comunicava al proponente, su indicazione del Sindaco di Castel Bolognese, che gli adeguamenti degli elaborati costitutivi la manifestazione di interesse dovevano essere trasmessi entro il 30 settembre 2019 con un unico inoltro comprensivo di tutti i documenti.

d) che il Sig. Cristoferi Pierino in data 30/09/2019 - prot. 77063 del 01/10/2019 - inviava a mezzo PEC Integrazione alla precedente Proposta (prot. 77063/2019).

e) che la Giunta Comunale di Castel Bolognese con Delibera del n.11 del 12/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la presa d'atto delle istruttorie ed espressione di indirizzi.

f) che il Consiglio Comunale di Castel Bolognese con Delibera n.3 del 21/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la selezione delle proposte ed indirizzi.

g) che il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Delibera del n.2 del 28/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la suddetta proposta del Sig. Cristoferi Pierino denominata Area Cristoferi (Castel Bolognese via Biancanigo).

h) che l'URF a mezzo PEC - prot. 18453 del 05/03/2020 - trasmetteva al proponente Atto C.URF n. 2/2020 di approvazione di selezione delle proposte di interesse, ricordando che entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte del Consiglio URF doveva essere presentata in forma completa la proposta di Accordo Operativo.

i) che l'URF a mezzo PEC - prot. 40415 del 04/06/2020 - comunicava al proponente l'approvazione delle Disposizione Tecnico Amministrativa n. 4 con allegati.

l) che la progettazione dell'Area Cristoferi, della superficie complessiva di mq. 14.095 adiacente al territorio urbanizzato residenziale esistente, prevede:

- la realizzazione di un nuovo insediamento costituito da n. 10 lotti residenziali (di cui due da cedere all'Amministrazione);- la realizzazione di aree pubbliche suddivise in: aree verdi

per mq 5.258, vasca di laminazione fruibile per mq 1.771 di cui 778 al servizio dell'area, e 993 mq come area di interesse pubblico con funzione di laminazione delle acque provenienti dal fosso marginale della lottizzazione come da richiesta del settore LLPP Prot. 92130/2020, pista ciclabile per mq 660 marciapiedi per mq 493, parcheggi pubblici mq 410, viabilità pubblica mq 1148, piazzola igiene urbana mq 21, lotti di terreno indicati sulla tavola 2.2 con lettera A mq 515 e lettera B mq 581.

- opere pubbliche e servizi strategici per la collettività:

a) realizzazione di pista ciclabile per attraversamento dell'area verde di via Giovanni XXIII lunghezza.

b) costruzione della pista ciclabile con adiacenti parcheggi in fregio alla via Biancanigo all'incrocio con via Marzari.

c) prolungamento della pista ciclabile da via Marzari a via Massarenti fino a congiungersi con la via Boccaccio.

d) estensione della vasca di laminazione di ulteriori 993 mq come area di interesse pubblico con funzione di laminazione delle acque provenienti dal fosso marginale della lottizzazione come da richiesta del settore LLPP Prot. 92130/2020.

Le opere di cui ai precedenti punti a), b), c) completano il percorso ciclopedonale di zona come da elaborato 2.3.1 e 2.3.2.

**m)** che in virtù di quanto descritto alla precedente lettera l) la progettazione dell'Area Cristoferi è corredata dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Integrata (**R1**) comprensiva di:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - R1.1 ubicazione toponomastica,                                      | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.2 inquadramento catastale,                                       | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.3 Indicazione della proprietà,                                   | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.4 stato attuale, R1.5 inquadramento urbanistico,                 | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.6 rapporto con il contesto urbano,                               | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.7 scelte ed organizzazione del progetto,                         | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.8 sostenibilità urbanistica dell'intervento,                     | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.9 vincoli  | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.10 opere di interesse pubblico e perequazione,                   | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.11 sostenibilità finanziaria,                                    | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.12 cronoprogramma,   | PROT. _____ DATA _____ |
| - R1.13 scomputo oneri,   | PROT. _____ DATA _____ |
| - <b>R2</b> Relazione di invarianza idraulica,                        | PROT. _____ DATA _____ |
| - <b>R3</b> relazione idrogeologica e verifica del tirante idraulico, | PROT. _____ DATA _____ |

- R4 Relazione Geologica-Sismica	PROT. _____ DATA _____
- R5 Valutazione di Clima Acustico,	PROT. _____ DATA _____
- R6 Val.S.A.T. completa e comprensiva di: Descrizione vincoli e servitù, Quadro conoscitivo, Programmazione energetica.	PROT. _____ DATA _____
- R7 atto di proprietà e visure,	PROT. _____ DATA _____
- R8 bozza di accordo operativo,	PROT. _____ DATA _____
- R9 norme tecniche di attuazione (NTA),	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 1 Rilievo stato di fatto (Piano Quotato e Sezioni doc. fotografica),	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.1 inquadramento territoriale,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.2 schema assetto generale,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.3 Schema Aree da Cedere,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.3.1 Opere Fuori Comparto	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.3.2 Opere Fuori Comparto particolare Boccaccio	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 2.4 Infrastrutture e Mobilità	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 3.1 Schema Acquedotto e Gas-Metano,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 3.1.1 Sezioni fognature,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 3.2 Schema Rete Elettrica e Dati,	PROT. _____ DATA _____
- Tav. 3.4 Schema Illuminazione Pubblica,	PROT. _____ DATA _____
- Sintesi non tecnica	PROT. _____ DATA _____
- Tipologie	PROT. _____ DATA _____

n) che in merito all’impiantistica territoriale (acqua, gas-metano, rete fognaria bianca e nera, rete elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, laminazione, verde pubblico, viabilità, provincia, etc) i contenuti delle tavole allegate sono conformi ai requisiti concordati preventivamente con i referenti degli stessi enti o organi competenti.

o) che l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente;

p) che costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di “Progetto Urbano” (Tav. 2.2) che identifica le caratteristiche del Piano di Lottizzazione in oggetto risultando avere una superficie complessiva nominale catastale pari a mq. 14.095 (p.lle 2913, 2916 e2910) con superfici così definite:

- aree verdi per mq 5.258,
- vasca di laminazione fruibile per mq 1.771 di cui 778 al servizio dell’area, e 993 già inclusi nel verde come area di interesse pubblico con funzione di laminazione delle acque provenienti dal fosso marginale della lottizzazione,
- pista ciclabile per mq 660
- marciapiedi per mq 493,

- parcheggi pubblici mq 410,
- viabilità pubblica mq 1.148,
- piazzola igiene urbana mq 21,
- lotti di terreno pubblici pari al 20% della SF da destinare ad ERS indicati sulla tavola 2.2 con lettera A mq 515 e lettera B mq 581, - Lotti di terreno edificabile privati contraddistinti con il numero 1-2-3-4-5-6-7-8 per complessivi mq. 4.203.

**q)** che le aree e le opere perequative di cui alla precedente lettera p), ad esclusione dei lotti 1-2-3-4-5-6-7-8 di iniziativa privata, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta realizzazione ed al relativo collaudo;

**r)** che le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modifiche finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare il presente Accordo Operativo. Tali modifiche potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche ed opere perequative;

**s)** che l'Accordo Operativo contempla la flessibilità per la fase attuativa e a tal proposito fra l'altro è consentito (nel rispetto delle indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione Tecnica Integrata" in merito alla normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizia):- apportare modifiche alle dividendi dei lotti;- modificare le quota di SUL assegnate ai singoli lotti, nel rispetto della SUL massima assegnata dal Piano;- variare le destinazioni d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalla quantità di standard urbanistico definito dal Piano stesso;- spostare e variare i passi carrabili.

Fermo restando il valore schematico delle tipologie, nei titoli abilitativi sono ammesse varianti compositive e architettoniche. Nell'ambito dei Permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati l'ufficio potrà proporre modifiche compositive, concordate con il progettista, in conformità all'art.18 comma 6 della LR 15/13

Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, a firma del proprietario e/o Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

Il Soggetto attuatore, si impegna a rispettare i regolamenti comunali e sovraordinati vigenti in materia urbanistica-edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI**

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

#### **Art. 2 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

**2.1** - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencate nelle premesse, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano definiti al successivo Art. 6;

**2.2** - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Castel Bolognese e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuto deposito del collaudo ed alla sua approvazione, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano con le prescrizioni del precedente comma 2.1, che con riferimento alla planimetria di "Schema assetto generale" (Tav. 2.2) risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq 9.864 così suddivisi: aree verdi per mq 5.258, vasca di laminazione fruibile per mq 1.771 di cui 778 al servizio dell'area, e 993 già inclusa nel verde come area di interesse pubblico con funzione di laminazione delle acque provenienti dal fosso marginale della lottizzazione, pista ciclabile per mq 660 marciapiedi per mq 493, parcheggi pubblici mq 410, viabilità pubblica mq 1.148, piazzola igiene urbana mq 21, lotti di terreno indicati sulla tavola 2.3 con lettera A mq 515 e lettera B mq 581.

**2.3** - Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni

responsabilità al riguardo. Nello specifico il Soggetto Attuatore, durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree ed opere pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici;- a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone; - a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc...

**2.4** – Qualora trascorrono più di tre mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il Soggetto Attuatore è esentato da qualsiasi responsabilità in merito allo stato manutentivo ed eventuale ripristino delle opere realizzate (sfalcio dell'erba, rifacimento segnaletica ed asfalto, etc...)

**2.5** – Il soggetto attuatore e/o propri aventi causa si impegna a riconoscere tutte le servitù, impegni ed obblighi che risultano riportati negli elaborati di progetto. Tale adempimento sarà assolto, senza onere alcuno per l'Amministrazione Comunale all'interno dell'atto di cessione delle aree pubbliche.

**Art. 3 BONIFICA BELLICA** Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 4 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

4.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori dall'Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed

il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso agli Ordini Professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

4.2 – Nell’atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d’opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica.

4.3 Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria dovrà essere perfezionato entro 5 anni dalla data di rilascio del presente Accordo Operativo.

4.4 In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l’area di intervento sarà presentato da parte del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa, un apposito contratto per la custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato nel settore, avente durata di almeno due anni dalla data di collaudo, e preventivamente validato dal Settore Lavori Pubblici, finalizzato a garantire l’attecchimento delle essenze arboree ed arbustive. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune di Castel Bolognese da ogni azione, pretesa o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza di tale obbligo.

#### **Art. 5 IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE**

5.1 – L’importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nell’Accordo Operativo, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblici, ammontano complessivamente a € 374.356,81 di cui € 341.746,96 per opere entro comparto ed a € 32.609,85 per opere di interesse pubblico fuori comparto e così come risulta nella relazione economica finanziaria all’interno della “Relazione Tecnica Integrata”.

In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina con delibera n. 65 del 30/10/2019, il soggetto attuatore si obbliga alla rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;- qualora l’accertamento dell’effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito occorre indicare che si procederà a conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore. I rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.



5.2 – L'importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e riconosciuti a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all'applicazione dell'Art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l'esecuzione di dette opere sar  eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

5.3 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, il Soggetto Attuatore deposita presso l'Amministrazione Comunale, la fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano, di importo pari a 572.836.64 € che corrisponde al 100 % delle opere pubbliche da realizzare . Tale fideiussione necessaria ad assicurare la completa realizzazione del programma degli interventi di opere pubbliche/di interesse pubblico dell'AO , per un importo corrispondente al 100 % dell'importo dei valori complessivamente risultante dal computo metrico , oltre all'IVA di legge . Il progetto esecutivo dovr  essere redatto in conformit  al progetto definitivo senza introdurre modifiche che non siano determinate dal dettaglio della progettazione.

Tale fideiussione viene svincolata per una quota pari al 50% dell'importo originario all'atto di cessione delle urbanizzazioni al Comune e, nei limiti di tale quota, lo svincolo potr  avvenire anche in rapporto al completamento di eventuali stralci attuativi autonomi. Il restante 50% dell'importo originario viene trattato ai punti successivi, in relazione agli obblighi per la manutenzione delle aree pubbliche, per il decoro e la sicurezza del comparto;

5.4 – Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nel presente Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore garantisce mediante apposita fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale all'Amministrazione Comunale una somma pari a € 57.283,65 che corrisponde al 10% dell'importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto . Tale garanzia fideiussoria   necessaria per eventuali sanzioni e/o penali convenzionali previste a carico dei soggetti attuatori in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti, per una somma pari al 10% dell'importo complessivo oggetto della fideiussione di cui al precedente punto, secondo la seguente articolazione:

- 1% per mancato rispetto, con riferimento ad ogni edificio privato, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione del fabbricato devono essere completati almeno allo stato

“grezzo”: per tale condizione fa fede la relativa comunicazione di fine lavori;

- 5% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree, nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 1% per ogni mancato allacciamento alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.);
- fino al 5 % per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito.

5.5 - Qualora in fase esecutiva si verificassero variazioni dei costi rilevati nei computi ed il nuovo importo superasse quello stimato nella documentazione esaminata - sarà necessario aggiornare la documentazione a garanzia della sostenibilità dell'intervento rispetto alla dimensione economica del progetto in oggetto.

5.6 - Si precisa espressamente, che a seguito dell'adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente accordo, nonché, in caso di inadempimento, a seguito del versamento, da parte del medesimo Soggetto Attuatore, delle relative somme dovute ovvero a seguito dell'escussione, per tali somme, della garanzia fideiussoria prestata, nessuna somma sarà dovuta, a titolo di oneri relativi alle opere di urbanizzazione medesime, dagli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

#### **Art. 6 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE**

6.1- La presente Convenzione avrà la durata di 5 (cinque) anni a partire dalla data di stipula per la realizzazione dei fabbricati, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro cinque anni dalla data di stipula della convenzione il Soggetto Attuatore dovrà aver realizzato le urbanizzazioni e le opere pubbliche come definite dal Piano, compresa la cessione del lotto per ERS/ERP. L'agibilità dei singoli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

6.2 - Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà chiedere in tempo utile il collaudo delle opere di urbanizzazione che dovrà avvenire entro 5 anni dalla stipula della

convenzione. La cessione gratuita delle aree ed opere all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire entro 3 mesi dal collaudo, salvo tempi più prolungati per cause non imputabili a parte privata. L'Amministrazione Comunale entrerà in possesso delle aree solo successivamente al collaudo favorevole delle stesse, i cui oneri sono a carico dei privati”.

6.3) il soggetto attuatore solleva il Comune dagli oneri di manutenzione per le laminazioni che eventualmente verranno realizzate su aree private mantenendo tali integralmente a carico dei privati stessi.

6.4) Al soggetto Attuatore e/o altri aventi causa è riconosciuta la possibilità di intervenire con PdC per l'edificazione dei lotti privati anche in assenza del completamento delle opere di urbanizzazione primarie previste dal presente Accordo Operativo, a condizione che: - sia stato comunicato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria - l'utilizzazione delle aree avvenga in condizioni di sicurezza sia per i fornitori operatori di cantiere sia per gli abitanti Sono a totale carico del soggetto attuatore le responsabilità di qualsiasi natura e specie lasciando indenne il Comune di Castel Bolognese da qualsiasi richiesta anche di terzi.

6.5) Crono programma: di seguito viene riportato il cronoprogramma che scandisce i tempi di esecuzione dell'opere come indicato al punto 6.2 del presente articolo. Il diagramma di esecuzione indica le macro fasi delle opere da svolgere nell'arco di tempo della validità della convenzione.

TABELLA 8

ATTIVITA'	TEMPO									
	ANNO 1°	ANNO 2°	ANNO 3°	ANNO 4°	ANNO 5°	ANNO 6°	ANNO 7°	ANNO 8°	ANNO 9°	ANNO 10°
STIPULA CONVENZIONE	■	■	■							
PROGETTAZIONE OPERE URB.	■	■	■							
PRESENTAZIONE PDC		■	■							
RILASCIO PDC			■							
CANTIERISTICA			■	■	■	■	■	■	■	■
DIREZIONE LAVORI			■	■	■	■	■	■	■	■
OPERE DI URBANIZZAZIONE			■	■	■	■	■	■	■	■
COLLAUDO OPERE COMPARTO						■	■	■	■	■
OPERE FUORI COMPARTO			■	■	■	■	■	■	■	■
COLLAUDO OPERE FUORI COMPARTO							■	■	■	■
VENDITA LOTTI ED EDIFICAZIONE			■	■	■	■	■	■	■	■

**Art. 7 OBBLIGHI E GARANZIE DEL PRIVATO** (manutenzione decoro e sicurezza)

Il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere in idonee condizioni di decoro e sicurezza le aree interne al comparto almeno fino all'ultimazione degli interventi ed alla cessione delle aree al

Comune. Come richiamato dall'atto C.URF 2/2020, fino all'ultimazione degli edifici corrispondenti ad una quota di almeno il 75% dell'edificabilità prevista dall'accordo:

le garanzie fideiussorie bancarie di cui al precedente punto 5 (a tutela della realizzazione dei servizi pubblici/di interesse pubblico) rimarranno in essere per una quota pari al 50% dell'importo originario al fine di scongiurare la realizzazione di lottizzazioni non ultimate nei tempi stabiliti e per garantire la corretta manutenzione e gestione dei servizi oggetto di cessione; la manutenzione delle aree e la totale gestione dei servizi oggetto di cessione è a carico del privato.

Per ultimazione degli interventi, in coerenza a quanto indicato al punto precedente, si intende il completamento dei lavori almeno allo stato "grezzo" e per tale condizione fa fede la relativa comunicazione di fine lavori.

La suddetta quota garantita potrà essere escussa, fino all'ammontare dell'importo complessivo, anche mediante distinte comunicazioni effettuate nel tempo in ragione dell'accertamento di inadempienze che si verificassero, per importi parziali, previa diffida a provvedere indirizzata dal Comune al Soggetto attuatore e per conoscenza all'istituto che ha prestato le garanzie.

In sede di collaudo, deve essere presentato da parte del Soggetto attuatore un apposito contratto per la gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo e preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive.

#### **Art. 8 TABELLA SCOMPUTO DEGLI ONERI**

Il soggetto attuatore opta per lo scomputo degli oneri, esso viene espresso mediante una percentuale suddivisa tra i lotti privati secondo le aliquote di seguito riportate: Il soggetto attuatore si impegna di corrispondere, in via preferenziale ai fini della verifica conclusiva del collaudo da parte del Settore LLPP, le eventuali economie accertate a consuntivo per la realizzazione delle urbanizzazioni rispetto alle previsioni del computo metrico estimativo dell'AO (al riguardo vedasi in particolare punto 6.1.4 e punto 6.1.6 della DAL 186/2018 e s.s.m.i.).

Inc %

Importo U1

Importo U2

- Lotto 1	% di scomputo	27 %	€ 30.790,64	€ 39.846,71
- Lotto 2	% di scomputo	10 %	€ 11.403,94	€ 14.758,04
- Lotto 3	% di scomputo	10 %	€ 11.403,94	€ 14.758,04
- Lotto 4	% di scomputo	10 %	€ 11.403,94	€ 14.758,04
- Lotto 5	% di scomputo	10 %	€ 11.403,94	€ 14.758,04
- Lotto 6	% di scomputo	11 %	€ 12.544,33	€ 16.233,84
- Lotto 7	% di scomputo	11 %	€ 12.544,33	€ 16.233,84
- Lotto 8	% di scomputo	11 %	€ 12.544,33	€ 16.233,84

Gli utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, saranno tenuti a versare la differenza risultante al rilascio dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti. Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella.

8.1) Gli utilizzatori dei lotti edificabili potranno beneficiare, come da legge vigente, dello scomputo degli oneri U1 e U2 come da tabella di cui al precedente art. 8) per ulteriori 5 anni dalla data di scadenza della convenzione, fatto salvo per le penali di cui al art. 5.4) del presente accordo operativo.

**Art. 9 CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA.**

In caso di esito interdittivo delle informative antimafia, il presente contratto è risolto immediatamente e automaticamente, qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. (art. 92, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011)

**Art. 10 OBBLIGO DI TRASFERIMENTO ONERI DELLA CONVENZIONE (ACCORDI)**

Il soggetto attuatore si impegna di trasferire ad eventuali acquirenti tutti gli obblighi discendenti dalla convenzione, da trascrivere con oneri integralmente a carico dei privati.

**Art. 11 CONFORMITA' DEL PROGETTO ALLA DELIBERA**

L' intervento in oggetto è stato progettato in conformità sia all'Atto C.URF n.8 del 30.01.2019 avente per oggetto: "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della LRn.24 del 21.12.2017- Schema di avviso pubblico. Approvazione" corredato da "Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi" sia alla Scheda di valutazione d'Ambito

n. 03 del Comune di Castel Bolognese facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)

**Art. 12 VARIANTI:** non sono possibili varianti agli Accordi Operativi della frase transitoria, possono essere consentite piccole variazioni costruttive legate alla fase realizzativa consentite dalla normativa edilizia, o approfondimenti progettuali in fase di presentazione del progetto esecutivo e conseguenti adattamenti che non alterino in maniera sostanziale i contenuti dell'accordo approvato. In tal caso, tali casistiche andranno ben evidenziate anche nell'elaborato delle Norme Tecniche di Attuazione, facendo riferimento, come limite delle modificazioni ammissibili a quelle che non rientrano nelle Variazioni essenziali ai sensi dell'art. 14 bis della LR 24/2003. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

**Art. 13 TIPOLOGIE:** Fermo restando il valore schematico delle tipologie, nei titoli abilitativi sono ammesse varianti compositive ed architettoniche. Nell'ambito dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati, l'ufficio potrà proporre modifiche compositive, concordate con il progettista, in conformità all'art. 18 comma 6 della LR 15/13.

#### **Art. 14 SPESE – TASSE – TRASCRIZIONE**

14.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa.

14.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nell'Accordo Operativo, dovrà essere espressamente richiamata a formarne parte integrante il presente Accordo Operativo e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

14.3 – Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso l'URF Comune di Castel Bolognese e verrà registrato e trascritto a spese dello stesso Soggetto Attuatore.

#### **Art. 15 CONTROVERSIE**

Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

Castel Bolognese , lì \_\_\_\_\_