



STUDIO NOTARILE
VIA DANTE

Bologna – Via Dante n.6
Molinella – Corso G. Mazzini n. 183

REPERTORIO N. 4206

MATRICE N. 2855

ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E CONVENZIONE URBANISTICA (ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno sette del mese di novembre.

- 7 novembre 2023 -

In Bologna, Via Dante n. 6.

Avanti a me dottor **Giulio Errani**, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi residente, sono presenti:

LAZZARI arch. ELENA nata a Bologna il 13 maggio 1973, domiciliata per la carica in Castel Maggiore (BO) via Matteotti n. 10, la quale interviene in questo atto non in proprio ma quale Responsabile del Quarto Settore "Edilizia e Urbanistica" per conto ed in rappresentanza del:

"**COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**" con sede in Castel Maggiore (BO) via Matteotti n. 10, partita I.V.A. 00524081205, codice fiscale 00819880373; tale nominata con provvedimento del Sindaco in data 19 dicembre 2022 n. 5 in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 25 ottobre 2023, nel seguito "comune" e Mantovani Diego nato a Bologna il 4 marzo 1964, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di procuratore, per conto ed in rappresentanza della società:

"**FERRUCCIO FRASCARI S.P.A.**", società unipersonale, con sede in Bologna (BO) via Mazzini n. 7, capitale sociale euro 12.000.000,00, interamente versato, partita I.V.A. 00892050378, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 00892050378, numero R.E.A. di Bologna: 208720, in forza di procura ricevuta dal Notaio dott. Andrea Errani in data 5 luglio 2017 rep. 96415/33445 registrata a Bologna il 21 luglio 2017 n. 13866, iscritta al Registro Imprese di Bologna in data 25 luglio 2017;

Gentili Massimo, nato a Montevideo - Uruguay il 14 ottobre 1958, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della società:

"**GECO S.R.L.**" con sede in Bologna (BO) Via Pellegrino Matteucci n. 18/a, capitale sociale euro 30.000,00, partita I.V.A. 02402081208, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02402081208, numero R.E.A.:436846, autorizzato dallo statuto sociale;

Mezzetti Gilberto nato a Bologna il 19 gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene in questo atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società:

"**OVER SRL**" con sede in San Pietro In Casale (BO) Via G. Matteotti n. 189-191, capitale sociale euro 20.400,00, partita I.V.A. 02302531203, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna: 02302531203, numero R.E.A.:428988, autorizzato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data 23 ottobre 2023, proprietari delle aree situate nel Comune, comprese nell'Accordo Operativo relativo agli Ambiti AUC_B, AUC_C ed aree complementari di seguito denominato "Soggetti Attuatori".

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

Premettono:

Registrato a

Bologna

il 13/11/2023

al n. 50136 Serie 1T

Euro € 355,00

a) che il comune di Castel Maggiore è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera consiliare n. 4 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante;

- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 5 del 27/01/2010, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;

b) che in data 19 dicembre 2018 è stata presentata proposta di Accordo Operativo con prot. 33983/2018 e prot 33984/2018;

c) che con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 35 del 25 ottobre 2023 è stato approvato l'Accordo Operativo, che consta dei seguenti elaborati agli atti del Comune:

0 Elenco documenti

00 Relazione illustrativa generale, prot. 14567 del 07/06/2022;

A Quadro conoscitivo

A.01 Planimetria aerofotogrammetrica su base CTC e foto aerea, prot. 14567 del 07/06/2022;

A.02 Rilievo plano-altimetrico generale, prot. 14567 del 07/06/2022;

A.03 Profili schematici dello stato di fatto, prot. 14567 del 07/06/2022;

A.04 Libretto delle misure relativo al rilievo plano-altimetrico generale, prot. 14567 del 07/06/2022;

A.05 Estratto di mappa catastale con individuazione delle proprietà e delle superfici, prot. 27389 del 09/10/2023;

A.06 Visure catastali, prot. 14567 del 07/06/2022;

A.07 Rilievo fotografico dell'area oggetto della proposta e del suo intorno, prot. 14567 del 07/06/2022;

B Elaborati di progetto

B.01 Planivolumetrico di sintesi su foto aerea, prot. 14567 del 07/06/2022;

B.02 Rappresentazioni prospettiche tridimensionali con inserimento nel contesto, prot. 14569 del 07/06/2022;

B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere, prot. 14567 del 07/06/2022;

B.03.2 Planimetria generale "tecnica" con verifica delle superfici permeabili, prot. 14567 del 07/06/2022;

B.03.3 Planimetria generale "architettonica" alla quota del piano terra, prot. 10236 del 11/4/2023;

B.04 Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private, prot. 27389 del 09/10/2023;

B.05 Profili schematici, prot. 10236 del 11/4/2023;

B.06 Tipologie edilizie indicative, prot. 14567 del 07/06/2022;

B.07 Sezioni macrolotti privati, prot. 14567 del 07/06/2022;

C Elaborati di progetto: opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti

C.01 Relazione tecnica descrittiva generale delle opere di urbanizzazione primaria, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.02 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.03.1 Rete illuminazione pubblica: planimetria generale di progetto, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.03.2 Rete illuminazione pubblica: relazione illuminotecnica, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.04.R Reti fognarie: Relazione tecnica idraulica, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.04.1 Reti fognarie: Planimetria generale rete acque nere, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.04.2 Reti fognarie: Planimetria generale rete acque bianche, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.05 Reti acqua e gas (Hera Spa), prot. 14568 del 07/06/2022;

C.06 Rete elettrica (Enel Spa), prot. 14568 del 07/06/2022;

C.07 Rete telefonica (Telecom Spa), prot. 14568 del 07/06/2022;

C.08 Segnaletica, sistema di raccolta R.S.U. e arredo urbano, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.09 Dettaglio - Sezione A-A - Nuovi stalli di sosta, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.10 Dettaglio - Sezione B-B - Percorso nel verde, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.11 Dettaglio - Sezione C-C - Duna di mitigazione, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.12.1 Sistema del verde: Elaborato planimetrico, prot. 14568 del 07/06/2022;

C.12.2 Sistema del verde: Relazione tecnico-agronomica, prot. 14568 del 07/06/2022;

D Allegati

D.01 Norme urbanistico-edilizie per l'attuazione del piano, prot. 27389 del 09/10/2023;

D.02 Schema di Convenzione e Accordo Operativo, prot. 27389 del 09/10/2023;

D.03.1 Documento di Valsat, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.03.2 Sintesi non tecnica del documento di Valsat, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.04 Valutazione previsionale di clima acustico, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.05 Relazione geologica - geotecnica - sismica, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.05.1 Relazione geologica integrativa, prot. 10236 del 11/4/2023;

D.06 Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 approvato con delibera del CC n. 6/2008, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.07 Relazione economico - finanziaria, prot. 14569 del 07/06/2022;

D.08 Attestazione DPA Terna Rete Italia, prot. 14569 del 07/06/2022;

- che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della LR n. 20/00 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetti Attuatori per l'attuazione dell'Accordo Schema della Convenzione Attuativa dell'Accordo Operativo in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui ai protocolli nn. 33983 et 33984 del 19 dicembre 2018.

Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante dell'Accordo Operativo, da stipularsi tra Comune ed i Soggetti Attuatori.

Tutto ciò premesso, i Soggetti Attuatori delle aree interessate dichiarano e riconoscono di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione dell'Accordo Operativo ed, in caso di alienazione, si obbligano a trasferirli ai propri aventi causa.

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

2. I Soggetti Attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti

certificativi.

3. I Soggetti Attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo per l'attuazione degli interventi su ambiti consolidati in corso di attuazione AUC-B di cui all'accordo ai sensi dell'art.18 l.r.20/2000 approvato con delibera di Consiglio comunale n.6 del 30/1/2008 – ed AUC-C di cui all'istanza prot. 19502/2017, d'ora in avanti per brevità denominato "Accordo ex art. 18".

ART. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di cinque anni, oltre le proroghe, a decorrere dalla data di stipula, fermo restando l'obbligo a completare le OO.UU. da acquisire al Patrimonio dell'Ente entro 36 mesi dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.

2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui all'elaborato "B.04 Stralci attuativi e sequenza temporale di intervento delle opere pubbliche e private" dell'Accordo.

ART. 4 BENI OGGETTO DI ACCORDO

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nell'Accordo nella disponibilità dei Soggetti Attuatori e oggetto della presente convenzione, sono le seguenti aree, distinte al catasto terreni del Comune di Castel Maggiore come segue:

a) di proprietà della "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." per la quota indivisa in ragione di 495659/1000000, della "GECO S.R.L.", per la quota indivisa in ragione di 299515/1000000 e della "OVER SRL", per la quota indivisa in ragione di 204826/1000000:

Foglio 37 mappale 64 di mq 379 R.D.E. 5,48

Foglio 37 mappale 252 di mq 147

Foglio 37 mappale 525 di mq 170 R.D.E. 2,46

Foglio 37 mappale 531 di mq 25 R.D.E. 0,36

Foglio 37 mappale 533 di mq 662 R.D.E. 9,57

Foglio 37 mappale 538 di mq 205 R.D.E. 2,96

Foglio 37 mappale 544 di mq 65 R.D.E. 1,88

Foglio 37 mappale 554 di mq 198 R.D.E. 2,86

Foglio 37 mappale 804 di mq 237 R.D.E. 6,85

Foglio 37 mappale 805 di mq 67 R.D.E. 1,94

Foglio 37 mappale 806 di mq 24 R.D.E. 0,69
Foglio 37 mappale 807 di mq 21 R.D.E. 0,61
Foglio 37 mappale 808 di mq 23 R.D.E. 0,33
Foglio 37 mappale 809 di mq 17 R.D.E. 0,25
Foglio 37 mappale 810 di mq 34
Foglio 37 mappale 811 di mq 16
Foglio 37 mappale 812 di mq 1773 R.D.E. 25,64
Foglio 37 mappale 813 di mq 91 R.D.E. 1,32
Foglio 37 mappale 814 di mq 3368 R.D.E. 48,70
Foglio 37 mappale 815 di mq 270 R.D.E. 3,90
Foglio 37 mappale 827 di mq 741 R.D.E. 10,72
Foglio 37 mappale 828 di mq 46 R.D.E. 0,67
Foglio 37 mappale 777 di mq 455 R.D.E. 13,16
b) di proprietà della "OVER SRL" per l'intero:
Foglio 37 mappale 459 di 240 mq R.D.E. 3,47
Foglio 37 mappale 462 di mq 1197 R.D.E. 17,31
Foglio 37 mappale 802 di 1638 mq R.D.E. 23,69
Foglio 37 mappale 803 di mq 442 R.D.E. 6,39
Foglio 37 mappale 816 di 2510 mq R.D.E. 36,30
Foglio 37 mappale 817 di mq 1543 R.D.E. 22,31
Foglio 37 mappale 822 di mq 327 R.D.E. 4,73
Foglio 37 mappale 823 di mq 196 R.D.E. 2,83.
c) di proprietà della "FERRUCCIO FRASCARI S.P.A." per l'intero:
Comune di: CASTEL MAGGIORE
Foglio 37 mappale 818 di 1124 mq R.D.E. 16,25
Foglio 37 mappale 819 di mq 135 R.D.E. 1,95
Foglio 37 mappale 820 di mq 2702 R.D.E. 39,07
Foglio 37 mappale 821 di mq 119 R.D.E. 1,72
Foglio 37 mappale 824 di mq 3200 R.D.E. 46,27
Foglio 37 mappale 825 di mq 826 R.D.E. 11,94
Foglio 37 mappale 826 di mq 231 R.D.E. 3,34
Foglio 37 mappale 768 di mq 129 R.D.E. 1,87.
d) di proprietà della "GECO S.R.L." per l'intero:
Foglio 37 mappale 632 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 633 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 634 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 635 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 636 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 637 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 638 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 639 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 640 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 641 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 642 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 643 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 644 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 645 di mq 12 R.D.E. 0,35
Foglio 37 mappale 646 di mq 12 R.D.E. 0,35

Foglio 37 mappale 829 di mq 2904 R.D.E. 41,99

Foglio 37 mappale 830 di mq 185 R.D.E. 2,68

Foglio 37 mappale 831 di mq 3588 R.D.E. 103,77

Foglio 37 mappale 832 di mq 96 R.D.E. 2,78.

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DELL'ACCORDO E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dall'Accordo risulta definita nelle seguenti quantità:

Su totale = mq 2.500.

2. La Su di progetto è distribuita su più macrolotti ed è ripartita tra più lotti, ai quali potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante dell'Accordo.

3. Le aree necessarie per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

VP = 1.893,94

P1 = 378,79 mq

4. Le aree per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere che si allega al presente atto sotto la **lettera " A "**; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita da parte dei Soggetti Attuatori firmatari della convenzione.

5. Tutte le aree private di cui l'Accordo prevede la cessione in quanto dotazioni territoriali o comunque oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione saranno definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune di Castel Maggiore e trasferite a titolo gratuito allo stesso Comune nelle tempistiche previste dall'Accordo nel successivo art. 10. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

ART. 6 TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente relativamente all'attività di edilizia libera.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento della presentazione dei titoli edilizi.

3. Ai sensi dell'art. 2 dell'art. 18 approvato con delibera n. 6/2008 e stipulato in data 3/4/2008, il Comune si è impegnato a procedere al parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi al nuovo intervento privato nella misura di € 97.187,50 (novantasettemilacentottantasette virgola cinquanta), corrispondenti a parte del costo di costruzione della scuola materna e all'intero scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 7 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata dai Soggetti Attuatori la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 2.

2. La relazione tra la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'agibilità sono definiti dall'Accordo Operativo.

Come meglio chiarito nell'elaborato B.04 "Stralci Attuativi", il Comune accetterà il

deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione, documentata con certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L., delle seguenti opere:

- parcheggi pubblici;
- terrapieno con funzione di protezione acustica;
- sottoservizi;
- vasca di laminazione.

ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. I Soggetti Attuatori con la presente Convenzione si impegnano ad eseguire a propria cura e spese le opere strettamente legate all'urbanizzazione prevista dall'Accordo, per l'importo indicato nell'elaborato C.02 – Computo metrico estimativo.

2. Il progetto delle opere di urbanizzazione è redatto con dettaglio esecutivo idoneo a rappresentare e valutare compiutamente le soluzioni tecnologiche e architettoniche, ed è corredato da computi metrici estimativi.

3. Le opere di urbanizzazione sono previste su aree recentemente urbanizzate dal Comparto 8 del PRG, di proprietà comunale al momento della sottoscrizione del presente atto e su aree di proprietà dei Soggetti Attuatori che gli stessi si impegnano a cedere nei modi e nei tempi definiti dagli artt. 5 c.5 e 10 c.4.

4. Il Comune si impegna alla consegna delle aree di cui al comma precedente entro 15 gg. dalla richiesta ricevuta in tal senso da parte del Soggetto Attuatore, per il tempo necessario alla realizzazione delle opere previste ed alla conclusione favorevole del relativo collaudo, fatta salva l'eventuale consegna anticipata.

5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica; di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il terrapieno con funzione di mitigazione acustica, ed i parcheggi pubblici, a servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa.

6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è quantificato economicamente in Euro 496.680,62 (quattrocentonovantaseimilaseicentottanta virgola sessantadue) in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comun-

que ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale dei Soggetti Attuatori.

7. Il progetto esecutivo per la richiesta del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria sarà redatto in conformità al progetto definitivo descritto dagli elaborati dell'Accordo Operativo. Nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire non potranno quindi essere richieste ulteriori opere rispetto a quanto già previsto dagli elaborati dell'Accordo Operativo.

8. Il rilascio del permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti al momento della presentazione.

9. I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare la vasca per la laminazione delle acque meteoriche, opportunamente recintata, posta all'interno dell'area di proprietà del Comune ove sono previste anche altre opere di urbanizzazione quali il terrapieno di mitigazione. Gli oneri di manutenzione e gestione della vasca di laminazione resteranno in capo all'Amministrazione Comunale.

ART. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato:

- a) il Costo di Costruzione per intero;
- b) gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria vengono scomputati fino al raggiungimento dell'importo risultante dal Computo Metrico Estimativo del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e Quadro Tecnico Economico, così come validato in sede di rilascio di detto titolo edilizio. Tale importo, dovrà essere rendicontato e verrà confermato, ovvero aggiornato, solo terminata la rendicontazione. L'eventuale titolo edilizio che dovrà scomputare l'ultima tranche di oneri, verrà sospeso fino alla definizione degli stessi, ovvero presterà idonea fideiussione a copertura dell'importo scomputato.

ART. 10 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO

1. Tutte le opere incluse nell'Accordo dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati dell'Accordo, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal permesso di costruire.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai Soggetti Attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione.

4. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere iniziate e ultimate nel rispetto del cronoprogramma di cui all'elaborato B.04 che si riassume di seguito:

- entro 3 mesi dalla firma dell'Accordo Operativo
 - cessione dei parcheggi esistenti P1(3) già classificati come parcheggi privati e classificati come parcheggi pubblici dal presente Accordo Operativo;
 - cessione delle aree oggetto di realizzazione di opere di urbanizzazione;
- entro 3 mesi dalla firma dell'Accordo Operativo
 - presentazione della Richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione;

Il termine per la presentazione dei Permessi di Costruire è da intendersi perentorio, il suo mancato rispetto comporterà la decadenza delle previsioni dell'Accordo Operativo;

- entro 36 mesi dal rilascio del relativo permesso di Costruire

- completamento delle opere di urbanizzazione da attestare con comunicazione di fine lavori ed allegato certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore Lavori;

5. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei Soggetti Attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

ART. 11 OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. Trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 c.1 del D.Lgs. n. 36 del 2023, funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, si applica l'art. 16, c. 2 bis, del DPR 380/2001, quindi l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è diretta a carico dei Soggetti Attuatori e non trova applicazione il D.Lgs. n. 36/2023.

2. I Soggetti Attuatori dovranno garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in accordo tra di loro, anche senza la necessità di costituirsi in Consorzio.

ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE – REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza e al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, scelto dai Soggetti Attuatori nell'ambito di una terna di professionisti abilitati proposta dall'Amministrazione comunale. I Soggetti Attuatori si accollano l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. La conclusione effettiva dei lavori deve essere comunicata al Comune ed al collaudatore da apposita comunicazione scritta, firmata dal Direttore dei Lavori e dai Soggetti Attuatori.

4. Entro 60 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici dei Settori Comunali gli elaborati "as built" che rappresenteranno quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

5. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese dei Soggetti Attuatori. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e il collaudo, i Soggetti Attuatori sono quindi garanti delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

6. I Soggetti Attuatori si impegnano alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore superiore a 90 gg, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista.

7. Il certificato di collaudo, come previsto dall'art. 116 c.2 Dlgs 36/2023 dovrà essere depositato entro 6 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori, ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi trenta giorni dalla sua emissione.

8. L'approvazione del certificato di collaudo, che dovrà avvenire entro 30 giorni dal suo deposito, e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, che dovrà avvenire entro 15 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

9. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

10. I Soggetti Attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667,1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

ART. 13 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei Soggetti Attuatori, fino all'approvazione del collaudo delle opere ed alla conseguente presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata.

2. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde con l'indicazione di arredi, manufatti interrati ecc...) sia su base informatica sia cartacea.

ART. 14 VARIAZIONI

1. Le Norme di Attuazione dell'Accordo indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione dell'Accordo.

2. Eventuali variazioni all'Accordo non contemplate dalla norma di Attuazione dovranno essere preventivamente richieste al Comune di Castel Maggiore e debitamente autorizzate mediante variante allo stesso.

3. Il progetto urbano dell'Accordo Operativo, nei limiti e negli obblighi delle presenti Norme e nel rispetto delle prescrizioni ambientali, potrà subire variazioni in fase di progettazione esecutiva e richiesta dei Permessi di Costruire, fermi restando gli elementi che sono da considerarsi vincolanti di cui all'art 6 ter delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 15 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi a osservare le prescrizioni di carattere ambientale contenute nella ValSAT.

2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte dalla ValSAT costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

ART. 16 GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castel Maggiore, di una polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" – pari a **Euro 546.348,68 (cinquecentoquarantaseimilatrecentoquarantotto virgola sessantotto) (pari al 110% dell'importo delle opere risultante dal computo metrico estimativo).**

2. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

3. La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fi-

deiussores di apposita comunicazione scritta del Comune di Castel Maggiore dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compresa la cessione gratuita delle aree al Comune di Castel Maggiore; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti.

4. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. Nel caso di presa in carico anticipata si potrà procedere al parziale svincolo della fidejussione in proporzione al valore delle opere realizzate applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo approvato, fermo restando quanto previsto dall'art. 18.

ART. 17 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.

3. Il Comune può intimare per iscritto ai Soggetti Attuatori di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).

4. Scaduto tale termine senza che i Soggetti Attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'attuatore ed autorizzate dal Comune di Castel Maggiore;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

ART. 18 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, previo nulla-osta dei tecnici dei Settori Comunali, con lettera del Direttore del Settore, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.

2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% (quaranta per cento) ed oltre il 90% (novanta per cento).

3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 90% del valore delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.

4. La residua fideiussione, pari al residuo 10% (dieci per cento), sarà svincolata a seguito della restituzione al Comune delle aree urbanizzate.

ART. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I Soggetti Attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 20 DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Prot. n. 122/2020, le proprietà hanno effettuato il versamento di Euro 1.100,00 (millecento virgola zero zero) mediante bonifico ordinato alla Intesa Sanpaolo s.p.a. in data 3 novembre 2023 sul conto corrente intestato al Comune di Castel Maggiore.

ART. 21 SPESE A CARICO DEL SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle aree per opere di urbanizzazione, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Castel Maggiore, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetti Attuatori.

ART. 22 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Castel Maggiore vigenti alla data di approvazione del presente Accordo.

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

ART. 23 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.

Per quanto opportuno, le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali, ai sensi della vigente normativa, avendo preso visione dell'informativa disponibile sul sito web dello studio notarile; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ho omesso la lettura di quanto allegato per espressa dispensa avutane dai componenti.

Io Notaio ho letto ai componenti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore 09:45 il presente atto, scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me completato su tre fogli per undici facciate intere e sino a qui della dodicesima.

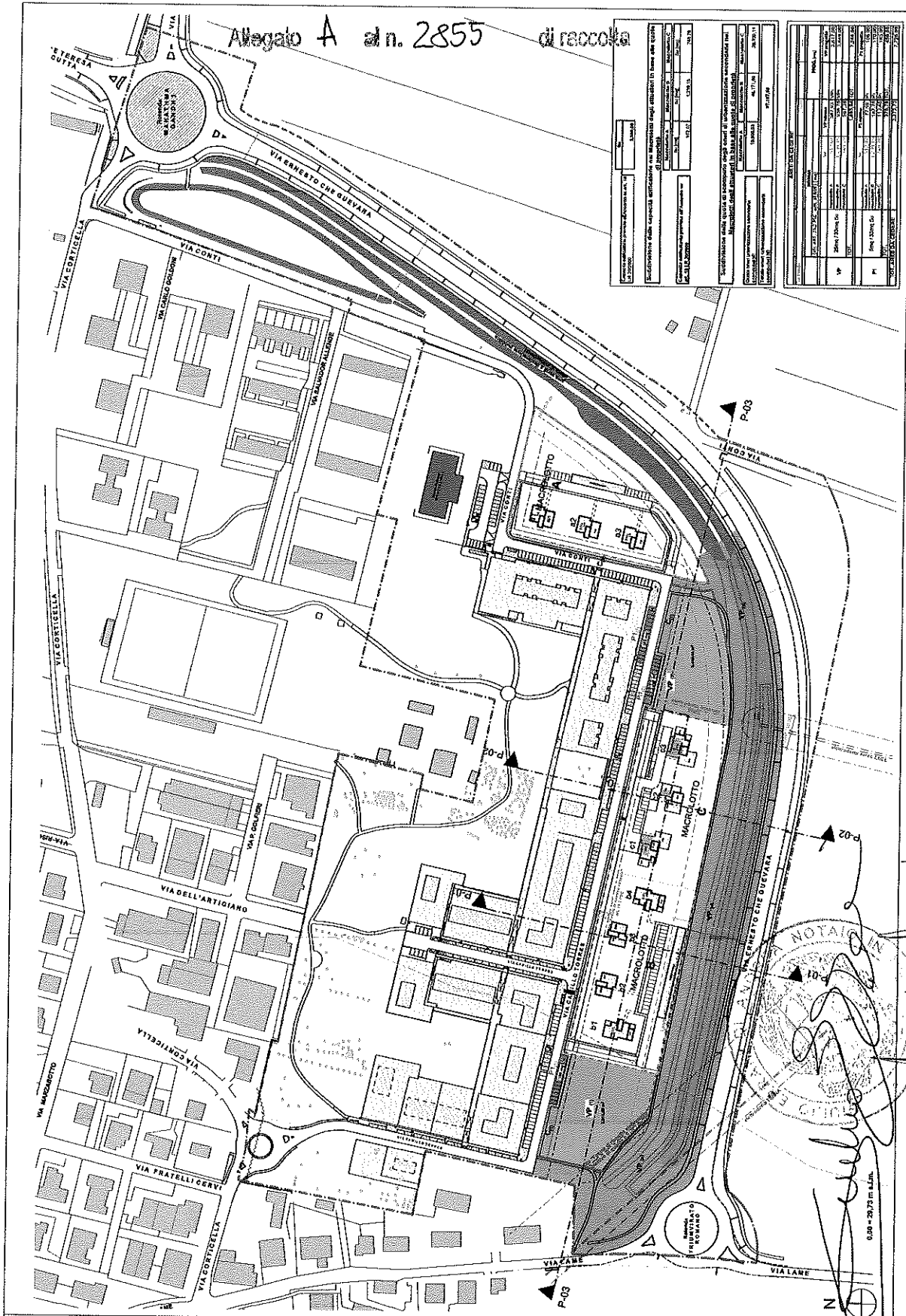
F.to Elena Lazzari

F.to Diego Mantovani

F.to Massimo Gentili

F.to Gilberto Mezzetti

F.to Giulio Errani (sigillo)



RIPARTIZIONE DELLA QUOTA DI PRODOTTO PER OGNI AREA DI OPERAZIONE SPECIFICATA			
Ripartizione della Quota di Prodotto per ogni Area di Operazione Specificata			
Area Operativa	Superficie (mq)	Quota di Prodotto (mq)	Quota di Prodotto (%)
01	1.000,00	100,00	10,00
02	2.000,00	200,00	10,00
03	3.000,00	300,00	10,00
04	4.000,00	400,00	10,00
05	5.000,00	500,00	10,00
06	6.000,00	600,00	10,00
07	7.000,00	700,00	10,00
08	8.000,00	800,00	10,00
09	9.000,00	900,00	10,00
10	10.000,00	1.000,00	10,00
TOTALE	40.000,00	4.000,00	10,00

Città Metropolitana di Bologna Comune di Castel Maggiore	
Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 approvato con delibera del C.C.T. n.6 del 30/07/2008 Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38, L.R. 24/2017 RELATIVO AL COMPARTO DI P.R.O. n. 1791/00 DI RILIEVO	
PROGETTISTI GENERALI: Architectural Project S.p.A. P.le del Lavoro, 10 40138 Bologna (BO) C.A.P. 40138	ATTUATORE: Azienda Speciale S.p.A. (A.S.P.) S.p.A. (S.p.A.) S.p.A. (S.p.A.) S.p.A. (S.p.A.) S.p.A. (S.p.A.) S.p.A. (S.p.A.) S.p.A. (S.p.A.)
CONSULENTE E PROGETTISTA SPECIALISTICO: Ing. Massimo Gardal Via Garibaldi, 1 40138 Bologna (BO) C.A.P. 40138	Approvazione dell'Ufficio di Castel Maggiore Delibera n. 2855 Delibera n. 2855 Delibera n. 2855 Delibera n. 2855 Delibera n. 2855 Delibera n. 2855 Delibera n. 2855
B. Rappresentazioni del progetto: Planimetrie generali, tecnica con indicazione dei lotti, esig. funzionali e stato area da costruire B.02.1 Scala 1:1000 Novembre 2018 Architetto: Massimo Gardal	

LEGENDA Le aree indicate con i numeri 01-10 sono le aree di intervento del progetto. Le aree indicate con i numeri 01-10 sono le aree di intervento del progetto. Le aree indicate con i numeri 01-10 sono le aree di intervento del progetto.	
01 02 03 04 05 06 07 08 09 10	01 - Area Operativa n. 1 02 - Area Operativa n. 2 03 - Area Operativa n. 3 04 - Area Operativa n. 4 05 - Area Operativa n. 5 06 - Area Operativa n. 6 07 - Area Operativa n. 7 08 - Area Operativa n. 8 09 - Area Operativa n. 9 10 - Area Operativa n. 10
P-01 P-02 P-03	P-01 - Area Operativa n. 1 P-02 - Area Operativa n. 2 P-03 - Area Operativa n. 3
Per i simboli si rinvia all'Allegato B.05. Tutti i contenuti tecnici, salvo i dati quantitativi relativi alle superfici edificatorie, sono indicativi e di massima e pertanto non sono da ritenersi vincolanti.	

Massimo Gardal
 Stefano Mori
 Ettore Mori