

**ACCORDO OPERATIVO**

EX ART. 38 L.R. N° 24/2017

E

**ASPETTI CONVENZIONALI****PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ANS\_C.3, DEL VIGENTE PSC  
DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE (BO)**

L'anno \_\_\_\_\_, il mese \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di \_\_\_\_\_ si sono costituiti i signori:

- ARCH. ELENA LAZZARI, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica in Castel Maggiore (BO), presso la residenza municipale, Via Matteotti n.10, la quale interviene e agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del 4° Settore "Edilizia ed Urbanistica" del COMUNE DI CASTEL MAGGIORE, tale nominato con Decreto del Sindaco n.5 del 19/10/2022 che, per brevità, si indicherà nel seguito anche "Comune";
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ che, per brevità, si indicherà nel seguito anche "Attuatore";

Premesso 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;
- il Comune di Bologna è proprietario, sul territorio del Comune di Castel Maggiore di alcuni terreni attualmente identificati al Catasto Terreni al Fg.8 M.li 1000 (parte) e 998 (parte), individuati dalla vigente strumentazione urbanistica quali Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani (ANS-C), nello specifico Ambito 3;
- fanno parte del medesimo Ambito 3, alcuni terreni attualmente identificati al Catasto Terreni al Fg.8 Mappali 1001 e 999 (parte), di proprietà del Comune di Castel Maggiore;
- il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna, nell'intento di sviluppare le proprie strategie territoriali il primo e con l'intento di valorizzare le aree di proprietà il secondo, in seguito ad una preliminare definizione tecnica sulla base dei criteri stabiliti dalla D.G. C. 28/2017, hanno concordato un percorso comune, stipulando, in data 14.12.2017, un accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 per l'inserimento nel 1° Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castel Maggiore, delle sopra citate aree di proprietà del Comune di Bologna, mantenuto agli atti con Rep. n. 3073/2017;
- tale accordo, tra l'altro, prevedeva l'inserimento dell'areale 3 in POC puntualizzando che la convenzione urbanistica attuativa doveva essere accompagnata da un adeguato "contributo di sostenibilità" che il Comune di Bologna avrebbe assolto per mezzo della

cessione al Comune di Castel Maggiore delle aree costituenti l'areale 6 oltre ad altri mappali tra cui un'area di circa 10.000 mq, ricompresa nell'areale n. 3, sulla quale il Comune di Castel Maggiore avrebbe potuto insediare quote di superficie residenziale in ragione della propria programmazione.

- in data 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale, L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che ha abrogato e sostituito la L.R. 20/2000, ai sensi della quale era stato concluso il citato accordo del 14.12.2017, introducendo un nuovo sistema di pianificazione comunale;
- l'entrata in vigore della L.R. 24/2017 ha introdotto, con gli articoli 3 e 4, un regime transitorio, articolato in due fasi, in forza del quale i comuni potevano dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nella pianificazione vigente, a mezzo di un atto di indirizzo consiliare che doveva indicare criteri, limiti e requisiti per selezionare gli ambiti da attuare, assumendo come criterio di valutazione anche la presenza di "accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell' articolo 18 della legge regionale n. 20 del 2000". Fattispecie, quest'ultima, nella quale rientrava l'accordo stipulato il 14.12.2017, in quanto il Comune di Bologna, ancorché non sia un soggetto privato, è intervenuto nell'accordo nella veste di sviluppatore di valori immobiliari e non esercitando potestà autoritative;

Dato atto che:

- con deliberazione consiliare n. 5 del 31.1.2018 il Comune di Castel Maggiore ha espresso i primi orientamenti per attivare il procedimento di selezione delle proposte da attuare ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
- con deliberazione di Giunta n. 16 del 9.2.2018 il Comune di Castel Maggiore ha elaborato e successivamente ha pubblicato un "Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi mediante Accordi Operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017";
- con nota assunta al prot. n. 7044 del 7.3.2018 il Comune di Bologna, in risposta al citato avviso, ha confermato il proprio interesse a proseguire con l'operazione urbanistica avviata con l'accordo del 14.12.2017 ex art. 18 L.R. 20/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 29.3.2018 il Comune di Castel Maggiore ha impartito gli indirizzi definitivi per la selezione delle previsioni urbanistiche cui dare attuazione, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, confermando la preferenza da attribuirsi alle trasformazioni già oggetto di accordo ex art. 18 L.R. 20/2000;
- con nota assunta al protocollo con i nn. 31386 e seguenti del 15.12.2021 il Comune di Bologna ha depositato la proposta di Accordo Operativo, in attuazione dell'accordo del 14.12.2017;
- la sopracitata proposta è stata oggetto di diverse richieste di revisione ed approfondimenti, in ragione soprattutto della necessità di risolvere alcuni aspetti particolari di ordine viabilistico;

Dato atto, inoltre, che:

- al fine di poter beneficiare dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, approvato il 22 giugno 2021 dalla Commissione Europea e il 13 luglio 2021 dal Consiglio Economia e Finanza (Ecofin), l'amministrazione comunale di Castel Maggiore, valutando strategico acquisire tempestivamente, ai sensi del sopracitato

accordo del 14.12.2017, le aree per l'ampliamento degli impianti sportivi (areale 6) e per l'allargamento della via Lirone (parte dell'areale 3), ha ritenuto opportuno concludere con il Comune di Bologna un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, che prevedesse la cessione anticipata al Comune di Castel Maggiore di parte delle aree prefigurate dall'accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 14.12.2017, in pendenza del convenzionamento dell'Accordo Operativo prefigurato dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 14.12.2017;

- tale accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 è stato stipulato tra il Comune di Castel Maggiore ed il Comune di Bologna in data 08.04.2022, giusto atto Rep. 13533/2022;
- tale accordo esplicita che la suddetta cessione anticipata di aree costituisce assolvimento anticipato del contributo straordinario a carico dell'operazione urbanistica prefigurata dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 del 14.12.2017, da scomputarsi dall'importo del contributo medesimo dovuto in fase di convenzionamento, da stipularsi, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 24/2017, a valle della complessa istruttoria urbanistica e ambientale e dell'acquisizione dei necessari assensi previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017 per le proposte di accordo operativo;
- al fine di assicurare al Comune di Bologna la corresponsione del valore delle aree di cessione anticipata, nel caso in cui non dovesse maturare il presupposto per la debenza del contributo straordinario, ovvero la tempestiva stipula della convenzione urbanistica, il sopracitato accordo Rep. 13533 del 8.4.2022 ha previsto il riconoscimento al Comune di Bologna, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, un importo pari al valore concordato delle aree. Tale importo rimarrà a disposizione del Comune di Bologna nel caso in cui, entro il termine di legge, non si sottoscriva la convenzione urbanistica;
- a seguito del DL.61/2023 (decreto Alluvione) per i Comuni alluvionati individuati nell'Allegato 1 del DL 61/2023 (quindi anche Castel Maggiore), il termine finale del procedimento di approvazione e convenzionamento dei piani attuativi, fissato dall'art. 4, comma 5, primo periodo, della LR 24/2017, è stato prorogato dal 1° gennaio 2024 al 3 maggio 2024;

Atteso che:

- con atto Rep. 13573 del 13.4.2022, a rogito del Notaio Dott. Fabio Cosenza, il Comune di Bologna ha ceduto al Comune di Castel Maggiore le seguenti particelle del Fg.20: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210, comprese all'interno dell'areale 6;
- con atto Rep. 15025 del 19.9.2022, a rogito del Notaio Dott. Fabio Cosenza, il Comune di Bologna ha ceduto al Comune di Castel Maggiore le seguenti particelle del Fg.8: 999, 1001, limitrofe alla Via Lirone;

Considerato che:

- nel corso dell'iter istruttorio della proposta di accordo operativo presentato con i prott. n. 31386 e seguenti del 15.12.2021, è maturata la consapevolezza che l'insediamento in questione necessitasse di un significativo ridimensionamento in quanto il carico urbanistico dallo stesso generato avrebbe gravato eccessivamente sulla viabilità locale, al momento già provata dall'apporto di traffico generato dalla Nuova Galliera;

- tale consapevolezza è stata condivisa con il Comune di Bologna con il quale, grazie ad una sintonia di vedute e di sensibilità verso ciò che le trasformazioni del territorio significano per le comunità locali, ma anche grazie ad una comune condivisione dei principi di tutela portati avanti dalla nuova legge regionale di governo del territorio, LR 24/2017, si è giunti alla volontà di ridurre l'edificabilità del comparto in parola;
- tale riduzione avrebbe dovuto, comunque, rimanere entro limiti che rendono l'intervento economicamente sostenibile anche a fronte della cessione già avvenuta, da parte del Comune di Bologna, dell'area funzionale all'ampliamento del centro sportivo del capoluogo;
- al fine di normare il ridimensionamento dell'intervento in oggetto, in data 12/06/2023 è stato stipulato un accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 tra Comune di Castel Maggiore ed Comune di Bologna che prevedeva:
  - una riduzione di 4.500 mq di SU rispetto alla capacità edificatoria originaria di 12.500 mq di SU, consistente in una riduzione del 36%;
  - la specifica che la capacità edificatoria in riduzione è costituita da 2.500 mq di SU che originariamente dovevano essere ceduti al Comune di Castel Maggiore per realizzare dell'ERS (Edilizia Residenziale Sociale) e 2.000 mq di SU del Comune di Bologna;

In conformità al suddetto accordo il soggetto attuatore ha depositato una nuova versione del progetto, acquisita agli atti con il prot. n. 20943 del 25/7/2023;

Ritenuto opportuno procedere con il perfezionamento dell'Accordo Operativo, la Giunta comunale, con propria deliberazione n.106 del 28/7/2023, si è espressa favorevolmente sulla proposta pervenuta dando mandato per il suo deposito e per la consultazione prevista per legge;

Concluso l'iter istruttorio, con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Consiglio Comunale ha autorizzato la firma dell'Accordo, come previsto dall'art. 38, comma 12, della L.R. 24/2017;

Dato atto che, come previsto dall'art. 38, comma 2, della L.R. 24/2017, il presente Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo, pertanto lo stesso contiene gli obblighi convenzionali specifici per la sua attuazione;

Visti gli elaborati costitutivi dell'Accordo Operativo e, quindi, del piano attuativo, depositati presso il Comune di Castel Maggiore, che qui si richiamano al fine di renderli parte integrante e sostanziale del presente atto:

\_\_\_\_\_ *elenco elaborati come da delibera di Consiglio Comunale che ha autorizzato la firma dell'Accordo*

### **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

La proprietà delle aree interessate dall'Accordo Operativo di cui in premessa dichiara e riconosce, in proprio e per i loro successori ed aventi causa, di assumere i seguenti impegni in ordine all'esecuzione di tale Accordo, salvo in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni dei Piani Urbanistici, a decorrere dalla loro vigenza.

## **Art. 1 – Contenuti in premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione.

## **Art. 2 – Natura dell'Accordo**

Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.

Il presente Accordo ha il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo e ne assume anche i contenuti convenzionali.

Il Comune di Bologna, in qualità di soggetto attuatore, assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli stessi.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree ed immobili oggetto dell'Accordo, o di loro stralci funzionali autorizzati, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore-Comune di Bologna si trasferiscono agli aventi causa.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale di Castel Maggiore ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nel presente atto.

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

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune di Castel Maggiore a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

## **Art. 3 – Oggetto dell'Accordo**

Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni da realizzare nelle aree ricomprese nell'ambito identificato nel PSC del Comune di Castel Maggiore come Ambito ANS\_C.3.

L'area interessata dall'attuazione urbanistica risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Castel Maggiore al Foglio 8, Mappali \_\_\_\_\_ di proprietà del Comune di Bologna e al Foglio 8, Mappali \_\_\_\_\_ di proprietà del Comune di Castel Maggiore.

Il presente Accordo consente la realizzazione delle potenzialità edificatorie e relative dotazioni territoriali di seguito indicate, da intendersi vincolanti :

### Potenzialità edificatorie:

Superficie utile massima (SU) = 8.000 mq, di cui almeno 1.200 mq da adibire a ERS

### Dotazioni territoriali:

Superficie delle aree pubbliche = minimo mq 29.164 complessivi, di cui:

- almeno mq 22.351 per dotazioni territoriali;
- almeno mq 3.905 per dotazioni ecologiche;

Le aree per le dotazioni territoriali, devono garantire le seguenti quantità minime:

- verde = mq 15.421,00;
- parcheggi = mq 3.169,00

Le suddette quantità sono da intendersi vincolanti mentre per tutto quanto qui non riportato e pertanto suscettibile di modifiche si rimanda agli elaborati costitutivi dell'Accordo.

#### **Art. 4 – Validità dell'Accordo**

Il termine previsto per l'attuazione dell'Accordo Operativo viene fissato in 5 anni, decorrenti dalla data della sua efficacia e, quindi, di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo stesso.

Entro tale termine dovranno essere completate tutte le opere di urbanizzazione direttamente funzionali all'insediamento, nonché presentati tutti i titoli edilizi relativi agli interventi previsti.

L'Accordo decade e perde di validità qualora si verifichi:

- il mancato rispetto dei termini per la presentazione delle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 10 ;
- l'emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore di cui al successivo art. 14;

#### **Art. 5 – Cronoprogramma**

Il Soggetto Attuatore-Comune di Bologna, avendo dichiarato la propria volontà ad intervenire solo nella veste di sviluppatore di valori immobiliari e non di impresa esecutrice, si impegna ad alienare entro il 2024 le aree oggetto del presente Accordo e quindi a trasferire entro il medesimo termine gli impegni assunti con la sottoscrizione del presente atto.

Entro i successivi 90 giorni, ovvero entro comunque il termine del 01/04/2025, il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare la richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il completamento delle opere di urbanizzazione deve avvenire entro 3 anni dal rilascio del relativo titolo edilizio, fatti salvi i termini necessari per la presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi l'Edilizia Privata potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e comunque è subordinato all'inizio lavori delle opere stesse.

Per ciò che concerne la realizzazione dei fabbricati in regime di edilizia libera, il limite temporale massimo per la presentazione delle richieste dei Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi, è di 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo. I fabbricati verranno realizzati nel rispetto dei tempi previsti dai singoli titoli abilitativi.

I permessi di costruire relativi all'Edilizia Residenziale Pubblica dovranno essere presentati entro massimo 3 anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo.

#### **Art. 6 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**

Il presente Accordo prevede la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per una quantità minima di 1.200 mq di SU.

La collocazione dell'ERS all'interno del comparto viene definita nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione".

Le parti convengono che l'ERS sarà costituita da alloggi in vendita a prezzo calmierato e saranno assegnati con criteri atti ad agevolare categorie di soggetti che, pur non rientrando nella fascia che ha accesso all'edilizia residenziale pubblica, riscontrano difficoltà ad accedere al credito per l'acquisto della prima casa.

Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta, definirà il prezzo di vendita e il suo aggiornamento, nonché i criteri di assegnazione, i quali costituiranno un vincolo ventennale sull'immobile, da trascrivere nell'atto di compravendita e da applicare pertanto anche nelle vendite successive alla prima.

## **Art. 7 – Obblighi**

### 7.1 - Obblighi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati di progetto.

Qualora il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti, dal progetto definitivo, inferiore all'importo dei relativi oneri gli operatori verseranno quanto dovuto a conguaglio, al momento del ritiro del permesso di costruire, ove viceversa risulti superiore gli stessi saranno comunque tenuti alla completa realizzazione delle opere, senza onere alcuno per il Comune di Castel Maggiore.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto definitivo, i soggetti attuatori verseranno quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune di Castel Maggiore.

Al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore cederà gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la loro realizzazione. Con il medesimo atto il Comune riconsegnerà al soggetto attuatore le suddette aree per la realizzazione delle opere ivi previste. Nulla sarà dovuto a titolo di occupazione di suolo pubblico durante tutto il periodo di esecuzione delle opere .

Il Soggetto Attuatore assume inoltre il seguente ulteriore impegno relativo ad un'opera extra comparto: progettazione ed esecuzione delle opere necessarie alla riorganizzazione dell'area a parcheggio pubblico posta in via Berlinguer, area di proprietà del Comune di Castel Maggiore.

### 7.2 - Obblighi del Comune

Affinché i soggetti attuatori possano ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Accordo finalizzati alla realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali.

Il Comune si impegna, inoltre, a giungere tempestivamente e, comunque, non oltre il completamento delle opere di urbanizzazione previste nell'Accordo, alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- ampliamento di via Lirone e contestuale realizzazione di una pista ciclabile in sede propria fino all'imbocco con la Nuova Galliera;
- realizzazione ponticello sul canale a Nord del comparto per il collegamento ciclopedonale con via Bachelet.

## **Art. 8 – Opere di urbanizzazione primaria ed opere extra comparto**

### 8.1 – Elenco e descrizione

Sono da considerarsi urbanizzazioni connesse esclusivamente alla realizzazione dell'A.O. le seguenti opere così come individuate nelle specifiche tavole allegate ed in particolare:

- a) delimitazione delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio, della rotatoria ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica, con apposizione di termini inamovibili;
- b) realizzazione dei parcheggi pubblici;
- c) costruzione delle strade e delle rotonde di manovra;
- d) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei disabili e delle categorie svantaggiate;
- e) realizzazione di aree di verde pubblico attrezzato, complete di sistema di irrigazione;
- f) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;
- g) costruzione della rete di illuminazione pubblica;
- h) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia;
- i) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni (comprehensive di predisposizione della rete di trasmissione dati fibra ottica);
- j) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile;
- k) costruzione delle reti di distribuzione gas metano;

Sono considerate opere extra comparto:

- progettazione ed esecuzione delle opere necessarie alla riorganizzazione dell'area a parcheggio pubblico posta in via Berlinguer, area di proprietà del Comune di Castel Maggiore;

La richiesta del permesso di costruire di tali opere sarà inglobato nella richiesta del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

### Art. 8.2 – Esecuzione

Tutte le opere di urbanizzazione e le opere extra comparto, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro della superficie fondiaria sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità.

Tutte le opere di urbanizzazione esterne al lotto, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore.

Restano a cura e spese del Soggetto Attuatore il costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aree che si rendessero necessari.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dai Soggetti Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere di urbanizzazione, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.Lgs 50/2016. Di tali elaborati deve essere fornita copia al Comune di Castel Maggiore, su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

Il Soggetto Attuatore, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegna ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 36/2023.

Al Comune è riservata inoltre la facoltà di procedere alle verifiche delle dichiarazioni del Soggetto Attuatore, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre il Soggetto Attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle urbanizzazioni (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

### 8.3 Aree a verde

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, il Soggetto Attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e alla piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi, come previsto nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune non prenderà in carico la manutenzione del verde pubblico se non quando esse abbiano raggiunto un grado di attecchimento e di vegetazione tale da non richiedere costi straordinari di gestione e manutenzione, e, comunque, non prima di 3 anni dalla avvenuta piantumazione per impianti più maturi e di 5 anni per quelli più giovani.

Le condizioni di attecchimento verranno verificate dall'Ufficio Tecnico comunale tramite sopralluoghi periodici da effettuarsi durante il periodo di attecchimento, mentre tale attecchimento è da intendersi conseguito con la verifica in contraddittorio dello stato di attecchimento alla fine della seconda stagione vegetativa susseguente all'impianto, comprovato da verbale in contraddittorio.

Entro i successivi 60 giorni, dall'esito positivo della verifica, il Comune acquisirà agli atti il collaudo delle opere a verde, e con approvazione dello stesso nei successivi 30 giorni, svincolerà le fidejussioni in essere contemporaneamente alla presa in carico della manutenzione di tali opere comprensive delle relative eventuali certificazioni di conformità aggiornate.

A seguito di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione la gestione del sistema di laminazione passerà in capo al Comune.

#### 8.4 – Preventiva disponibilità delle aree e opere

Sarà facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

#### 8.5 – Manutenzione

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui al seguente paragrafo e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a totale carico del Soggetto Attuatore, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto dal precedente paragrafo 8.4.

#### 8.6 – Collaudo e presa in carico

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo. A tale scopo, entro la comunicazione di inizio lavori, il Soggetto Attuatore dovrà procedere a nominare un collaudatore su indicazione dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere di urbanizzazione sarà effettuato a spese del Soggetto Attuatore; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella PEC di ultimazione lavori.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere di urbanizzazione dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

### **Art. 9 – Rilascio dei titoli abilitativi**

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013. Il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione dei fabbricati da erigersi sui lotti potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e comunque è subordinato all'inizio lavori delle opere stesse.

Ad edificio ultimato dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013, fermo restando che la stessa potrà essere riconosciuta solo ad avvenuta realizzazione e collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, anche per stralci funzionali. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate relativamente allo stralcio funzionale di pertinenza degli edifici per cui si intende presentare la SCCEA, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore potrà presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) degli edifici a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza. Dovrà essere redatto apposito verbale in contraddittorio, relativo allo stralcio di dotazioni funzionali all'edificio/agli edifici a cui si fa riferimento nella SCCEA relativa, di concerto con il collaudatore nominato in corso d'opera.

Per il rilascio dei titoli edilizi, dovrà essere corrisposto il Contributo di Costruzione per la sola parte relativa al Costo di Costruzione e agli Oneri di Urbanizzazione Secondaria. Gli importi saranno determinati sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del singolo permesso di costruire.

## **Art. 10 – Garanzie fidejussorie**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8 il Soggetto Attuatore presta a favore del Comune una fideiussione bancaria o, in alternativa, assicurativa purché di primario istituto assicurativo, contratta con compagnia in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, a "prima richiesta".

La fideiussione sarà prestata prima e quale condizione per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e sarà corrispondente al 120% dell'importo delle stesse, così come risultante dal computo metrico allegato al permesso di costruire stesso.

La fideiussione dovrà essere adeguata con cadenza biennale in base all'indice ISTAT.

La garanzia è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Castel Maggiore dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se dietro autorizzazione del Comune.

La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, con lettera del Responsabile del Settore e previo parere del Collaudatore, sulla base degli Stati di Avanzamento Lavori redatti dal Direttore dei Lavori. Essa non potrà in ogni caso ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale, dovuto ai sensi della presente convenzione. La residua fideiussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere.

### 10.1 Inadempienze

In caso di inadempienza agli obblighi garantiti con le fideiussioni, l'Amministrazione Comunale ordinerà al Soggetto Attuatore inadempiente di provvedere a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a 90 giorni. Scaduto tale termine senza che il soggetto inadempiente abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intimerà l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni. Scaduto anche tale termine, il Comune ha facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle prestazioni dovute con attivazione della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere al Soggetto Attuatore inadempiente.

### **Art. 11 – Attuazione coatta**

Il presente Accordo Operativo produce gli effetti della dichiarazione di pubblica utilità. Entro il termine di validità dell'Accordo Operativo, come previsto dall'art. 5 precedente, potrà essere emanato il decreto di esproprio, ai sensi della L.R. 37/02 e del D.P.R. 327/01, per l'esecuzione delle previsioni del Piano e per attuare eventuali opere che prevedono l'acquisizione di aree extra-comparto necessarie per la realizzazione di opere pubbliche.

### **Art. 12 – Bonifica dei suoli e prescrizioni ambientali**

Qualora, durante le fasi di escavazione, venissero alla luce ordigni bellici od oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale e/o presunta esistenza, il Soggetto Attuatore si impegna a comunicarlo direttamente e tempestivamente alla competente Autorità militare. All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque oggetti ritenuti tali, il Soggetto Attuatore avrà l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità militare, anche al Comune; i lavori potranno essere ripresi solo col benestare scritto dell'Autorità militare. In caso di riscontrato inquinamento dei suoli, il Soggetto Attuatore dovrà segnalare immediatamente la circostanza alle Autorità competenti ed eseguire, a propria cura e spese, le opere e gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., eventualmente prescritti dalle Autorità competenti.

Il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del piano particolareggiato oggetto della presente convenzione. La realizzazione delle eventuali opere di mitigazione ambientale (per es. vasche di laminazione richieste per ridurre il rischio idraulico) prescritte da altri Enti oltre al Comune, costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.

Il Soggetto Attuatore si impegna a recepire, in sede di progettazione esecutiva degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del Piano in oggetto.

### **Art. 13 - Clausola risolutiva antimafia**

Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti del Soggetto Attuatore, si procederà alla risoluzione della presente Convenzione nei confronti del soggetto destinatario dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della presente Convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dalla medesima convenzione.

### **Art. 14 – Spese**

Le spese di frazionamento e degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, 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, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

### **Art. 15 – Contestazioni, deroga alla giurisdizione e clausola arbitrale**

Tutte le controversie comunque nascenti dall'esecuzione del presente atto (compresa espressamente, ma non in via limitativa, qualsiasi controversia concernente materie di interpretazione, esistenza, validità di esecuzione, inadempimento, cessazione di questo contratto, come pure materie di giurisdizione, competenza, pregiudiziali ed altre), che non possano essere amichevolmente definite, saranno risolte in via definitiva per arbitrato rituale in base alle regole di procedura in vigore al momento dell'arbitrato. Da ultimo i comparenti, nella rispettiva veste e qualifica, dichiarano di aver ricevuto copia, prendendone ampia ed esauriente visione, dell'informativa disciplinata dall'Art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e, per quanto ivi previsto, dichiarano espressamente di consentire il trattamento dei dati forniti, sia personali sia relativi a soggetti da essi rappresentati, anche "sensibili" o "giudiziari", nonché la loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità indicati nella stessa informativa.

Letto e sottoscritto.