

**ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017) IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA N°21 "GAGLIARDI EZIO" DELL'ATTO D'INDIRIZZO APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 72 DEL 28/11/2018, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE N. 24/2017.**

### SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno XXXX, del giorno XX del mese di XXXX, presenti i rappresentanti delle parti,

#### da una parte:

- Sig. Gagliardi Ezio nato a Forlimpopoli il 23/11/1928 (CFGGLZEI28S23D705E) residente in Forlimpopoli in via Giardino n. 62, proprietario dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli, al foglio 18, mappali 2589 – 2707: atto notarile di acquisizione in data, a ministero dal Notaio dott. – rep n. racc.. n... registrato a ... il... al e trascritto a.. il... n... d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione **SOGGETTO ATTUATORE**;

#### dall'altra:

Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409), in persona di RAFFAELLA ARCH. MAZZOTTI (CF. MZZRFL73H44D704E), domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC), [protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it](mailto:protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it), autorizzato alla firma del presente atto con Decreto Sindacale n. 22 del 31/10/2019;

### PREMESSO CHE

il Comune di Forlimpopoli è dotato di:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 96 DEL 28/10/2005 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 74 DEL 31/07/2006, modificato con:

- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;
- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 e approvata con atto C.C. n. 31 del 18/05/2019;

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 85 DEL 22/10/2007 E APPROVATO CON ATTO C.C. 22 DEL 23/05/2008, modificato con:

- 1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;
- 2° Variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;
- 3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. N. 45 del 20/09/2017;

PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) ADOTTATO CON ATTO C.C. N. 46 DEL 23/09/2008 E APPROVATO CON ATTO C.C. N. 41 DEL 22/05/2009, modificato con:

*Ezio Gagliardi*

- 1° Variante al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 3 Del 01/02//2010 e approvata con atto C.C. n. 42 del 28/07/2010;
  - 2° Variante al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 52 Del 16/11/2010 e approvata con atto C.C. n. 15 del 27/04/2011;
  - Integrazione alla 2° Variante Al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 07 del 01/03/2011 e approvata con Atto C.C. n. 09 del 20/04/2012;
  - Variante Specifica al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 67 del 06/11/2013 e approvata con atto C.C. n. 22 del 07/04/2014;
  - Variante Specifica al Piano Operativo Comunale adottata con atto C.C. n. 25 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 59 del 20/10/2015;
- PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (P.R.A.) adottato con atto C.C. n. 2 del 28/01/2013;

ACCORDO TERRITORIALE tra la Provincia di Forlì/Cesena, l'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, il Servizio Tecnico di Bacino della Romagna ed i Comuni di Forlì e Forlimpopoli per la RIQUALIFICAZIONE FLUVIALE DEL RONCO - BIDENTE NEL TRATTO FRA IL PONTE DELLA VIA EMILIA E LA CONFLUENZA DEL TORRENTE SALSO, approvato con Delibera C.C. n.13 del 26/04/2012 e sottoscritto fra le parti in data 31/01/2013;

Il 1° POC del Comune di Forlimpopoli ha esaurito la sua efficacia quinquennale in data 17/06/2014;

#### CONSIDERATO CHE

Il 1 Gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che ha sostituito la previgente LR 20/2000.

La nuova legge urbanistica, come modificata dalla L.R. 3/2020, prevede un periodo transitorio di adeguamento della propria pianificazione urbanistica vigente, così ripartito:

- **prima fase di quattro anni, conclusa il 1 Gennaio 2022**, entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento Piano Urbanistico Generale (PUG);
- **seconda fase di due anni, che si conclude il 1 Gennaio 2024**, entro la quale il PUG deve essere approvato.

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

L'entrata in vigore della Legge Regionale 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della predetta legge previa delibera di Indirizzi del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di manifestazioni di Interesse da parte dei soggetti interessati;

il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 30/10/2017 ha approvato l'"ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL SECONDO PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.) DEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI E APPROVAZIONE SCHEMA AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE AI SENSI ART. 30 DELLA LR 20/2000 E S.M.I. E I.";

Il Sig. Gagliardi Ezio ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 30/11/2017 prot.19312 una proposta d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio

*Ezio Gagliardi*

18 mappali 2589 – 2651(ora 2707) ricadente in ambito A10 – consolidato di PSC; ubicata in Via Giardino;

il Comune di Forlimpopoli con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 ha approvato l'atto d'indirizzo ai sensi dell'art. 4 LR 24/17, nonché gli esiti della valutazione tecnica delle proposte/manifestazioni d'interesse pervenute a seguito della procedura ad evidenza pubblica espletata ai sensi dell'art. 30 c. 10 LR 20/2000;

l'attuazione degli interventi previsti nelle proposte risultate ammissibili, dovrà avvenire previa approvazione di specifici "ACCORDI OPERATIVI", ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, i quali potranno essere presentati da parte dei soggetti privati entro e non oltre il 01/01/2021 (termine prorogato al 01/01/2022 per effetto della L.R. 3/2020 sopra richiamata).

### **RILEVATO CHE**

La proprietà Gagliardi Ezio in data 17/02/2021, prott. 3448 – 3449 ha quindi provveduto alla presentazione della Proposta di Accordo Operativo con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, redatto dal tecnico Arch. Giacomo Rivizzigno e si compone della documentazione e dei elaborati tecnici, aggiornati a seguito di successive integrazioni e revisioni, come risultanti da ELENCO ALLEGATO\_A;

Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento al soggetto che ha proposto la stipula dell'accordo operativo.

*Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo operativo presentata è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, pubblicazione e deposito avvenuto in data 18/02/2021, per consentire a chiunque di prenderne visione;*

*Il Comune ha svolto la verifica della conformità della proposta acquisendo ove necessario i pareri dei Settori interessati nonché degli enti coinvolti e raggiunta la condivisione dei suoi contenuti il competente organo dell'A.C. si è espresso favorevolmente sulla proposta di Accordo Operativo con Delibera Giunta Comunale. N. XX del XXXXXXXX;*

*- la proposta di Accordo Operativo è stata depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013, e sul BURERT n.XXX del XXXX del relativo avviso di pubblicazione al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni;*

*Il Comune ha provveduto a svolgere, entro il medesimo termine di sessanta giorni, le ulteriori forme di consultazione di cui all'articolo 45, comma 8 della LR 24/2017, XXXXXXXXXXXX;*

*il Consiglio Comunale con Delibera n. ... del ... ha autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo/convenzione urbanistica, a norma dell'articolo 11, comma 4<sup>bis</sup>, della legge n. 241 del 1990, decidendo in merito alle osservazioni presentate;*

*copia integrale dell'Accordo Operativo/convenzione urbanistica sottoscritto è stata pubblicata in data .....sul sito web dell'amministrazione comunale ed in pari data è stata depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;*

*Ezio Gagliardi*

☐ *l'avviso dell'avvenuta stipula è stato pubblicato sul BURERT n. .... del .... dalle strutture regionali, cui è stata inviata copia completa dell'atto;*

☐ *L'accordo operativo risulta pertanto pienamente efficace dalla data del .... corrispondente alla pubblicazione nel BURERT dell'avviso, stante che, alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013, esso risultava integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale;*

☐ *L'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti del piano urbanistico attuativo i cui effetti perdono efficacia nel caso in cui la stipula della convenzione urbanistica, non avvenga entro i termini perentori fissati dalla Legge regionale 24/2017 fermo restando che la sottoscrizione della Convenzione attuativa debba avvenire nei tempi indicati al successivo art. 5);*

\*\*\*

**Tutto ciò premesso e considerato e da valere quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, le parti sopra intervenute e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:**

#### **ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA**

1. La premessa e gli atti richiamati costituiscono parte integrante della presente convenzione e si devono intendere in questo integralmente riportati; qualsiasi modifica, nei limiti di cui agli articoli che seguono, deve essere concordata fra le parti e costituisce variante al presente accordo.

2. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

#### **ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

1. La presente convenzione regola contenuti e modalità attuative dell'intervento urbanistico previsto dall'Accordo Operativo alle condizioni e prescrizioni ivi contenute, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018, che ha il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area interessata dalla proposta ritenuta ammissibile con Scheda di valutazione n.21.

2. Gli impegni ed ogni altra obbligazione assunta in forza della presente convenzione si intendono assunti dal soggetto attuatore, così come dal Comune, per sé e per i propri aventi causa in caso di eventuale vendita, permuta, donazione (totale o parziale) o qualsiasi altro negozio giuridico di trasferimento.

3. Il Soggetto attuatore si impegna con il presente atto ad adempiere a quanto riportato negli articoli successivi della presente Convenzione urbanistica.



**ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE.**

1. L'area oggetto d'intervento è classificata come Ambito Urbano consolidato A10 nel PSC e come "Previsioni del RUE previgente" (ex scheda A13A) negli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli, ridisciplinata con l'Atto di Indirizzo C.C. n. 72/2018 (SCHEDA N. 21). L'attuazione degli interventi dovrà essere eseguita rispettando i vincoli di carattere generale dei piani settoriali e sovraordinati.

Vengono qui di seguito riportati i principali parametri tecnici inerenti l'intervento:

	USO A1 Residenza	Per PUA	RICHIESTI da scheda n. 21	PROGETTO mq-
Superficie Territoriale			7763	7609 (superficie catastale 7540 (superficie da rilievo)
Superficie Fondiaria (lotti 1-2-3-4)				2717
Superficie Utile Lorda (lotti 1-2-3-4)	1280			1280
Verde pubblico(da realizzare e cedere)		V= 16mq ogni 100 mq di SL	204,8 mq	180
Verde privato				812
Parcheggi (da realizzare e cedere)		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	256 mq	318
Pista ciclabile (da realizzare e cedere)		6m ogni 100 mq di SL	76,8 ml	255 (pari a ml102)
Rete ecologica (da realizzare)			Da quantificare	1500
Viabilità (da realizzare e cedere)			748,5 mq	630
Marciapiedi (da realizzare e cedere)				344
Terreno da cedere per prolungamento viabilità				310
Lotto "0" (da cedere)			388 mq.	412 mq.

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE: OPERE PUBBLICHE/INTERESSE PUBBLICO definiti dalla scheda n. 21 Atto C.C. n. 72/2018:

- Ampia fascia di ricostituzione della rete ecologica di circa 1.500 mq. (da regolarsi ai sensi dell'art. 6 della presente convenzione);
- Frazionamento e cessione all'A.C. di un Lotto 0 di superficie pari a 412 mq (da scontare dal contributo di sostenibilità per un valore di 10 euro/mq. come da Perizia di stima All. D Delibera di G.C. n. 104/2008);

*Eno Guglielmi*

ULTERIORI OPERE da realizzare ad integrazione della funzionalità dell'insediamento (DAL 186/2018, punto 1.1):

- Sostituzione di tratto dello scolo consorziale tombinato/via Giardino (circa ml. 60) - da scomputarsi dal Contributo di Costruzione - quota Contributo Straordinario);
- Messa in sicurezza incrocio tra nuova strada di lottizzazione – Via Giardino – Via del Ciliegio, (da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione);

#### CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

I permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i.

–L'intervento urbanistico pubblico – privato dovrà seguire quanto indicato, specificato e prescritto nell'ALLEGATO B “CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI ATTUAZIONE”;

- Dovrà essere presentato il progetto definitivo-esecutivo specialistico della Rete ecologica, secondo le indicazioni fornite in ALLEGATO B, il Regolamento del Verde Comunale vigente, concordato ed autorizzato con il Settore Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione del Comune.

- Dovrà essere presentato il progetto definitivo-esecutivo del rifacimento del tombinamento dello scolo consorziale (tratto antistante il fronte di lottizzazione) secondo le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica in conformità al relativo regolamento.

- Dovrà essere presentato il progetto definitivo-esecutivo della sistemazione dell'incrocio e dell'attraversamento stradale, concordato ed autorizzato con il Settore Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione del Comune.

- Tutti i predetti progetti saranno contenuti nel Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione;

#### **ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI.**

1. Il soggetto attuatore, così come individuato nella premessa della presente Convenzione, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, dichiara di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegna irrevocabilmente:

- a condividere senza riserve gli “obiettivi” dell'Amministrazione Comunale come riportati in premessa;
- a rendere edotti i propri aventi causa a qualsiasi titolo dell'esistenza del presente accordo, riportandone esplicito riferimento negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo dei beni immobili. Il soggetto attuatore pertanto si obbliga a trasferire ai propri aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente Convenzione che dovranno essere trasfuse in tutti gli atti pubblici notarili relativi agli eventuali successivi trasferimenti e nelle relative note di trascrizione. Il soggetto attuatore si obbliga, quindi, a comunicare al Comune il

*Eno Fogliani*

trasferimento totale o parziale della proprietà di cui all'accordo entro 30 giorni dalla stipula dei contratti medesimi

- ad accettare la nomina da parte dell'Amministrazione comunale del responsabile del procedimento per le opere pubbliche di cui sopra, il quale sarà competente alla supervisione delle stesse in fase di progettazione e realizzazione nonché a fare fronte dei relativi oneri di cui al Codice dei Contratti Pubblici;
- ad eseguire i progetti ed a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo del piano attuativo e delle opere pubbliche, con la specifica che il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dall'Amministrazione comunale;
- a garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al RUE vigente e alle prescrizioni del Comune di Forlimpopoli;
- a sostenere i costi dei frazionamenti per la cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche al Comune;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree per l'assolvimento di tutti gli standards dovuti nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo, con le modalità stabilite dall'art. 6;
- a realizzare le ulteriori opere PUBBLICHE/INTERESSE PUBBLICO definite dalla scheda n. 21 Atto C.C. n. 72/2018, così come definito e quantificato all'art. 3;
- a realizzare le ULTERIORI OPERE di urbanizzazione ad integrazione della funzionalità dell'insediamento (DAL 186/2018, punto 1.1) così come definito e quantificato all'art. 3;
- a presentare il permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche extrastandard e della rete ecologica entro 8 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed a sostenere i costi di gestione delle aree da cedere al Comune fino alla presa in gestione delle stesse;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie di cui all'art. 12 a tutela delle obbligazioni che il soggetto attuatore assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- definire tempistiche di presentazione dei titoli edilizi dei fabbricati così come previsto dalla L.R. n. 24/17 art. 4 comma 5;

#### **ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO - CRONOPROGRAMMA.**

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori salvo proroga motivata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

2. Il progetto delle opere pubbliche nell'area oggetto della proposta avanzata dal Soggetto Attuatore, da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, potrà essere avviato autonomamente, purchè anticipatamente rispetto a quello relativo all'interesse del Soggetto Attuatore.

*Il soggetto attuatore si impegna entro 8 mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione a presentare il progetto definitivo/esecutivo delle opere*

*Eno Gagliardi*

di urbanizzazione e delle opere pubbliche/interesse pubblico al fine di acquisire la validazione dell'insieme degli interventi urbanizzativi e al fine di:

- Acquisire tramite specifica Conferenza dei Servizi, i pareri dei settori comunali e degli Enti erogatori/gestori dei servizi;

3. Il rilascio del Permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici privati è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente e il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle rispettive opere di urbanizzazione.

4. La presentazione e il conseguente rilascio della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità degli edifici è condizionata all'avvenuta realizzazione ed al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti totali e alla loro presa in gestione da parte del Comune.

Tutte le opere delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle opere pubbliche/interesse pubblico incluse nell'Accordo Operativo, dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati approvati, delle descrizioni e dei pareri espressi dagli enti coinvolti.

5. *La vigilanza in corso d'opera sull'attuazione del programma sarà effettuata dal Responsabile di procedimento per le Opere di Urbanizzazione individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.*

6. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire e dalle eventuali motivate proroghe. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

7. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione.

8. Come previsto dalla L.R. n. 24/17 art. 4 comma 5, si stabilisce e riepiloga la seguente tempistica condivisa tra le parti, per l'attuazione degli interventi:

- stipula della convenzione: **entro 20 giorni** dall'avvenuta approvazione (pubblicazione sul BURERT della delibera) dell'Accordo Operativo da parte del Consiglio Comunale;

- **entro 8 mesi** dalla stipula della convenzione: presentazione al Comune della richiesta del permesso di costruire delle opere pubbliche/interesse pubblico, comprensivo di:

- a) progetto esecutivo opere di urbanizzazione;
  - b) progetto definitivo – esecutivo di sostituzione tombinamento scolo consorziale Giardino;
  - c) progetto definitivo – esecutivo sistemazione incrocio;
  - d) progetto definitivo – esecutivo specialistico della rete ecologica;
9. presentazione dei titoli edilizi relativi all'attuazione dell'accordo:

- **entro 1 anno** dal rilascio del permesso di costruire delle OOUU dovrà essere presentato l'inizio dei lavori di tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui ai punti a, b, c, d sopra indicati.

- Le opere pubbliche devono essere ultimate **entro 3 anni** dall'inizio lavori

- **entro 3 anni** dalla sottoscrizione della convenzione dovrà essere presentata la richiesta dei titoli edilizi relativi ai singoli lotti che dovranno concludersi nei termini previsti dalla normativa edilizia.

*En'o Gasbica*

**Art. 6 CESSIONE DI AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO**

1. Con il presente Atto il Soggetto Attuatore si impegna a dare attuazione a quanto previsto dall'Accordo Operativo in relazione alle cessioni di aree per l'urbanizzazione dell'insediamento previsto.

2. Nello specifico il soggetto attuatore ed il Comune pattuiscono quanto di seguito relativamente all'area individuata sulle tavole come rete ecologica (circa 1.500 mq.):

- il soggetto attuatore si impegna al suo allestimento con la presentazione di un progetto definitivo-esecutivo specialistico, secondo le indicazioni contenute negli elaborati del presente accordo, le condizioni stabilite nell'ALLEGATO B e del Regolamento del verde comunale vigente; il progetto dovrà essere validato da parte del competente V Settore Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione (Ufficio – Ecologia Ambiente);

- il soggetto attuatore si impegna a procedere alla manutenzione della rete ecologica per 10 anni (5 anni per attecchimento + 5 anni ulteriori). Allo scadere del decimo anno di manutenzione avverrà la cessione al patrimonio pubblico dell'area individuata come rete ecologica, sollevando il Soggetto Attuatore da qualunque ulteriore vincolo gestionale;

- durante tale periodo decennale l'area rimarrà in proprietà del soggetto attuatore con vincolo all'uso pubblico; le condizioni di manutenzione saranno determinate contestualmente al progetto esecutivo specifico della rete.

3. La cessione al patrimonio pubblico dell'area individuata come rete ecologica, avverrà a condizione che sia accertato da parte dell'Amministrazione Comunale l'avvenuto attecchimento, sviluppo, consistenza, mantenimento dell'area quale rete ecologica (bosco urbano) secondo le caratteristiche che saranno compiutamente definite e dettagliate nel progetto specialistico. All'acquisizione dell'area verrà corrisposto al privato il valore (5 euro) definito dalla scheda n. 21, rivalutato in base all'indice ISTAT dell'anno di riferimento.

4. In sede di programma di manutenzione della rete ecologica, verranno concordate e stabilite le idonee forme di garanzia finanziaria per il proseguimento ultraquinquennale della manutenzione fino alla presa in carico da parte del Comune.

**Art. 7 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Il soggetto attuatore si obbliga, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, ad eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati allegati al progetto definitivo/esecutivo corredato da uno specifico quadro economico redatto in conformità al codice contratti, parte integrante dell'Accordo Operativo.

2. Le opere di urbanizzazione sono individuate e quantificate nella **Tavola n.2 allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale.**

I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati così come meglio precisate nel progetto, e qui di seguito descritte:

*Dr. P. P. P. P. P.*

- nuova strada di lottizzazione e di collegamento con la Via del Pesco;
- marciapiedi;
- pista ciclo - pedonale;
- parcheggio al diretto servizio dell'insediamento (quota P1)
- rete fognaria nera;
- rete fognaria bianca e sistemi di invarianza idraulica;
- pubblica illuminazione (nuova strada di urbanizzazione e Via Giardino);
- rete di approvvigionamento acqua;
- rete di approvvigionamento gas;
- rete ENEL;
- rete TELECOM;

2. Ai sensi della presente convenzione, in considerazione di quanto stabilito al punto 1.1 della DAL 186/2018, al comma 7 del D.P.R. 380/2001 e del RUE vigente, si precisa che:

a) fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria anche le seguenti ulteriori dotazioni, in quanto di dimensioni e conformazioni tali da non configurare una dotazione di livello secondario, ma di funzionalità all'insediamento di che trattasi:

- Verde pubblico in prossimità del lotto "0";
- parcheggio pubblico P2;

b) sono altresì considerate opere di urbanizzazione primaria, in quanto necessarie ad integrare la funzionalità dell'insediamento, le seguenti ulteriori opere, aggiuntive rispetto alla scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo:

- Sostituzione di tratto (circa 60 ml.) dello scolo consorziale tombinato/via Giardino;
- Messa in sicurezza incrocio tra nuova strada di lottizzazione – Via Giardino – Via del Ciliegio;

3. Il progetto non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;

4. I parcheggi P1 e P2 sono progettati e realizzati senza soluzione di continuità così come rappresentato sulla tavola 2 dell'Accordo. Il verde pubblico è progettato nell'ambito del progetto esecutivo – specialistico dell'area a rete ecologica, realizzato contestualmente ad essa, ceduto contestualmente alle opere di urbanizzazione.

5. Il soggetto si impegna alla realizzazione (allestimento) della infrastruttura verde (rete ecologica) nei termini ed alle condizioni indicate al precedente art. 6

6. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione del progetto esecutivo, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali.

7. Ai sensi della Delibera C.C. n. 55 del 26/09/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018, **il contributo di costruzione va corrisposto secondo le modalità indicate nella suddetta delibera e secondo quanto appresso indicato:**

*Dr. G. J. J. J.*

a. **Gli oneri di urbanizzazione primaria**, da computarsi al 100%, non sono dovuti, in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le ulteriori infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento e il valore delle opere risultante dal Computo Metrico Estimativo approvato risulta superiore all'importo dei relativi oneri, come sopra definiti, secondo le tabelle parametriche vigenti;

b. **Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti al 100%** e sono da corrispondere all'atto del rilascio del titolo abilitativo con le modalità in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire dei singoli lotti;

c. Allo scomputo degli oneri (U1 e U2) si applica quanto previsto al punto 6.1 "SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" della suddetta Delibera C.C. n. 55/2019 ed in particolare:

- Il Comune dovrà accertare ai sensi di quanto disposto al punto 6.1.6 della DAL n. 186/2018, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, sottoscritta dal DL e dall'impresa costruttrice, da esaminare a fine dei lavori nell'ambito della procedura di approvazione del collaudo.

- ai sensi del punto 6.1.3 della DAL n. 186/2018, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, verrà applicato uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2.

d. **Il contributo afferente il Costo di Costruzione** è integralmente corrisposto sulla base delle tabelle parametriche e delle normative in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire dei singoli lotti.

e. Il **contributo straordinario** (Dpr. 380, art. 16, comma 4 d-ter) è stato previsto e quantificato con delibera di C.C. n. 72/2018 (scheda n. 21) per euro **76.800 euro (Settantaseimilaottocento/00 euro)** ed è così corrisposto:

- Valore di allestimento rete ecologica (valore Euro 2.055,00);
- Cessione lotto "0" pari a mq. 388 (valore Euro 3.880,00);
- Cessione viabilità futura pari a mq.310 (valore Euro 1.550,00);
- Sostituzione tombinamento scolo consorziale ml. 60,00 (valore opere Euro 27.000,00);

La restante quota, pari ad Euro **42.315,00** è da corrispondere in forma di versamento finanziario alla stipula della convenzione, come stabilito con l'atto di approvazione del presente Accordo (C.C. N. \_\_\_\_\_) ai sensi dell'art. 6.2.1 della Delibera di C.C. n. 55/2019.

#### **Art. 8 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) MANUTENZIONE E COLLAUDO**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, in quanto l'art. 16, comma 2, bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. prevede:

*"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione*

*Eno Gagliardi*

*primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, (ora art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."*

L'affidamento e l'esecuzione di lavori di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 avvengono nel rispetto di quanto definito all'art. 36 del Dlgs 50/2016.

2. L'importo complessivo delle predette opere di urbanizzazione primaria, e da attuare in tempi differenziati, è determinato, sulla base del quadro tecnico economico allegato all'Accordo Operativo in **Euro 281.205,35** per lavori ed oneri per la sicurezza e in Euro **61.515,85** (per le somme a disposizione, spese tecniche, IVA) per complessivi **Euro 342.721,20**; l'importo dei lavori e degli oneri per la sicurezza risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art. 3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.).

Tutte le opere di urbanizzazione, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme in materia (si veda l'art. 102 del DLGS n. 50/2016).

La scelta del collaudatore dovrà essere effettuata dal Comune e dovrà essere comunicata al Soggetto Attuatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio lavori. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla fine lavori, con le modalità previste dall'art. 102 del Dlgs 50/2016 e s. m. e i.. Il collaudatore eseguirà controlli in corso d'opera concordati con il Direttore dei Lavori, il Settore Lavori Pubblici ed il Settore Edilizia Privata.

Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale ed alle eventuali varianti; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

3. Entro 30 giorni dalla data di comunicazione di fine lavori, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al RUP gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs n. 50/2016 e s. m. e i. , sia su base informatica sia in formato cartaceo.

4. A conclusione delle operazioni di collaudo, il collaudatore emette il certificato di collaudo avente carattere provvisorio; assumerà carattere definitivo decorsi tre mesi dalla sua emissione.

Sino all'approvazione del Collaudo delle opere, che dovrà avvenire entro tre mesi dalla data di deposito del Collaudo, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e l'approvazione del collaudo, il soggetto

*Enò Gagliardi*

attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

L'approvazione del certificato di collaudo comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

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.

Tutte le aree sulle quali verranno realizzate le opere di urbanizzazione sono state trasferite a titolo gratuito al Comune come indicato al precedente art. 6;

Il soggetto attuatore consegna al Comune contestualmente alla fine dei lavori delle opere di urbanizzazione tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

5. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, per una durata minima (cinque anni) a decorrere dalla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione. (vedasi Art. 10 "Regolamento recante disposizioni per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato" approvato con Delibera C.C. n. 39 del 02/05/2018);

#### ART. 9 VARIANTI

1. Qualunque variazione sostanziale all'Accordo Operativo, non rientranti tra le casistiche ritenute non sostanziali contemplate nelle NTA, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, secondo le procedure previste dalla L.R. 24/2017 e s.m. e i..

2. Nel caso di urbanizzazioni di piccola entità, quale quella in oggetto, (da 1 a 3/4 lotti edificabili) le NTA non sono obbligatorie, pertanto sono considerate varianti non sostanziali approvate con Determina dirigenziale previo parere favorevole della CQAP le seguenti casistiche:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati nel limite del 20% della SUL minore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL;
- non comportino modifiche alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche;
- modifiche alle altezze per esigenze tecnico funzionali, nel rispetto della tipologia e del numero di piani;
- eventuali varianti tipologiche sono ammesse nel rispetto dei limiti definiti nei punti precedenti;

4. Le varianti non possono comportare né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione del presente accordo.

5. L'attuazione delle opere e degli edifici avviene secondo la normativa del Regolamento Urbanistico edilizio vigente.

*Enzo Pappalardo*

**ART.10 = INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE. RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'**

1. Qualora il soggetto attuatore, non rispetti, anche solo parzialmente, quanto contenuto nella presente convenzione ovvero nell'Accordo Operativo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripianificare tutte le aree interessate dal presente accordo per ciò che riguarda destinazioni d'uso, categorie e modalità d'intervento nonché potenzialità edificatorie, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici della variazione urbanistica concordata.

2. In caso di inadempimento o ritardo nell'esecuzione di alcuna delle obbligazioni assunta dal soggetto attuatore il Comune potrà legittimamente sospendere o revocare lo strumento urbanistico attuativo od i titoli eventualmente già efficaci, chiedendo altresì l'eventuale sospensione dei lavori.

3. Il soggetto attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile. Il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al soggetto attuatore, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

4. Ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dall'Accordo in caso di grave inadempienza del soggetto attuatore, in ordine agli obblighi assunti con l'Accordo stesso.

5. In ogni caso è fatta salva e impregiudicata la piena facoltà dell'Amministrazione comunale di incamerare le cauzioni presentate dalla parte privata ai fini della esecuzione degli obblighi previsti, realizzando le opere pubbliche previste come onere di sostenibilità, senza che alcuna somma possa essere riconosciuto a qualsiasi titolo al proponente, che con la sottoscrizione del presente Accordo espressamente vi rinuncia.

6. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesimo soggetto attuatore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi, salvo ed impregiudicato quanto stabilito al successivo art. 12.

**ART. 11 ONERI E SPESE**

1. Tutti gli oneri e le spese tutte, nessuna esclusa, inerenti la redazione, formazione e la stipulazione della presente convenzione, nonché quelle derivanti dalla applicazione ed esecuzione della stessa sono interamente a carico del soggetto attuatore, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle tecniche, amministrative, catastali, notarili, di trasferimento delle aree al Comune, di frazionamento, fiscali, di registrazione e di trascrizioni e tutte quelle inerenti e conseguenti.

2. Saranno, altresì, a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni Pubbliche a seguito dell'Accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini,



saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od oltre che si rendessero eventualmente necessarie.

### **ART. 12 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI**

1. Il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Forlimpopoli fideiussione bancaria n. \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, specifica garanzia pari al 10% del valore delle opere di interesse pubblico da realizzarsi (**Euro 281.205,35**) a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della presente convenzione.

2. Il Soggetto attuatore fin dalla sottoscrizione della presente convenzione si impegna a prestare idonee garanzie finanziarie, a sostegno dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, con le modalità e tempi sotto indicati;

3. A garanzia della completa esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione descritte ai precedenti articoli con i relativi sedimi, il soggetto attuatore si obbliga ad esibire, in favore del Comune e secondo le modalità indicate nella Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 07/04/2014 e s. m. e i., nonché a tutela dell'osservanza delle clausole e prescrizioni di cui alla presente convenzione, le seguenti cauzioni finanziarie mediante idonea fidejussione a prima richiesta assicurativa o bancaria:

- **fidejussione** corrispondente al **40%** dell'importo delle opere di urbanizzazione, da presentare all'atto della stipula della presente convenzione, come risultano da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP., pari a € **(137.088/48)**;
- **fidejussione** corrispondente al **30%** dell'importo delle opere di urbanizzazione, da presentare all'atto del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre tre anni dalla stipula della convenzione stessa, come risultano da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP., pari a € **(102.816/36)**;
- **fidejussione** corrispondente al **30%** dell'importo delle opere di urbanizzazione, da presentare contestualmente alla data dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e comunque non oltre tre anni dalla stipula della convenzione stessa, come risultano da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP., pari a € **(102.816/36)**;  
**per un totale d'importo pari a € (342.721/20).**

4. Altresì si da atto dell'avvenuto pagamento del contributo di sostenibilità (Dpr. 380/2001, comma 4, lett. d-ter) pari ad Euro 42.315,00 di cui al Bonifico \_\_\_\_\_)

5. La realizzazione delle opere a verde pubblico e rete ecologica dovrà essere garantita da apposita fideiussione pari al 100% del valore delle stesse (con possibilità di rateizzazione come da procedure codificate per le opere di urbanizzazione), stabilito a seguito di computo metrico estimativo validato dal Settore LL.PP. Patrimonio e Progettazione del Comune di Forlimpopoli, da presentarsi ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione. (Art. 10

*Eno Gregorini*

“Regolamento recante disposizioni per la gestione e la tutela del verde pubblico e privato” approvato con Delibera C.C. n. 39 del 02/05/2018)

6. Le fidejussioni che dovranno essere rilasciate al Comune di Forlimpopoli a garanzia della esatta esecuzione degli impegni assunti dal Soggetto attuatore dovranno avere la forma del Contratto Autonomo di Garanzia ed essere emesse da primaria compagnia.

7. La polizza fideiussoria assicurativa o bancaria dovrà in particolare prevedere:

a) la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;

b) la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;

c) l'impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;

d) per ogni inadempimento contrattuale, il Soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;

e) l'Istituto bancario o assicurativo dovrà accettare che l'inutile decorso del termine di 15 giorni dalla semplice richiesta di escussione della fideiussione comporterà, oltre all'avvio delle azioni legali, ed il risarcimento dei danni da parte del Comune garantito, l'automatica esclusione del soggetto fideiussore inottemperante ad offrire garanzie per ulteriori provvedimenti o procedimenti in cui sia parte il Comune di Forlimpopoli da qualsiasi soggetto richieste, per un periodo di anni uno dalla data di scadenza del termine di 15 giorni suindicato; a tal fine l'Istituto bancario o assicurativo dovrà dichiarare di prendere atto che il Comune provvederà a pubblicare all'Albo Pretorio comunale e sul proprio sito internet, l'elenco dei soggetti fideiussori inottemperanti;

f) dovrà essere espressamente indicato quale foro competente quello di Forlì;

g) dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non, invece, l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti.

h) la polizza e/o fideiussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, dovrà intendersi tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con conseguente obbligo di mantenimento delle obbligazioni e garanzie assunti”.



8. L'importo delle fidejussioni riguardanti le opere di urbanizzazione potrà essere progressivamente ridotto nel tempo durante l'esecuzione delle opere stesse e a condizione che ogni stralcio funzionale di opere, previsto al momento del rilascio del permesso di costruire, risulti ultimato, completato e favorevolmente collaudato (tramite relazione di collaudo parziale). Resta inteso però che lo svincolo degli importi fidejussori non deve superare il 70% dell'importo totale del rispettivo quadro economico. Il restante 30% dell'importo delle fidejussioni, potrà essere svincolato solamente dopo il collaudo e la verifica dell'avvenuta cessione a favore del Comune delle aree ed opere. Ciò anche in considerazione del fatto che le polizze fidejussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta presa in consegna da parte del Comune.

9. Lo svincolo dagli obblighi della cauzione avverrà mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi il Soggetto attuatore da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

10. Le parti concordemente pattuiscono, ritenendole congrue ed adeguate, una **penale** in capo al Soggetto attuatore nei seguenti casi:

- a. mancata presentazione del progetto e mancato avvio delle opere entro i termini di cui all'art. 4 e 5, per una somma pari € 200,00 (duecento/00) e comunque fino ad un massimo di € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo. *(da calcolarsi sulla base del principio di proporzionalità della clausola penale sancito dall'art. 1384 c.c.)*
- b. mancata comunicazione al Comune del trasferimento totale o parziale della proprietà entro 30 giorni dalla stipula del contratto medesimo di cui al comma 1 let.b. dell'art. 5 del presente Accordo per una somma pari € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo e comunque fino ad un massimo di € 3.000,00 (tremila/00).

11. Ancorchè le garanzie siano commisurate agli importi delle opere di cui ai commi precedenti esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate od insufficienti cessioni di aree, nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcun riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 8, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive, nonché le penali di cui al precedente comma 10.

12. E' fatta salva ed impregiudicata ogni altra azione attivabile dall'Amministrazione comunale per risarcimento danni.

#### **ART. 13 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.**

1. La presente convenzione ha validità pari a **5** anni dalla data di sottoscrizione.

Resta salva la facoltà dell'amministrazione di valutare l'opportunità di autorizzare su istanza dei soggetti attuatori la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

2. La presente convenzione prolunga la sua validità in ragione di quanto stabilito in merito all'uso pubblico e alla manutenzione della rete ecologica (art. 6).

3. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

*(La presente convenzione dovrà essere stipulata entro 6 anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/17, così come previsto dall'art. 4 comma 5 della stessa, pertanto entro il 01/01/2024).*

#### **ART. 14 RINUNCIA.**

1. Il soggetto attuatore dichiara di non pretendere nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa alla liquidazione di ogni compenso per l'attività di cui trattasi, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con il presente Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

#### **ART. 15 RISOLUZIONE.**

1. Fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, il presente Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di cessione dell'area di cui all'art. 6 ovvero di adempiere agli altri obblighi previsti dal presente atto.

2. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui il Comune dichiara al soggetto attuatore che intende valersi della succitata clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'art. 1453 del codice civile.

4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera del Consiglio Comunale di revoca delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

#### **ART. 16 RECESSO.**

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del soggetto attuatore.

#### **ART. 17 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI.**

1. L'attività dell'Amministrazione Comunale è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità (art. 97 Cost.), di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del soggetto attuatore contraente.

*Enzo J. J. J. J.*

2. La conclusione dell'Accordo con il soggetto attuatore, proprietario/promissari acquirenti delle aree o degli immobili oggetto dell'Accordo, è conseguente ad una procedura ad evidenza pubblica.

Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente.

3. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune di Forlimpopoli è estraneo e deve essere rilevato indenne, sia da parte del proponente sia dei suoi eventuali successori ed aventi causa.

4. L'Accordo rimane valido ed efficace, anche in caso di contestazione, giudiziaria o stragiudiziale del terzo, a meno che il provvedimento non sia sospeso dall'autorità giudiziaria o volontariamente dall'amministrazione, cui spetta in generale il potere di autotutela, anche in merito alla sospensione degli atti.

5. Il soggetto attuatore rimane l'unico responsabile di eventuali lesioni del diritto del terzo che si realizzino per effetto dell'accordo, assumendosi l'onere di risarcirlo o indennizzarlo, tendendo indenne il Comune.

**ART. 18 EFFICACIA DELL' ATTIVITA' AMMINISTRATIVA GIA' ESPLICATA IN VISTA DELLA STIPULA DEL PRESENTE ACCORDO.**

1. Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti.

**ART. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO.**

1. Ogni comunicazione fra le Parti dovrà avvenire in forma di raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, inviata agli indirizzi indicati in premessa.

**ART. 20 RICHIAMI NORMATIVI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

**ART. 21 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE.**

1. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune di Forlimpopoli.

L.C.S.

Forlimpopoli,.....

Per il Comune di Forlimpopoli

*Luigi Gugliardi*

.....  
Per il soggetto attuatore

*Ezio Gagliardi*  
.....

Le parti dichiarano di aver letto attentamente il presente atto ed approvano espressamente, ai sensi degli artt. 1341, 1342 e ss. del codice civile, i seguenti articoli:

- ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA
- ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE
- ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI
- ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO-CRONOPROGRAMMA
- ART. 6 CESSIONE DI AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO
- ART. 7 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
- ART. 8 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) MANUTENZIONE E COLLAUDO
- ART. 9 VARIANTI
- ART. 10 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'
- ART. 11 ONERI E SPESE
- ART. 12 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI
- ART. 13 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE
- ART. 14 RINUNCIA
- ART. 15 RISOLUZIONE
- ART. 16 RECESSO
- ART. 17 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI
- ART. 18 EFFICACIA DELL'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA GIA' ESPLICATA IN VISTA DELLA STIPULA DEL PRESENTE ACCORDO
- ART. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO
- ART. 20 RICHiami NORMATIVI
- ART. 21 CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Forlimpopoli,.....

Per il Comune di Forlimpopoli

.....

Per il soggetto attuatore

*Ezio Gagliardi*  
.....