

ACCORDO OPERATIVO- AMBITO A13 - 06 2° STRALCIO COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO (Scheda n. 16-45-46-49, Atto d'indirizzo - approvato con del. C.C. n. 72/2018, ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/17 e ss.mm.ii.) APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. _____ del _____ AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 12, DELLA L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.

**SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO
CON VALENZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

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

da una parte:

Sig. Negosanti Fabrizio nato a Liestal – Svizzera il 30/05/1969 (CF NGSFRZ69E30Z133S) residente in Forlimpopoli alla via del Tulipano, in qualità di legale rappresentante di **SIF S.r.l.**, con sede a Forlimpopoli (FC), via Togliatti n. 19, PEC: sif.srl@cert.cna.it – quota percentuale di proprietà 50%

proprietaria dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli : - al foglio 26 mappali: **238 e 345**, atto notarile di acquisizione in data 19/04/2012, a ministero dal Notaio dott. Maltoni – rep n. 21.105 racc. n. 13533 registrato a Forlì il 08/05/2012 al n. 3213 serie 1T e trascritto a Forlì il 10/02/2012 RG n.7115 RP n. 4874;

- al foglio 26 mappali: **241 e 398**, atto notarile di acquisizione in data 06/12/2019 , a ministero dal Notaio dott. Maltoni – rep n. 35.833 racc. n. 23.903 registrato a Forlì il 20/12/2019 al n. 9622 serie 1T e trascritto a Forlì il 20/12/2019 RG n.22.088 RP n. 14767;

– al foglio 26 mappali: **347, 351, 346 e 350**, atto notarile di acquisizione in data 27/07/2021, a ministero dal Notaio dott.ssa Scardovi – rep n. 155.770 racc. n. 28.347 registrato a Cesena il 10/08//2021 al n. 7422 serie 1T e trascritto a Forlì il 10/08/2021 RG n. 16.281 RP n. 11.417;

– al foglio 26 mappali: **348, 349 e quota parte della 346 e 350**, atto notarile di acquisizione in data 09/05/2023, a ministero dal Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli – rep n. 35994 racc. n. 21408 registrato a Forlì il 16/05//2023 al n. 3785 serie 1T e trascritto a Forlì il 16/05/2023 RG n. 8801 e 8802 RP n. 6197 e 6198;

– al foglio 26 mappali: **411** atto notarile di acquisizione in data 09/05/2023, a ministero dal Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli – rep n. 35992 racc. n. 21407 registrato a Forlì il 15/05/2023 al n. 3751 serie 1T e trascritto a Forlì il 15/05/2023 RG n. 8742 RP n. 6159;

sig. Leonora Davide nato a Forlì il 17/12/1975 (CF LNRDVD63T11D705D) residente in Forlì alla via A. Baggini n 6, in qualità di legale rappresentante di **Isolanti S.r.l.**, con sede a Forlimpopoli (FC), via Togliatti n. 19, PEC: isolantisrl@legamail.it - quota percentuale di proprietà 50%

- proprietaria dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli:
- al foglio 26 mappali: **344**, atto notarile di acquisizione in data 19/04/2012, a ministero dal Notaio dott. Maltoni – rep n. 21.105 racc. n. 13533 registrato a Forlì il 08/05/2012 al n. 3213 serie 1T e trascritto a Forlì il 10/02/2012 RG n.7116 RP n. 4875;
 - al foglio 26 mappali: **241 e 398**, atto notarile di acquisizione in data 06/12/2019, a ministero dal Notaio dott. Maltoni – rep n. 35.833 racc. n. 23.903 registrato a Forlì il 20/12/2019 al n. 9622 serie 1T e trascritto a Forlì il 20/12/2019 RG n.22.088 RP n. 14767;
 - al foglio 26 mappali: **347, 351, 346 e 350**, atto notarile di acquisizione in data 27/07/2021, a ministero dal Notaio dott.ssa Scardovi – rep n. 155.770 racc. n. 28.347 registrato a Cesena il 10/08//2021 al n. 7422 serie 1T e trascritto a Forlì il 10/08/2021 RG n. 16.281 RP n. 11.417;
 - al foglio 26 mappali: **348, 349 e quota parte della 346 e 350**, atto notarile di acquisizione in data 09/05/2023, a ministero dal Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli – rep n. 35994 racc. n. 21408 registrato a Forlì il 16/05//2023 al n. 3785 serie 1T e trascritto a Forlì il 16/05/2023 RG n. 8801 e 8802 RP n. 6197 e 6198;
 - al foglio 26 mappali: **411** atto notarile di acquisizione in data 09/05/2023, a ministero dal Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli – rep n. 35992 racc. n. 21407 registrato a Forlì il 15/05/2023 al n. 3751 serie 1T e trascritto a Forlì il 15/05/2023 RG n. 8742 RP n. 6159;

d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione **SOGGETTO ATTUATORE;**
dall'altra:

Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409),
protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it, in persona di:

RAFFAELLA ARCH. MAZZOTTI (CF. MZZRFL73H44D704E), nella sua qualità di Responsabile del VI Settore Edilizia Privata Territorio Ambiente del Comune di Forlimpopoli (FC) domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC),

E

ING. BENEDETTA FAROLFI (CF. FRLBDT78P58D705Q), nella sua qualità di Responsabile del V Settore Lavori Pubblici Patrimonio e Progettazione del Comune di Forlimpopoli (FC) domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC),

autorizzati alla firma del presente atto con Decreto Sindacale **n. 22 del 31/10/2019**, prorogato con Decreto Sindacale **n. 5 /2022**, **n. 1/2023**, **n.2/2023** e **n. 7/2023**;

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;

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;

PREMESSO ALTRESI' CHE

- con atto n. 41 del 22/05/2009 il Consiglio Comunale ha approvato ai sensi della L.r. 20/2000 e ss.mm.ii., il 1° POC del Comune di Forlimpopoli, avete valore di PUA per il sub-ambito A13-06 "COMPARTO PRODUTTIVO VIA MELATELLO", 1° stralcio;

- con atto n.42 del 28/07/2010 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., la 1ª variante al Piano Operativo Comunale, con valore ed effetti di PUA per il comparto A13-06 2° stralcio;

- con la medesima deliberazione n. 42/2010 sono stati recepiti gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Screening ai sensi dell'art. 10, comma 4 del D.Lgs. 4/08, per l'ambito A13-6 1° e 2° stralcio di cui alla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 63003/287;

- non è mai stata sottoscritta la convenzione per l'attuazione del PUA A13-06 2° stralcio, pertanto, a norma dell'art. 16 della L.1150/1942, essendo trascorsi 10 anni dalla sua approvazione, esso risulta decaduto ed inefficace;

- la previsione del PSC per il 2° stralcio dell'Ambito A13-06 risulta oggi attuabile attraverso l'Atto di Indirizzo assunto dal Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. 24/2017, con atto C.C. n. 72/2018 - scheda n. 16-45-46-49, la quale permette la realizzazione dell'intervento in una versione ridotta dell'originario 2° stralcio A13-06, in quanto hanno manifestato interesse e presentato proposte solo una parte dei proprietari dei terreni originariamente interessati dal PUA decaduto;

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 prevede un periodo transitorio di adeguamento della propria pianificazione urbanistica vigente, così ripartito:

- **prima fase di quattro anni, che si conclude il 1 Gennaio 2022**, entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento;

- **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.”;

In relazione alle aree oggetto della presente convenzione, sono state presentate n. 4 proposte dagli allora proprietari, ovvero:

- Il Sig. Maurizio Laghi L.R. Consorzio Melatello ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 30/11/2017 Prot. 19286 una proposta/manifestazione di interesse inerente l'area individuata al NTC al foglio 26, p.lle 350, 351, 346, 347, 348, 349 (proposta n. 16);
- Il Sig. Di Santo Mario L.R. M.D. Di Santo Mario e c. ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 1/12/2017 Prot. 19374 una proposta/manifestazione di interesse inerente l'area individuata al NTC al foglio 26, p.lle 241, 242, 243, 343 (proposta n. 45);
- Il Sig. Negosanti Fabrizio L.R. SIF s.r.l. ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 01/12/2017 Prot. 19375 una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al NCT al foglio 26 p.lle 238, 345 (proposta n. 46);
- Il Sig. Lenora Davide L.R. Isolanti s.r.l. ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 01/12/2017 Prot. 19375 una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al NCT al foglio 26 p.la 344 (proposta n. 49);

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;

le proposte sopra citate sono state considerate ammissibili e codificate in un'unica scheda 16-45-46-49 (di seguito “Scheda”), che prevede l'attuazione di parte del 2° stralcio Melatello ambito A13-06, già previsto dal PSC, come nuovo insediamento produttivo;

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 01/01/2022;

A seguito degli eccezionali eventi alluvionali che hanno colpito nel mese di maggio 2023 il territorio romagnolo, per cui il Comune di Forlimpopoli è ricompreso nell'allegato 1 del D.L. 61/2023 (Decreto Alluvione), convertito con Legge n. 100/2023, la Regione ha precisato che il termine ultimo perentorio di

decadenza del periodo transitorio è prorogato dal 1 gennaio 2024 al 3 maggio 2024. La sottoscrizione della presente convenzione dovrà pertanto avvenire tassativamente entro il giorno 02/05/2024, pena la decadenza della previsione urbanistica.

RILEVATO CHE

Le società **SIF S.r.l.**, **Isolanti S.r.l.**, Edil Esterni S.r.l. e Acquisti Edda e Bartolomei Dario S.n.c., in data 30/12/2021, prot. 23869, 23871, 23872, 23873 hanno quindi provveduto alla presentazione della Proposta di Accordo Operativo con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, per il tramite dei tecnici Arch. MAURIZIO VITALI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 418, email: vitalim@tin.it / PEC: maurizio.vitali@archiworldpec.it e Ing. ROBERTO SANTOLINI, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Forlì Cesena al n. 808, email: robsantolini@gmail.com / PEC: roberto.santolini@ingpec.eu, relativa ad un'area di dimensione inferiore rispetto a quella prevista dalla Scheda.

A seguito di successivi atti notarili sopraelencati tutte le particelle sono state acquisite da **SIF S.r.l.** e **Isolanti S.r.l.**, che insieme detengono pertanto l'intera proprietà.

La proposta di Accordo Operativo, revisionata in fase istruttoria e a seguito dello svolgimento della seduta di Struttura Tecnica Operativa (STO) del 15/11/2023, e del parere motivato espresso dal CUAV nella seduta del _____, che hanno portato alla compiuta progettuale, concretizzata a fine dell'iter procedurale e composta dalla documentazione di cui all'ALLEGATO A - ELENCO ELABORATI;

La proposta di Accordo Operativo presentata è relativa ad un'area di dimensione inferiore rispetto a quella prevista dalla Scheda, in quanto hanno partecipato alla presentazione della proposta solo i proprietari delle aree effettivamente interessati all'attuazione dell'insediamento;

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 ai soggetti che hanno 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, 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 n. 57 del 26/05/2023 *Avvio deposito, ai sensi dell'art.38 LR 24/2017 dell'Accordo Operativo per l'attuazione del 2°stralcio Ambito A13-06 Comparto produttivo Melatello, scheda n. 16-45-46-49 dell'atto di indirizzo art. 4 della LR 24/2017, approvato con Delibera C.C. n. 72/2018;*

- 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 l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 149 del 07/06/2023 dal

07/06/2023 al 30/10/2023 (proroga decreto alluvioni) 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 effettuando in data 27-09-2023 una consultazione pubblica promossa dal Consiglio di Zona "San Pietro ai Prati", a seguito della quale è pervenuta una osservazione;

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

- copia integrale dell'Accordo Operativo sottoscritto è stata pubblicata in datasul sito web dell'amministrazione comunale ed in pari data è stata depositata presso la sua sede per la libera consultazione del pubblico;

- 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 e prorogati a seguito degli eventi alluvionali dal D.L. 61/2023 (Decreto Alluvione), fermo restando che la sottoscrizione della Convenzione attuativa debba avvenire entro il medesimo termine tassativo del 02/05/2024, come meglio specificato 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;
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. 16 – 45 – 46 – 49.

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 specializzato per nuove attività produttive A-13 Ambito produttivo "Melatello" - A13-06 II° stralcio"; negli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli. 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:

- ST catastale mq. 44.252,00 (rilevata 43.603,00)
- SL Produttivo Totale mq. 12.965,84 mq (UT 0,293)
- DOTAZIONI TERRITORIALI

realizzazione di Verde Pubblico per un totale di 7.041,60 mq

realizzazione di Parcheggi Pubblici per un totale di 4.348,50 mq

realizzazione di Pista Ciclabile per un totale di 373,70 mq

realizzazione di Pista Ciclopedonale per un totale di 1.380,50 mq

realizzazione di marciapiedi per un totale di 633,10 mq

realizzazione di viabilità stradale per un totale di 4.034,60 mq

(3.961,60 mq + 73,00 mq)

area da cedere per futura rotatoria mq. 2.150,00

realizzazione di tutti i sottoservizi, comprese cabine Enel, vasca di laminazione, tombinamento per attraversamento scolo consorziale

monetizzazione di rete ecologica 11.190,40 mq x 6,37 €/mq = 71.282,85 €

monetizzazione di verde pubblico 584,83 mq x 20,00 €/mq = 11.696,60 €

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 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 standard dovuti nonché della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalla presente Convenzione, con le modalità stabilite dall'art. 6;
- e a corrispondere il contributo relativo alle ulteriori dotazioni ecologiche ambientali e di mitigazione e a corrispondere il contributo per il soddisfacimento del verde pubblico, quale condizione di sostenibilità dell'intervento così come definito e quantificato all'art. 3;
- a cedere all'Amministrazione Comunale un'area pari a mq. 2.150,00 per la futura realizzazione di una rotatoria di collegamento ad un eventuale 3° stralcio, con le modalità stabilite dall'art. 6;
- a presentare il permesso delle opere di urbanizzazione entro 6 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;

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

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.

2. Il soggetto attuatore si impegna entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione al fine di acquisire tramite specifica Conferenza dei Servizi, le specifiche autorizzazioni, nulla osta propri della fase esecutiva, fermo restando che sono già stati ottenuti i pareri favorevoli degli Enti sull'Accordo Operativo;

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.

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

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.

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

6. 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 10 giorni dall'avvenuta approvazione (pubblicazione sul BURERT della delibera) dell'Accordo Operativo da parte del Consiglio Comunale e comunque entro il termine ultimo perentorio del 02/05/2024;

alla stipula della convenzione saranno dovuti:

- monetizzazione della rete ecologica;
- monetizzazione del verde pubblico.

entro 6 mesi dalla stipula della convenzione presentazione al Comune della richiesta del permesso di costruire (progetto esecutivo) delle Opere di Urbanizzazione (OOUU);

entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire delle OOUU dovrà essere presentato l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione;

Le opere pubbliche dovranno essere ultimate entro 30 mesi dal rilascio del permesso di costruire delle OOUU;

Entro 3 mesi dall'avvenuto collaudo (vedi art. 8, comma 3) dovrà essere effettuato il trasferimento al Comune di tutte le aree pubbliche della lottizzazione.

A partire da 6 mesi dalla stipula della convenzione potranno essere presentati progressivamente i titoli edilizi degli edifici privati, i quali dovranno essere complessivamente completati entro la validità della convenzione.

Entro e non oltre i termini di validità della convenzione pari a 7 anni dovrà essere completata l'attuazione dell'accordo operativo, compresi gli edifici privati.

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. Il Soggetto Attuatore, a seguito dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, cede al Comune di Forlimpopoli e trasferisce a mezzo del costituito rappresentante autorizzato, che accetta ed acquista, in esecuzione di quanto previsto dall'Accordo Operativo in relazione alle cessioni di aree per l'urbanizzazione dell'insediamento al Comune di Forlimpopoli, le seguenti aree prive di capacità edificatorie come definite dall'Accordo Operativo come meglio di seguito descritte:

- a. aree di terreno prive di edificabilità comprese nell'Ambito A13-06 2° stralcio relativo all'Accordo Operativo, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato o in alternativa dalla Scheda di Valutazione n. 16 – 45 – 46 – 49 approvata con Delibera C.C. n. 72 del 28/11/2018, tutte poste in Comune di Forlimpopoli, nei pressi di via del Campo da identificare al catasto terreni di detto Comune di cui alla tavola 3 Int-S "Planimetria standard e aree da cedere" come da frazionamento da

effettuare a seguito dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione, per un totale di mq 20.049,00.

3. Qualora, a seguito dello sviluppo della fase esecutiva di progettazione e di realizzazione dovessero intervenire rettifiche dovute all'effettiva situazione dei luoghi che non modificano il disegno generale delle aree pubbliche, la loro quantificazione e posizione, le parti si impegnano ad addivvenire ai relativi atti di rettifica che si rendessero necessari, previo frazionamento. Le spese connesse agli eventuali frazionamenti ed atti restano integralmente a carico del Soggetto Attuatore.

Art. 7 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

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

2. Le opere di urbanizzazione sono individuate nella **Tavola 3-Int-S** 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:

Realizzazione di strade, parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile con relativi sottofondi e verde pubblico, così ripartite:

strada mq 3.961,60 + 73,00 = mq. 4.034,60

parcheggi mq 4.348,50

marciapiedi mq 633,10

pista ciclabile mq 1.754,20

verde pubblico mq. 7.041,60

cessione di area per futura rotatoria mq. 2.150,00

Monetizzazione di Rete ecologica mq. 11.190,40 mq x 6,37 €/mq = **71.282,85 €**

Monetizzazione di verde pubblico 584,83 mq x 20,00 €/mq = **11.696,60 €**

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

3. 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.

4. 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 quanto appresso indicato**, secondo la normativa vigente al momento della presentazione del permesso di costruire degli edifici:

a. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta lo scomputo come da computo metrico estimativo e da QTE dai contributi concessori (U1+U2) dovuti secondo quanto previsto al punto 6.1 della Del. C.C. n. 55/2018 e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio del Comune;

b. **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.

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 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. 14 comma 1 Dlgs 36/2023) 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 dal Libro II parte I del Dlgs 36/2023 e da quanto previsto dalle norme in materia.

2. L'importo complessivo delle predette opere di urbanizzazione primaria, è determinato, sulla base del quadro tecnico economico allegato all'Accordo Operativo in euro **1.376.814,24 (unmilione trecento settantasei mila ottocento quattordici/24)** per lavori ed oneri per la sicurezza, e in euro **361.937,42 (trecento sessantunomilanovecentotrentasette/42)** per le somme a disposizione; *L'importo dei lavori e degli oneri per la sicurezza risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 14 comma 1 Dlgs 36/2023.*

3. 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 secondo quanto previsto dalle norme in materia (si veda l'art. 116 del Dlgs n. 36/2023).

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 3 (tre) mesi dalla fine lavori, con le modalità previste dall'art. 116 del Dlgs n. 36/2023. 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; 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.

4. 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 interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni di cui al D.lgs n. 36/2023, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

5. 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 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).

6. 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 triennale 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. Non sono ammesse varianti all'accordo operativo.
2. Le Norme di Attuazione dell'Accordo Operativo indicano i limiti entro i quali, in fase di progettazione per il rilascio dei titoli abilitativi, eventuali modifiche non comportino variazione ai contenuti all'Accordo Operativo.

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, 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 riconosciuta a qualsiasi titolo al proponente, che con la sottoscrizione del presente Accordo espressamente vi rinuncia.

5. L'amministrazione Comunale avrà la facoltà di ripianificare anche diversamente nel Piano Urbanistico Generale (PUG) le previsioni decadute del presente accordo, o parte di esse, nei casi di inadempienza o mancato rispetto di cui sopra;

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 prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, specifica garanzia pari al 10% del valore delle opere di interesse pubblico (10% x €. 1.843.360,00 = €. 184.336,00) da realizzarsi 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 €.* **695.500,66 (seicentonovantacinquemilacinquecento/66)**;
- **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 €. 521.625,50 (cinquecentoventunomilaseicentoventicinque/50);*

- **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 €. 521.625,50 (cinquecentoventunomilaseicentoventicinque/50);*
per un totale d'importo pari a €. 1.738.751,66 (unmilionesettecentotrentottomilasettecentocinquantuno/66).

4. Viste le modalità di rateizzazione introdotte dalla Delibera di Consiglio Comunale n°25 del 07/04/2014 e s. m. e i. in merito alla **monetizzazione della rete ecologica ambientale e del verde pubblico come indicato all'art. 7** si riportano le seguenti condizioni:

- corrispondere il 50% dell'importo totale prima della stipula della presente convenzione (1° Rata); (*indicare i riferimenti del versamento*)
- corrispondere il 25% dell'importo totale entro un anno dalla data della stipula della presente convenzione (2° Rata);
- corrispondere il 25% dell'importo totale entro due anni dalla data della stipula della presente convenzione (3° Rata);

La rateizzazione per gli importi residui (2° e 3° rata) è comunque subordinata alla presentazione, all'atto della stipula della convenzione, di garanzia reale o personale con polizza assicurativa o fidejussione bancaria a tempo indeterminato, quantificata sull'importo del 50% del contributo relativo alla monetizzazione;

Il mancato pagamento nei termini stabiliti comporta le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/01 e ss.mm.e i.;

Altresi

il Soggetto attuatore ha assolto all'onere del pagamento delle **monetizzazioni relative alla rete ecologica e al verde pubblico**, come indicate all'art. 3 e all'art. 7 e come di seguito distinte:

- monetizzazione rete ecologica € 71.282,85:
 - pagamento di € 35.641,43 effettuato da ISOLANTI srl con bonifico in data -----
 - pagamento di € 35.641,43 effettuato da SIF srl con bonifico in data -----
- monetizzazione verde pubblico € 11.696,60:
 - pagamento di € 5.848,30 effettuato da ISOLANTI srl con bonifico in data -----
 - pagamento di € 5.848,30 effettuato da SIF srl con bonifico in data -----

L'importo totale corrisposto dal Soggetto attuatore equivale a € 82.979,46.

5. La realizzazione delle opere a verde pubblico dovrà essere garantita da apposita fidejussione 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 "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 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 dichiari 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) per le opere pubbliche 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 € 200,00 (duecento/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 7 anni dalla data di sottoscrizione, per il completamento di tutti gli interventi pubblici e privati.

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 delle aree 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. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.
5. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e determina l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 12 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 12, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.
6. 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.
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, tendo indenne il Comune.

ART. 18 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. 19 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. 20 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

Per il Soggetto Attuatore

Sig. Negosanti Fabrizio

Legale rappresentante di **SIF S.r.l.**

Sig. Leonora Davide

Legale rappresentante di **ISOLANTI S.r.l.**

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 ELEZIONE DI DOMICILIO
- ART. 19 RICHAMI NORMATIVI
- ART. 20 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Forlimpopoli,.....

Per il Comune di Forlimpopoli

Per il Soggetto Attuatore

Sig. Negosanti Fabrizio
Legale rappresentante di **SIF S.r.l.**

Sig. Leonora Davide
Legale rappresentante di **ISOLANTI S.r.l.**
