

ALLEGATO B

**ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO LOGISTICO DENOMINATO "ALPPACA"
AMBITO A13 - 03 (Scheda n. 14 dell'Atto d'indirizzo - approvato con del.
C.C. n. 72/2018, ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/17 e ss.mm.ii.)**

SCHEMA DI ACCORDO CON VALORE DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno 2024, del giorno ... del mese ..., presenti i rappresentanti delle parti,

da una parte:

Signor FRANCO PICCHIONI nato a Montevarchi (AR) il 03/08/1952 (C.F: PCC FNC 52M03 F656N) e residente a Montevarchi (AR) Frazione Levante, C.A.P. 52025, in Via Quattordici Luglio, n. 11

pec_gesco.srl@pec.amadori.it

in qualità di legale rappresentante dell'impresa GES.CO S.R.L. (in breve GE.SCO) avente Cod.Fis.: 00143350403 e iscritta alla Camera di Commercio della ROMAGNA Forlì-Cesena e Rimini, con indirizzo della sede legale registrato presso CESENA (FC) frazione: San Vittore in via DEL RIO n.400 CAP 47522 con Socio Unico la Società ALIMENTARE AMADORI S.P.A. avente Cod.Fis.: 02635740406;

- con titolarità esclusiva dei terreni siti in Forlimpopoli, Via del Paganello individuati al N.C.T. di Forlimpopoli al Foglio 12 Part. 2223 e al Foglio 6 Part. 34 – 95 – 183 – 184 – 190 – 193 – 194 – 226 – 228 – 229 – 231 – 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 240 – 250 – 253 – 254 – 256 – 259 – 262 – 264 – 317 – 319 – 321 – 323 – 326 – 328 – 331 – 333 – 335 – 337 – 338 – 339 – 341 – 343 – 345 – 347 – 354 – 356 – 357 – 360 – 362 – 363 – 365 – 368 – 370 di PROPRIETA' della GES.CO S.R.L. a seguito di Decreto di Trasferimento "Lotto 1 Scalomerci" licenziato dal Tribunale Civile e Penale di Forlì, Sezione civile-fallimentare con istanza n. 539 del 12 gennaio 2021.
- con titolarità esclusiva dei terreni siti in Forlimpopoli, Via del Paganello individuati al N.C.T. di Forlimpopoli al Foglio 6 Part. 291 – 293 di PROPRIETA' della GES.CO S.R.L. a seguito di atto registrato a Forlì il 10/06/2021 n.5028 Serie 1T e trascritto a Forlì il 10/06/2021 Reg. Part. n. 7932 Procedura di liquidazione coatta amministrativa D.M. 170/2012 "CONSORZIO EDILE SERVIZI ARTIGIANI – C.E.S.A. SOCIETA' CONSORTILE COOPERATIVA".

d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione **SOGGETTO ATTUATORE**;

dall'altra:

COMUNE DI FORLIMPOPOLI (FC) avente Cod.Fis.: 80005790409,

pec protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.it, in persona di:

ARCH. RAFFAELLA MAZZOTTI nata a Forlì il 04/06/1973 (Cod.Fis.: MZZ RFL 73H44 D704E), nella sua qualità di Responsabile del VI Settore Edilizia Privata Territorio Ambiente del Comune di Forlimpopoli (FC) e domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC)

e

ING. BENEDETTA FAROLFI nata a Forlì il 18/09/1978 (Cod.Fis.: FRL BDT 78P58 D705Q), nella sua qualità di Responsabile del IV Settore LL.PP. Patrimonio e Progettazione del Comune di Forlimpopoli (FC) e domiciliato per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2, Forlimpopoli (FC)

autorizzate alla firma con decreto sindacale n. 4/2023 e n.7/2024;

PREMESSO CHE

il Comune di Forlimpopoli si è dotato, ai sensi della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.

- 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:
 - 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;

PREMESSO INOLTRE CHE

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

tra le proposte è pervenuta quella avanzata della Società SA.PRO S.p.A. da parte del liquidatore VERGALLO ITALO BRUNO (Prot. n. 19253 del 30/11/2017) precedente titolare delle aree incluse nell'Ambito A13-03 denominato “*Area Industriale Scalo Merci ferroviario*” individuato dal Piano Strutturale Comunale vigente;

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.

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. 72 del 28/11/2018 ha quindi approvato l'“*Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della nuova legge regionale 24/2017. Approvazione delle proposte pervenute a seguito degli esiti delle procedure a evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30 c, 10 della LR 20/2000 di cui alla delibera di C.C. 59/2017*”, riconducendovi gli esiti della valutazione tecnica delle proposte/manifestazioni d'interesse pervenute a seguito della procedura ad evidenza pubblica effettuata per il 2° POC;

tra queste anche la richiesta Prot. 19253 del 30/11/2017 sopra citata della SA.PRO S.p.A., valutata ed approvata come SCHEDA n. 14 nel suddetto Atto di Indirizzo C.C. n. 72/2018 per la trasformazione urbanistica dell'Ambito A13-03;

l'attuazione degli interventi previsti nelle proposte risultate ammissibili è subordinata ad approvazione di specifici “ACCORDI OPERATIVI”, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, da presentarsi da parte dei soggetti interessati entro il 01/01/2021 (termine prorogato al 01/01/2022 con L.R. 3/2020);

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.

RICHIAMATO CHE

parallelamente alla definizione ed alla assunzione dell'Atto di Indirizzo era in corso lo sviluppo progettuale per la “**REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – 1° E 2° LOTTO**”, nuovo asse di superamento viario dell'abitato di San Leonardo, con il Comune di Forlì come Ente capofila del procedimento e la società Forlì Mobilità Integrata (FMI S.r.l.) incaricata della progettazione e direzione lavori;

il tracciato del LOTTO 1°, posto a cavallo dei due Comuni di Forlì e Forlimpopoli, ricongiunge la circonvallazione di Forlimpopoli con la Via Mattei a Forlì, ricadendo all'interno dell'Ambito A13-03 del PSC e costituendone infrastruttura principale di attraversamento ed accesso;

pertanto la scheda n. 14 dell'Atto di indirizzo ha tenuto conto delle necessità di raccordo tra la suddetta infrastruttura viaria e la porzione di ambito A13-03 posta in trasformazione, prevedendo i seguenti adempimenti a carico del soggetto attuatore:

- aggiornare il progetto con l'ultima versione della strada di collegamento veloce Forlì-Cesena di recente approvazione;

- *cessione immediata gratuita delle aree destinate alla realizzazione della strada di collegamento veloce Forlì-Cesena attraverso l'accordo bonario;*
- *realizzazione dei collegamenti viabilistici interni all'ambito;*

il tracciato del LOTTO 1° è stato introdotto nella strumentazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli con i seguenti atti:

- variante specifica al PSC del Comune di Forlimpopoli adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 ed approvata con atto C.C. n. 31 in data 18/05/2019;
- deliberazioni del Consiglio Comunale di Forlimpopoli n. 16 del 29/04/2020 (adozione) e n. 7 del 28/01/2021 (approvazione) con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi della L.R. n. 37/2002 e della L.R. n. 20/2000, in combinato disposto con gli artt. 3, 4, 29 e 79 della L.R. n. 24/2017;

nelle more tra l'adozione e l'approvazione della Variante urbanistica C.C. n. 7 del 28/01/2021, l'area disciplinata alla Scheda n. 14 dell'Atto di Indirizzo è stata acquisita tramite procedure esecutive del Tribunale di Forlì dalla Società GE.SCO S.R.L., come già elencate in testa al presente atto.

RILEVATO CHE

Il SOGGETTO ATTUATORE ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 27/09/2021 Prot. 17663 una proposta operativa inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 6 mappali 34 – 95 – 183 – 184 – 190 – 193 – 194 – 226 – 228 – 229 – 231 – 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 240 – 250 – 253 – 254 – 256 – 259 – 262 – 264 – 291 – 293 – 317 – 319 – 321 – 323 – 326 – 328 – 331 – 333 – 335 – 337 – 338 – 339 – 341 – 343 – 345 – 347 – 354 – 356 – 357 – 360 – 362 – 363 – 365 – 368 – 370 ricadente nell'ambito di PSC denominato A13-3;

a cui sono seguite le integrazioni/revisioni in data:

- 25/11/2021 Prot. 0021665;
- 31/12/2021 Prot. n. 20 del 03/01/2022;
- 30/12/2022 Prot. 0026871;
- 17/01/2023 Prot. 0000982;
- 19/01/2023 Prot. 1210;
- 08/03/2023 Prot. 4722;
- 28/06/2023 Prot. 12412;
- 28/06/2023 Prot. 12416;
- 28/06/2023 Prot. 12417;
- 28/06/2023 Prot. 12418;
- 29/06/2023 Prot. 12476;
- 29/06/2023 Prot. 12547;
- 30/06/2023 Prot. 12677;
- 04/03/2024 Prot. 4406;
- 05/03/2024 Prot. 4440;
- 06/03/2024 Prot. 4510;
- 03/03/2024 Prot. 4551;
- 08/03/2024 Prot. 4746;
- 08/03/2024 Prot. 4757;
- 13/03/2024 Prot. 5093;

- 14/03/2024 Prot. 5210;
- 21/03/2024 Prot. 5819;

La Proposta di Accordo Operativo è stata presentata dalla Società GE.SCO S.r.l., con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, avente valore di Piano Urbanistico Attuativo, ed è stata redatta dall' ARCH. FABIO EUGENIO FLAMINI, iscritto all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 170, dello studio tecnico Fabio Flamini, con sede a Civitella di Romagna (FC), V. le Roma, n. 8, coadiuvato da tecnici specialisti per le diverse discipline.

La documentazione si compone come da **Elenco Elaborati ALLEGATO A**.

DATO ATTO CHE:

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 con esito negativo, in data 08/03/2022;

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 21/12/2021, per consentire a chiunque di prenderne visione;

DATO ATTO INOLTRE CHE

con Delibera di Giunta Comunale n. 93 in data 28/10/2021, il Comune di Forlimpopoli ha approvato il PROGETTO DEFINITIVO dell'opera pubblica per la "REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – 1° E 2° LOTTO", con dichiarazione di pubblica utilità relativamente al Comune di Forlimpopoli (LOTTO 1°);

con DETERMINAZIONE N. 594 del 07/03/2022, l'Ufficio Espropri del Comune di Forlì, ha emanato il decreto di esproprio da cui sono escluse le aree della Società SAPRO, nel frattempo acquisite da GE.SCO SRL. e inserite nella proposta di Accordo Operativo presentato al Comune di Forlimpopoli;

con determinazione dirigenziale del Servizio Infrastrutture Mobilità e Verde n. 1283 del 07/05/2022 del Comune di Forlì, è stato approvato il PROGETTO ESECUTIVO e le modalità di affidamento, unitamente alla determinazione a contrarre;

Il Comune ha svolto la verifica della conformità della proposta acquisendo ove necessario i pareri dei Settori interessati nonché degli enti coinvolti; data l'ampiezza e la complessità della trasformazione la proposta di assetto è scaturita attraverso un preliminare e costante confronto con gli Enti e i soggetti gestori ricadenti nell'ambito territoriale interessato, anche tramite:

- Conferenza dei Servizi istruttoria sulla **PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AREA LOGISTICO PRODUTTIVA DENOMINATA 'ALPPACA'**, svolta dal Comune di Forlimpopoli ai sensi dell'art. 14, comma 1 della L.241/1990 e ss.mm. ii..;
- Conferenza dei Servizi - seduta conclusiva - ex art. 14 bis L. 241/90, per la **REALIZZAZIONE STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FRA FORLÌ E CESENA – LOTTI 1 E 2 – ESAME DEL PROGETTO ESECUTIVO – INTERFERENZE CON SOTTOSERVIZI**, tenutasi in data 20/02/2023;

Emersa in fase di conferenza istruttoria la rilevanza della realizzazione dello “snodo” San Leonardo come condizione insediativa per garantire la dovuta accessibilità al nuovo ambito logistico-produttivo, il SOGGETTO PROPONENTE, tramite i tecnici incaricati, ha elaborato una proposta di assetto coordinata alla progettazione di FMI, adeguando ed ottimizzando via via la proposta di accordo operativo in accordo con l'Amministrazione Comunale, sia sotto il profilo tecnico che quello economico;

in particolare il SOGGETTO PROPONENTE si è reso parte attiva nella risoluzione delle problematiche di interferenza dei sottoservizi presenti in corrispondenza del nuovo asse stradale, assumendo parte degli oneri di progettazione, esecuzione e finanziamento;

- raggiunta la condivisione dei suoi contenuti il competente organo dell'A.C. si è espresso favorevolmente sulla proposta di Accordo Operativo con Delibera della Giunta Comunale n. 66 del 03/07/2023;

- 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 del relativo avviso di pubblicazione al fine di consentire a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni;

- la fase di deposito si è prolungata fino al 30 ottobre 2023 per effetto delle misure legislative di estensione dei termini dovute agli eventi alluvionali di maggio 2023;

- 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 una presentazione pubblica alla cittadinanza articolata in n. 2 sedute di assemblea in data 27/07/2023 ed in data 19/10/2023, divulgate con massima diffusione su vari mezzi di comunicazione;

- 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 fermo restando che all'atto della sottoscrizione dell'Accordo Operativo è stato convenuto che la sottoscrizione della Convenzione attuativa debba avvenire entro 15 giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'Accordo Operativo;

RICHIAMATO INFINE CHE

ai sensi della suddetta L.R. 24/2017, il Comune di Forlimpopoli ha dato avvio alla fase di adeguamento della strumentazione urbanistica vigente al Piano Urbanistico Generale con la convocazione della consultazione preliminare di cui all'art. 44, tenutasi in data 07/02/2023.

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 contenute nella:

- scheda d'Ambito insediativo A13-03 "Area Industriale Scalo Merci ferroviario" modificata e aggiornata con Variante al Piano Strutturale Comunale approvata dal Consiglio Comunale n. 31 del 18/05/2019;
- scheda n. 14 Atto di Indirizzo approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018;

l'Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativo all'area interessata dalla proposta ai sensi dell'art. 38, comma 2 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

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 con la Scheda A13-03 *Area industriale scalo ferroviario* nel Piano Strutturale Comunale del Comune di Forlimpopoli. L'area d'intervento per la realizzazione delle dotazioni pubbliche e le opere di pertinenza privata è identificata al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio di mappa 6 con le particelle 34 – 95 – 183 – 184 – 190 – 193 – 194 – 226 – 228 – 229 – 231 – 233 – 234 – 235 – 236 – 237 – 240 – 250 – 253 – 254 – 256 – 259 – 262 – 264 – 291 – 293 – 317 – 319 – 321 – 323 – 326 – 328 – 331 – 333 – 335 – 337 – 338 – 339 – 341 – 343 – 345 – 347 – 354 – 356 – 357 – 360 – 362 – 363 – 365 – 368 – 370;

alle aree in proprietà del soggetto attuatore si aggiungono le seguenti aree messe a disposizione dall'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere di utilità pubblica descritte agli art. 3.1, art. 3.2, art. 3.3:

- foglio di mappa 6 con le particelle 342 – 392 per la realizzazione del bypass delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500, per la buona riuscita dell'opera pubblica "Strada di collegamento veloce Forli-Cesena – Lotto 1", di proprietà privata (come indicato nella tavola "B11.1 PIANO DI ASSETTO by-pass condotta CER e collegamento con sito produttivo"), porzione ulteriore rispetto alle stesse inserite nel Decreto di Esproprio (DET. N. 594 del 07/03/2022);
- foglio di mappa 6 con le particelle 153 – 164 – 165 – 175 – 221 – 346 – 361 per la realizzazione delle bretelle di collegamento tra via Paganello e via Savadori per l'attuazione delle opere di adeguamento dell'opera pubblica "Strada di collegamento veloce Forli-Cesena – Lotto 1°", già oggetto del Decreto di Esproprio (DET. N. 594 del 07/03/2022) e come in esso specificato;

- foglio di mappa 6 con le particelle 248 – 114; foglio di mappa 7 con le particelle 401 – 319 – 315 – 116 – 267 – 442 – 221 – 439 – 220 – 191 – 223 – 114 – 224 – 225 – 226 – 227 – 112 – 113 – 189 – 383 – 403, per la realizzazione della pista ciclabile per la frazione di S. Leonardo (come specificate all'ALLEGATO D "ELENCO AREE INTERESSATE DAL VINCOLO ESPROPRIATIVO E NOMINATIVI RISULTANTI DAI REGISTRI CATASTALI");

2. Il SOGGETTO ATTUATORE persegue la finalità e gli indirizzi espressi nella scheda n. 14 Atto di Indirizzo approvata, ovvero si propone come attuatore della realizzazione di un'importante attività connessa al trasporto delle merci (logistica a servizio di insediamenti produttivi dislocati fuori dal comparto) per contribuire allo sviluppo dell'intera area a vocazione produttiva vicina lo Scalo Merci di Villa Selva e delle opere pubbliche necessarie all'urbanizzazione di questa.

Gli interventi in oggetto sono disciplinati nello specifico dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate e da quanto riportato nella presente Convenzione; gli elaborati e le relazioni tecniche, che costituiscono parte integrante dell'Accordo Operativo, illustrano l'ipotesi di assetto urbanistico e le volontà del presente SOGGETTO ATTUATORE.

Una volta accettati i termini e le condizioni prospettati nell'ipotesi di assetto urbanistico avanzato, è compito del SOGGETTO ATTUATORE presentare all'AMMINISTRAZIONE i progetti esecutivi delle opere, in conformità e coerenza alle finalità e agli indirizzi del Piano, nei tempi e modalità di seguito indicate.

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

- Superficie Territoriale (ST) mq. 258.665,00
(duecentocinquantomilaseicentossessantacinque /00)
- Potenzialità Edificatoria (SL) mq. 64.666,25
(sessantaquattromilaseicentossessantasei /25)

di cui:

- Potenzialità Edificatoria (SL) ad uso del PROPONENTE
mq. 63.000,00 (sessantatremila /00)
da destinare ad uso *C8 Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)*;
- Potenzialità Edificatoria (SL) ad uso della Pubblica Amministrazione
mq. 1.666,25 (milleseicentossessantasei /00)
da destinare ad uso *deposito e servizi assimilati, vedi Archivio Comunale (L00), lotti L01 ed L02.*

La realizzazione dell'insediamento darà luogo alla completa urbanizzazione ed infrastrutturazione della porzione territoriale dell'Ambito A13-03 sita in Comune di Forlimpopoli e compresa tra la Via San Leonardo (S.P. 60) ad Est, la Via Paganello a Sud, la Via Savadori a Nord, la Via Giulio II ad ovest a confine con il Comune di Forlì.

La porzione più ad est del comparto definisce l'AMBITO PUBBLICO (DT) che sarà destinato ad ospitare:

- le opere per la nuova viabilità di superamento dell'abitato di San Leonardo (Strada di collegamento veloce Forlì – Cesena LOTTO 1) congiungente la circonvallazione di Forlimpopoli con la Via Mattei del Polo produttivo di Villa Selva, delle aree verdi di mitigazione e compensazione correlate, la rotatoria intermedia (c.d. rotatoria San Leonardo) che verrà a costituire accesso per il nuovo insediamento urbanistico;
- le opere per la viabilità di collegamento tra la rotatoria San Leonardo e la viabilità minore (Savadori e Paganello) con nuova rotatoria (c.d. rotatoria GE.SCO S.R.L.);
- le dotazioni pubbliche costituite da:
 - un'ampia area con prevalente funzione boschiva/mitigativa, che si raccorda con quelle già previste dal progetto stradale del LOTTO 1°;
 - un ampio parcheggio pubblico (P01);
 - una piccola lottizzazione pubblica sul lato sud comprendente un lotto da edificare con l'archivio comunale (Lotto L00), n. 2 lotti L01 e L02 lato Paganello, con accesso e parcheggio pubblico dedicato (P02);
 - un parcheggio su via Paganello (P03) in corrispondenza dell'innesto della ciclabile;
 - percorsi ciclabili e ciclopedonali, collegamento al nuovo insediamento;
- le dotazioni ecologiche ed ambientali pubbliche costituite da:
 - aree per l'invarianza idraulica degli spazi pubblici;
 - fasce verdi di mitigazione (rispetti stradali);
 - rete ecologica, costituita da porzioni di aree verdi pubbliche e private.

Lo stabilimento privato logistico (comparti AF1 – AF2 – AF3) definisce l'AMBITO PRIVATO (AF) e verrà realizzato nella parte più ad ovest dell'ambito A13-03, al confine con il Comune di Forlì; esso sarà costituito da:

- una grande superficie fondiaria AF1 per la localizzazione dello stabilimento logistico, viabilità interna, piazzali, impianti e volumi tecnologici, parcheggi pertinenziali;
- una sub area fondiaria AF2 antistante l'accesso dedicata a parcheggio pertinenziale, con la possibilità di distribuzione della SL (ambito dogana e accesso al personale) come disciplinata dalle Norme Tecniche Attuative dell'Accordo operativo;
- una sub area fondiaria AF3 dedicata a dotazione ecologica, con la possibilità di potervi collocare impianti tecnici come disciplinata dalle Norme Tecniche Attuative dell'Accordo operativo;

Tutta l'area fondiaria è delimitata da una fascia verde di mitigazione come prescritto dal Piano Strutturale Comunale, che assume in alcune sue parti valore di Rete Ecologica.

3. Riguardo le dimensioni delle aree destinate alle dotazioni territoriali minime, determinate ai sensi dell'art. 4.4 c5 del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune - Norme Tecniche di Attuazione (NTA) Coordinate con NTA del RUE Unico – Elaborato N - questo accordo prevede, ai sensi dell'art. 4.9 del suddetto regolamento, che queste siano calcolate per gli usi C8 Attività connessa al trasporto delle merci;

il progetto dell'Accordo Operativo disciplinato con la presente convenzione, così come approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 2023 n., prevede la seguente articolazione e quantificazione di **dotazioni pubbliche**, con possibilità di corrispondere il minimo di legge attraverso la sua realizzazione e la monetizzazione delle quote non raggiunte:

A) viabilità pubblica:

sulla base dei precedenti accordi inseriti nella citata Scheda n.14, è **dovuta la cessione immediata gratuita** al Comune di Forlimpopoli delle aree utili per la realizzazione delle opere pubbliche viarie attinenti il progetto "Strada di collegamento veloce Forlì-Cesena – Lotto 1°", comprese le aree verdi per la mitigazione dell'opera e la viabilità di collegamento alle Vie Savadori e Paganello;

il SOGGETTO ATTUATORE si fa carico dei lavori di viabilità necessaria alla accessibilità dell'insediamento ed alla corretta gestione del traffico veicolare indotta dal sito logistico;

B) aree verdi destinate ad uso pubblico:

Dovute: mq. 25.866,50 (venticinquemilaottocentosessantasei virgola cinquanta), tali aree sono determinate in ragione al 10% (dieci per cento) della Superficie Territoriale;

sono escluse dal computo dei minimi dovuti le aree verdi comprese in fascia di rispetto stradale;

Realizzate e cedute: mq. 15.211,00 (quindicimiladuecentoundici virgola zero), inferiore rispetto ai minimi previsti da scheda, con quota parte in difetto pari a mq. 10.655,50 (diecimilaseicentocinquantacinque virgola cinquanta). Tale mancata realizzazione è valutata secondo i parametri di monetizzazione definiti da C.C. n. 4 del 28/01/2013 ed è pari a € 213.110,00 (duecentotredicimilacentodieci virgola zero);

C) parcheggi pubblici:

i parametri standard quantificano la superficie necessaria a parcheggio destinato al pubblico sia in base alla Superficie Territoriale (ST) che alla Potenzialità Edificatoria (SL) degli edifici con funzione C8 *Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)*;

Dovuti: mq. 15.453,25 (quindicimilaquattrocentocinquantatre /25), ripartiti in:

parcheggi P1: mq. 2.520,00 (duemilacinquecentoventi /00), ovvero mq. 4 (quattro) ogni mq. 100 (cento) di SL, tenendo presente che concorrono alla quantificazione minima per tale dotazione le superfici sole superfici degli edifici con funzione C8 *Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)*;

parcheggi P2: mq. 12.933,25 (dodicimilanovecentotrentatre /25); ovvero pari al 5% (cinque per cento) della Superficie Territoriale;

Realizzati e ceduti: mq. 15.275,00 (quindicimiladuecentosettantacinque /00) di aree destinate a parcheggio pubblico, organizzati in unica soluzione (P1+P2) con n. 3 aree destinate (P01, P02, P03). La mancata realizzazione di mq. 178,25 (centosettantotto /25) è valutata secondo i parametri di monetizzazione definiti da C.C. n. 4 del 28/01/2013 ed è pari a € 11.299,27 (undicimiladuecentonovantanove /27);

D) pista ciclabile:

Dovuto: ml. 1.890,00 (millenoottocentonovanta /00), ovvero ml. 3 (tre) ogni mq.100 (cento) di SL, tenendo presente che concorrono alla quantificazione minima per tale dotazione le superfici sole superfici degli edifici con funzione C8 *Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)*; con larghezza standard di ml. 2,50 (due /50);

Realizzato e ceduto: ml. 600,00 (seicento /00), inferiore rispetto ai minimi previsti da scheda, con quota parte in difetto pari a ml. 1.290,00 (milleduecentonovanta/00). Tale mancata realizzazione è valutata secondo i parametri definiti da C.C. n. 4 del 28/01/2013 ed è pari a € 204.432,75 (duecentoquattromilaquattrocentotrentadue/75), considerando l'estensione convenzionale stabilita in 2,5 m. di larghezza;

E) dotazioni ecologiche e ambientali:

Fanno parte delle dotazioni ecologiche ed ambientali le seguenti aree:

- fasce di rispetto stradale, sistemate a verde (area pubblica DT) mq. 13.063,00, di cui aree per invarianza idraulica (area pubblica) mq.7.682,00;
- fascia perimetrale di mitigazione dell'insediamento privato (AF) qualificato in gran parte come Rete Ecologica, lungo via Paganello e Giulio II, come da tavola B02;

Tale aree sono escluse dal computo degli standard.

4. In aggiunta alla realizzazione delle opere richieste per il soddisfacimento degli standard minimi, il SOGGETTO ATTUATORE si fa carico della realizzazione delle OPERE DI INTERESSE PUBBLICO collegate alla realizzazione della Strada di collegamento veloce Forlì-Cesena – Lotto 1^o, quali:

- esecuzione del bypass delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500 per la risoluzione di interferenza con buona riuscita dell'opera pubblica "Strada di collegamento veloce Forlì-Cesena – Lotto 1^o";

- esecuzione delle bretelle di collegamento tra via Paganello e via Savadori per l'attuazione delle opere di collegamento dell'opera pubblica "Strada di collegamento veloce Forlì-Cesena – Lotto 1°";

Il SOGGETTO ATTUATORE, in accordo col Comune di Forlimpopoli, si impegna anche per la realizzazione delle seguenti OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, secondo quanto di seguito stabilito:

- realizzazione di un Archivio per il Comune di Forlimpopoli (Atto di Indirizzo C.C. n. 72/2018);
- cessione di n. 3 lotti ad "indice zero" al Comune di Forlimpopoli;
- progettazione e realizzazione diretta del prolungamento della pista ciclabile San Leonardo, in continuità al progetto di FMI fino al n. civico 1475 di Via San Leonardo in Comune di Forlimpopoli.

5. L'attuazione degli interventi dovrà essere eseguita rispettando i vincoli di carattere generale dei piani settoriali, di quelli sovraordinati e dei pareri acquisiti durante la procedura (ALLEGATO C delibera C.C. *Fascicolo pareri*), nonché delle prescrizioni definite dall'istruttoria comunale (ALLEGATO D Delibera C.C. *Prescrizione per l'attuazione degli interventi*) e del parere motivato del Comitato Urbanistico di Area Vasta (ALLEGATO 1 alla Delibera di C.C. n. di approvazione dell'Accordo);

6. Gli interventi di cui al comma 3 e comma 4 sono meglio dettagliati ai successivi articoli, in rapporto alla loro valenza quali termini dell'interesse pubblico connesso al presente accordo operativo.

7. L'agibilità degli edifici di interesse privato è condizionata al compimento e collaudo delle opere di urbanizzazione di realizzazione diretta dal SOGGETTO ATTUATORE, necessarie a compensare il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dei contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

È inoltre dovuta la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico per compensare gli oneri per il contributo straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001), dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato,

I suddetti termini sono dettagliati e ripartiti nel QUADRO ECONOMICO DI SPESA dell'Accordo Operativo (par. 8 ⁵ della relazione tecnica illustrativa, tab. par. 8.4.2 Quadro di sintesi delle spese di urbanizzazione e degli scomputi".

Tale quadro di sintesi rappresenta lo schema logico – quantitativo dei valori economici delle varie componenti dell'accordo secondo la loro ripartizione funzionale ed è allegato al presente atto come estratto (ALLEGATO F).

Il livello di dettaglio della fase esecutiva, anche a recepimento delle prescrizioni degli enti, potrà determinare l'adeguamento dei QTE e l'aggiornamento delle relative fidejussioni.

8. L'importo relativo al valore degli oneri è definito da parametri fissi, come la Classe di appartenenza del Comune in cui si intende compiere l'opera e la posizione del sito nel contesto comunale, e da altri variabili, come ad esempio la categoria funzionale delle destinazioni d'uso previste, secondo la normativa vigente al momento della presentazione del titolo.

Il contributo straordinario è stato definito a monte dell'Accordo Operativo dall'Amministrazione Comunale come da scheda di valutazione Prot. 19253 del 30/11/2017.

L'importo relativo al valore delle opere a scomputo dagli oneri dovuti, è definito dal valore delle opere di urbanizzazione proposte e calcolate sulla base di computi metrici estimativi approvati dall'Amministrazione Comunale, ed effettuato su apposita rendicontazione ai sensi dell'art. 6.1.6 della DAL186/2018.

Nel caso in cui l'intervento privato avvenga per fasi di avanzamento funzionali, il SOGGETTO ATTUATORE accetta che le infrastrutture e gli edifici di interesse pubblico vengano realizzati secondo le modalità e le tempistiche riportate all'Art.5 "Modalità e tempi di attuazione dell'accordo - cronoprogramma"; il SOGGETTO ATTUATORE predispone da subito tutte le dotazioni corrispondenti alle esigenze del sito che ottemperi alla totalità della capacità edificatoria massima disponibile, anche nell'ipotesi in cui il SOGGETTO ATTUATORE rinunci a distribuire la totalità della SL a propria disposizione.

**ART.3.1 REALIZZAZIONE DEL BYPASS DI CONDOTTE IN GHISA DN 1200
E DN 500 PER RISOLUZIONE INTERFERENZA OPERA PUBBLICA
"STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°"**

In fase di approvazione del progetto della STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°, gli Enti titolari e gestori (Canale Emiliano Romagnolo, Romagna Acque – Società delle Fonti S.p.A., PLURIMA S.p.A. e Consorzio di Bonifica della Romagna) delle tubazioni di adduzione e distribuzione dell'acqua hanno richiesto espressamente un "bypass" delle attuali condotte per evitare che il tracciato stradale di progetto sovrasti per molte decine di metri le due condotte affiancate.

Il SOGGETTO ATTUATORE, con la finalità di garantire un accesso funzionale al sito logistico, partecipa alla realizzazione dell'opera facendosi carico della progettazione, della direzione lavori e del finanziamento dei lavori di modifica del tracciato delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500 e così consentire la buona riuscita dell'intervento dell'opera pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1° progetto Forlì Mobilità Integrata;

La realizzazione del bypass, definito in via preliminare con la Conferenza dei Servizi in data 20/02/2023, dovrà essere autorizzato dagli Enti competenti e titolari e dovrà rispettare le tempistiche elencate nella relazione di progetto allegata, legate in particolare all'esercizio della distribuzione dell'acqua ed ai tempi di esecuzione delle opere viarie, rispettando le richieste degli enti gestori in fase di costruzione.

Il Comune di Forlimpopoli si impegna rendere disponibili le aree non di proprietà della GES.CO S.R.L. utili alla realizzazione dell'opera e a contribuire all'intervento permettendo al SOGGETTO ATTUATORE la detrazione di una somma pari al **50% (cinquanta per cento)** del valore di costruzione dell'opera dal contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'art. 16 comma 4 let. d-ter del DPR 380/01. Rientrano nella detrazione anche:

- il 50% (cinquanta per cento) delle spese per degli oneri della sicurezza;
- il 50% (cinquanta per cento) delle spese tecniche fino alla soglia del 10% (dieci per cento) del valore di costruzione dell'opera.

La restante parte del valore dell'opera è calcolata come opera di urbanizzazione primaria (U1).

L'intervento comporta la modifica dell'attuale servitù a favore del demanio che sarà da imporsi sia su aree di proprietà GES.CO S.R.L. in cessione al Comune (foglio di mappa 6, particella 236, 237, 240, 343), sia su aree private (foglio di mappa 6 con le particelle 342 – 392).

Le procedure autorizzatorie ed espropriative del presente intervento sono da espletarsi a carico dell'Ente titolare della realizzazione dell'opera pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1, in accordo agli Enti titolari e Gestori delle condotte.

Il presente Accordo operativo recepisce gli esiti di dette procedure ed il SOGGETTO ATTUATORE si fa carico della loro progettazione, esecuzione e finanziamento, fornendo le necessarie garanzie fideiussorie.

**ART. 3.2 REALIZZAZIONE DELLE BRETELLE DI COLLEGAMENTO TRA
VIA PAGANELLO E VIA SAVADORI PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI
ADEGUAMENTO DELL'OPERA PUBBLICA "STRADA DI COLLEGAMENTO
VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°"**

Il SOGGETTO ATTUATORE, con la finalità di garantire un accesso funzionale al sito logistico, si fa carico della progettazione, della direzione lavori e del finanziamento dei lavori per la realizzazione delle bretelle di collegamento tra via Paganello e via Savadori per completare il sistema dell'opera pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1° progetto Forlì Mobilità Integrata.

Il progetto prevede la modifica del tracciato stradale delle bretelle di collegamento, per favorire l'organizzazione dei flussi veicolari e garantire una

maggior sicurezza stradale, con l'interposizione di rotatoria (c.d. rotatoria GES.CO).

La realizzazione della viabilità dovrà rispettare le tempistiche elencate nella relazione di progetto allegata, rispettando le richieste degli enti gestori in fase di costruzione per il rispetto delle interferenze con i sottoservizi.

Il Comune di Forlimpopoli si impegna a dare la disponibilità delle aree non di proprietà della GES.CO S.R.L. utili alla realizzazione dell'opera e a contribuire all'intervento permettendo al SOGGETTO ATTUATORE la detrazione di una somma pari al **50% (cinquanta per cento)** del valore di costruzione dell'opera dal contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'art. 16 comma 4 let. d-ter del DPR 380/01. Rientrano nella detrazione anche:

- il 50% (cinquanta per cento) delle spese per gli oneri della sicurezza;
- il 50% (cinquanta per cento) delle spese da sostenere tecniche fino alla soglia del 10% (dieci per cento) del valore di costruzione dell'opera;
- il 10% (dieci per cento) delle spese da sostenere per lo spostamento del tracciato del metanodotto in gestione alla società SNAM Rete Gas che interferisce con la viabilità di progetto e con l'opera pubblica di progetto STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°.

La restante parte del valore dell'opera è calcolata come opera di urbanizzazione primaria (U1).

ART. 3.3 REALIZZAZIONE DI UN ARCHIVIO PER IL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Il SOGGETTO ATTUATORE, in accordo col Comune di Forlimpopoli, si fa carico della progettazione, della direzione lavori e del finanziamento dei lavori per la realizzazione di un Archivio per il Comune stesso.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato di circa mq. 450,00 (quattrocentocinquanta) di SL con altezza interna minima di m. 4,50 - 5,00 (quattro virgola cinquanta) atto ad ospitare circa ml. 1.700 (millesettecento) di carta. L'edificio dovrà essere ceduto al Comune provvisto di arredo e di impianti adeguati alla funzione, completo e funzionante.

La realizzazione dell'edificio comprende anche la sistemazione delle aree di pertinenza (Lotto L00) e la messa in opera di impianto fotovoltaico.

L'opera è soggetta a detrazione per una somma pari al **100% (cento per cento)** del valore di costruzione dell'opera dal contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'art. 16 comma 4 let. d-ter del DPR 380/01. Rientrano nella detrazione anche:

- il 100% (*cento per cento*) delle spese per gli oneri della sicurezza;

- il 100% (*cento per cento*) delle spese tecniche fino alla soglia del 10% (*dieci per cento*) del valore di costruzione dell'opera.

ART. 3.4 COMPENSAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE CON REALIZZAZIONE PROLUNGAMENTO PISTA CICLABILE S. LEONARDO

Il SOGGETTO ATTUATORE, con la finalità di garantire un collegamento ciclabile diretto tra le frazioni limitrofe e il proprio stabilimento, nonché di completare il percorso ciclabile lungo l'attuale Strada Provinciale n. 60, si fa carico della progettazione, della direzione lavori e della realizzazione di un tratto di pista ciclabile lungo via San Leonardo in continuità al progetto di iniziativa pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°;

L'attuazione in via diretta da parte del SOGGETTO ATTUATORE del tratto di pista ciclabile costituisce sostituzione di parte della monetizzazione degli standard dovuti, calcolata in un valore pari a **€ 428.842,02** (*quattrocentoventottomilaottocentoquarantadue/02*), ed assolve alla completa corresponsione dello standard minimo di legge previsto per la trasformazione del comparto.

I costi di realizzazione dell'opera sono stati quantificati in **€ 368.592,12** (*trecentosessantottomilacinquecentonovantadue/12*), comprensivi delle somme stimate per esproprio.

Il Comune di Forlimpopoli si impegna a dare la disponibilità delle aree non di proprietà della GES.CO S.r.l., utili alla realizzazione dell'opera, mettendo a disposizione le porzioni in proprietà pubblica e provvedendo allo svolgimento delle procedure di acquisizione delle aree (esproprio o accordi sostitutivi) per le porzioni in proprietà privata in coordinamento con l'attività svolta dal soggetto attuatore.

A tal fine il presente atto rimanda al Piano Particellare di Esproprio, con l'individuazione dell' "ELENCO AREE INTERESSATE DAL VINCOLO ESPROPRIATIVO E NOMINATIVI RISULTANTI DAI REGISTRI CATASTALI" ALLEGATO G all'atto di approvazione del presente Accordo;

Le procedure di espropriazione saranno raccordate tra Amministrazione Comunale e SOGGETTO ATTUATORE e Provincia di Forlì – Cesena (attuale titolare della S.P. San Leonardo) tenendo conto dei tempi di attuazione delle opere e della proprietà stradale risultante a seguito dell'avvenuta realizzazione del LOTTO 1.

Poiché la realizzazione del prolungamento della ciclabile San Leonardo è condizionato alla conclusione dei lavori di iniziativa pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°, il SOGGETTO ATTUATORE è autorizzato ad avviare i lavori di proprio interesse prima di questi e a richiedere eventuale agibilità prima che tale tracciato venga concluso.

ART. 3.5 COMPENSAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE CON LOTTI AL COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Il SOGGETTO ATTUATORE corrisponde al Comune di Forlimpopoli aree per un totale di circa mq. 6.025,00 (*seimilaventicinque/00*) come rappresentato nell'elaborato grafico allegato "B03.2 PIANO DI ASSETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto" ove si individuano, ai sensi dell'art. 4.5 del RUE vigente, n. tre lotti ad "indice zero" aventi le seguenti caratteristiche:

- Lotto L00 Archivio: circa mq. 1.600,00 (*milleseicento/00*) di un'area destinata ad ospitare l'Archivio descritto all'art. 3.3 precedente;
- Lotto L01 Paganello: circa mq. 2.385,00 (*duemilatrecentoottantacinque/00*) di un'area destinata ad accogliere fabbricati ad uso deposito e/o ad usi compatibili, anche pubblici o di uso pubblico, ad eccezione di quello residenziale;
- Lotto L02 Paganello: circa mq. 2.040,00 (*duemilaquaranta /00*) di un'area destinata ad accogliere fabbricati ad uso deposito e/o ad usi compatibili, anche pubblici o di uso pubblico, ad eccezione di quello residenziale;

La Superficie Lorda destinata a tali aree è ricompresa nel limite di capacità edificatoria massima ammissibile.

Le aree L00, L01, L02 sono acquisite dall'A.C. complete di urbanizzazione, reti, ed allacci, al prezzo convenzionale stabilito con Delibere di G.C. n. 104/2008 e del. C.C. n. 72/2018 di €/mq. 10 (dieci), per un totale da corrispondere al soggetto attuatore di € 60.250,00 (*sessanttamiladuecentocinquanta /00*).

La cifra dovuta dal Comune per le suddette aree non dà luogo a versamento finanziario, in quanto considerata compensata dalla differenza tra il maggior costo sostenuto dal SOGGETTO ATTUATORE per la realizzazione della Pista ciclabile San Leonardo e le monetizzazioni dovute al Comune per la mancata realizzazione della quota di dotazione standard minima richiesta.

Quanto sopra è riportato in via analitica nel prospetto di cui al cap. 8.3 *Computo delle dotazioni minime territoriali previste (Tab. n. 8.3)* della Relazione Tecnica Illustrativa.

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 di urbanizzazione primarie e secondarie, con la specifica che il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dall'Amministrazione comunale;
- ad eseguire i progetti, la direzione lavori e relativi collaudi ed a sostenere i costi delle opere come descritto all'art.3.1 – art.3.2 – art.3.3 – art. 3.4 – 3.5, con la specifica che il collaudo amministrativo 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 e gli Enti a vario titolo competenti;
- 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 secondaria previste dalla presente Convenzione successivamente la realizzazione e collaudo delle opere, con le modalità stabilite dall'art. 6;
- a corrispondere al Comune di Forlimpopoli le monetizzazioni degli standard mancanti, attraverso la diretta realizzazione della pista ciclabile San Leonardo così come previsto al soprastante art. 3.4;
- a cedere al Comune di Forlimpopoli, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, le aree di cui all'art. 3.5;
- a corrispondere la realizzazione di opere di utilità pubblica di pari valore a € **2.520.000,00** (*duemilionicinquecentoventimila/00*), ovvero al valore del contributo di sostenibilità dovuto ai sensi dell'art. 16 comma 4 let. d-ter del

DPR 380/01, così come definito e quantificato per le opere di cui agli art.3.1 – art.3.2 – art.3.3, riepilogato all'Allegato F Quadro di sintesi delle spese di urbanizzazione e degli scomputi dell'Accordo Operativo (tabelle 8.4.1 e 8.4.2 al paragrafo 8.4. della relazione tecnica illustrativa).

È impegno del SOGGETTO ATTUATORE monitorare la gestione delle opere previste agli art. 3.1 – art.3.2 – art.3.3 – art.3.4 – art.3.5, rinunciando al diritto di poter richiedere al Comune di Forlimpopoli il rimborso dell'eventuale spesa in eccesso al valore del contributo stesso;

- a presentare il progetto esecutivo delle opere riferite al bypass delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500, come precisato all'art.3.1, al Comune di Forlimpopoli e ai competenti Enti, entro **3 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione per rispettare i termini e condizioni elencate nelle relazioni in allegato e consentire agli Enti competenti il prosieguo delle procedure autorizzatorie;
- ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed a sostenere i costi di gestione cedute al Comune fino al collaudo lavori e, comunque, fino alla presa in gestione delle stesse;
- il SOGGETTO ATTUATORE e gli eventuali successivi aventi causa si impegnano ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed a sostenere i costi di gestione del parcheggio pubblico P1 e della vasca di laminazione annessa da cedere gratuitamente identificati nella tavola "B03.2 PIANO DI ASSETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto" a tempo indeterminato, fino a mutate esigenze delle parti;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fideiussorie di cui all'art. 12 a tutela delle obbligazioni che il SOGGETTO ATTUATORE assumerà, contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- a definire tempistiche di presentazione dei titoli edilizi dei fabbricati così come previsto dalla L.R. n. 24/17 art. 4 comma 5;
- a redigere e presentare, entro i termini della convenzione, uno specifico programma di gestione/distribuzione delle merci che consideri l'utilizzo dell'attiguo Scalo Merci ferroviario, come meglio specificato al successivo articolo n. 9;
- a concordare e disciplinare con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 4.13 del RUE, le modalità di gestione delle aree a rete ecologica ubicate in proprietà privata lungo via Paganello e Giulio II, al fine di consentirne la fruizione pubblica.

Il progetto esecutivo del verde privato, pertanto, si conformerà a tale utilizzo, compatibilmente con le preminenti funzioni mitigativa ed idraulica dell'area ed individuando anche un possibile collegamento/percorso percorribile tra le porzioni interessate.

Tale condizione dovrà essere applicata e gestita da ambo le parti in fase di definizione del progetto esecutivo delle opere, e disciplinata tramite specifico accordo/atto, fermo restando la cura e manutenzione a carico del soggetto attuatore.

2. II SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNA ALTRESI':

a) redigere ed eseguire a proprio carico e spese un Programma di Monitoraggio in conformità alle prescrizioni impartite dal parere degli Enti e richiamati nelle NTA dell'Accordo Operativo, in coordinamento con quanto già previsto nella VALSAT e nell'ALLEGATO D *Condizioni e Prescrizioni Di Attuazione*.

b) Gli esiti di monitoraggio dovranno essere consegnati al Comune il quale si avvarrà degli Enti competenti per la valutazione e la definizione delle eventuali azioni da intraprendere.

c) a costituirsi quale referente unico per la gestione unitaria per tutte le attività che riguardano gli impegni assunti con la presente convenzione urbanistica in merito a:

- manutenzione e gestione del parcheggio P01;
- manutenzione delle aree verdi pubbliche;
- manutenzione e gestione (anche pubblica) della rete ecologica;
- monitoraggio di sostenibilità e utilizzo scalo merci.

3. Il COMUNE DI FORLIMPOPOLI, come sopra riportato, si impegna:

- ad accelerare per quanto possibile, utilizzando gli strumenti più efficaci (tipo conferenza dei servizi) il rilascio delle varie autorizzazioni proprie della fase edilizia ed esecutiva;
- ad ottenere dagli enti o nel caso dai privati l'autorizzazione per la realizzazione delle dotazioni definite dall'art.3.1 – art.3.2 – art.3.4, ovvero la disponibilità dei terreni utili all'intervento;
- a mettere a disposizione del SOGGETTO ATTUATORE le aree in proprietà comunale per l'esecuzione delle opere pubbliche;
- a raccordare ed affiancare le procedure di cui al presente accordo e quelle conseguenti con quelle dell'opera pubblica in corso di realizzazione STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°;
- ad avviare procedure per far sanare eventuali difformità presenti nei terreni di proprietà comunale;
- a cooperare con il SOGGETTO ATTUATORE, con gli Enti e con i Soggetti gestori di Servizi al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi del presente accordo.
- ad accertare l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base specifica rendicontazione dei costi sostenuti per la realizzazione diretta delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e gli spazi collettivi previsti (DAL 186/2018).

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

Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori, salvo proroga motivata all'interno delle tempistiche dei singoli titoli abilitativi, e nel rispetto del termine di validità della convenzione.

1. Il progetto delle opere pubbliche nell'area oggetto della proposta avanzata dal SOGGETTO ATTUATORE, da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale (AMBITO DT), potrà essere avviato autonomamente, purché anticipatamente o contestualmente rispetto a quello relativo all'interesse del SOGGETTO ATTUATORE (AMBITO AF).

2. Poiché la realizzazione del prolungamento di pista ciclabile San Leonardo è condizionato alla conclusione dei lavori di iniziativa pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°, il SOGGETTO ATTUATORE è autorizzato ad avviare i lavori di proprio interesse prima di questi.

3. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna al rispetto degli adempimenti derivanti dal presente accordo/convenzione secondo le seguenti fasi attuative, suddivise per tempistiche ed autonomia funzionale:

FASE 0. Stipula Accordo/Convenzione Urbanistica – Cessione aree pubbliche (DT)

- **stipula dell'Accordo/Convenzione urbanistica:** Entro 10 giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo Operativo e, comunque **entro e non oltre il termine perentorio del giorno 02/05/2024**, a pena di decadenza della previsione urbanistica;
- la cessione delle aree necessarie alla realizzazione della strada di STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1° (aree indicate come 1*, 2*, 3*, 4*, 5*, 6*) e relative aree di mitigazione (aree indicate come v1*, v2*, v3*, v4*, v5*, v6*);
- la cessione delle aree necessarie a completare il progetto delle bretelle di collegamento Via Savadori e Via Paganello e rotatoria, nonché delle aree di verde pubblico (v1b, v2b) e fasce di mitigazione: v1a, v2a, v3a, v4a (utilizzata anche come depressione per invarianza).

È facoltà delle parti, in accordo tra loro, anticipare alla stipula della convenzione anche la cessione delle aree destinate al completamento delle dotazioni territoriali, parcheggi pubblici, ciclabili, in modo da cedere in un'unica omogenea soluzione, tutta la porzione definita come DT sulla tavola B3.2 *Definizione degli ambiti pubblici di progetto*.

La cessione anticipata alla stipula della convenzione delle predette aree dell'ambito pubblico (DT) comporta la contestuale messa a disposizione del

Comune delle stesse al SOGGETTO ATTUATORE per la realizzazione di tutti gli interventi previsti e gli eventuali atti formali a ciò necessari;

FASE I. Opere strategiche

Entro 3 mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione: presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riferite al bypass delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500, come precisato all'art.3.1, al fine di acquisire la validazione degli Enti per intervenire e consentire la buona riuscita del progetto dell'opera pubblica di STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°. Tali opere costituiscono prerequisito per l'attuazione dell'insediamento e realizzazione dell'opera stradale, pertanto la sua esecuzione precede tutte le restanti opere. Stante il legame con l'opera pubblica primaria (LOTTO 1°), l'iter autorizzativo procede con essa ed in parallelo all'accordo, secondo le richieste degli Enti.

I termini di realizzazione sono identificati al cronoprogramma ALLEGATO E.

FASE II. Opere di urbanizzazione

Entro 9 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione: presentazione del **progetto esecutivo** per la realizzazione delle bretelle di collegamento con via Paganello e via Savadori e della viabilità necessaria al collegamento di queste al progetto STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°).

L'opera, oltre a riconnettere la viabilità minore al nuovo asse infrastrutturale è necessaria per raggiungere il cantiere delle opere private e di carattere pubblico ed è attuata contestualmente alla viabilità di urbanizzazione.

Inoltre deve essere presentato: il progetto di completamento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria, in adiacenza all'insediamento (parcheggi, verde, pista ciclabile, sottoservizi, invarianza, etc.);

Entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo: presentazione del Progetto esecutivo per la realizzazione dell'archivio per il Comune di Forlimpopoli.

Stante la stretta correlazione tra gli interventi, i progetti possono essere riuniti in un'unica fase progettuale esecutiva, a condizione che ciò non ritardi la connessione della Via Savadori e della Via Paganello alla nuova San Leonardo.

I termini di realizzazione sono identificati al cronoprogramma ALLEGATO E.

FASE III – Edifici privati

Vista l'estensione e la complessità della fase realizzativa delle opere pertinenti l'intervento privato, il SOGGETTO ATTUATORE ha la possibilità di sviluppare l'insediamento per fasi funzionali di avanzamento, purché questi non pregiudichino la finalità e gli indirizzi di cui all'art. 3 della presente convenzione.

La soluzione qui indicata dal SOGGETTO ATTUATORE prevede la realizzazione delle opere di pertinenza privata secondo i seguenti stadi di avanzamento opere private:

1° stadio, riguarda la realizzazione di circa il 50% della SL disponibile, ovvero mq. 31.500. In questo step verranno realizzate anche le opere pertinenziali quali parcheggi, piazzali e impianti, connessi al primo intervento edilizio.

Il Permesso di Costruire relativo al 1° stadio dovrà essere presentato solo in seguito alla presentazione del Permesso di Costruire delle opere di cui alla Fase II; comunque entro 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

I lavori verranno ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire.

2° stadio, riguarda il completamento del sito in oggetto, ovvero mq. 31.500 da distribuirsi sull'area fondiaria AF.

Il Permesso di Costruire relativo al 2° stadio dovrà essere presentato entro 42 mesi (3 anni e mezzo) dalla data di stipula della presente convenzione.

I lavori verranno ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire.

È comunque concesso al SOGGETTO ATTUATORE realizzare la totalità della SL a propria disposizione in un'unica soluzione, fermo restando il rispetto delle NTA allegate, degli strumenti urbanistici vigenti e dei parametri stabiliti dallo studio di impatto acustico.

FASE IV. Pista ciclabile San Leonardo

Entro 3 mesi dalla fine lavori della STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1° e comunque non oltre 36 mesi dalla stipula in caso di prolungamento dei suddetti lavori: presentazione del progetto esecutivo della pista ciclabile. L'attuazione degli interventi è subordinata all'espletamento delle procedure di acquisizione delle aree e alla fine dei lavori della STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°.

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

Al fine di acquisire la validazione dell'insieme degli interventi urbanizzativi/pubblici, il Comune ed il soggetto attuatore potranno procedere con un'unica conferenza dei servizi o con conferenze specifiche secondo le distinte fasi attuative, per l'acquisizione dei titoli abilitativi, nulla osta, autorizzazioni etc... necessari alla fase esecutiva;

La realizzazione per fasi attuative distinte dovrà comunque consentire la verifica della funzionalità delle stesse e dovendo possedere caratteristiche di autonomia funzionale e decoro, garantendo, se non già esistenti, la connessione degli

edifici alla viabilità pubblica, i servizi a rete, le dotazioni di parcheggi e verde pubblico.

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

6. Il rilascio del Permesso di costruire relativo alla costruzione degli edifici privati è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (fatta eccezione per i lavori di cui alla fase IV) di cui al punto 3 precedente e il relativo inizio lavori è subordinato all'inizio lavori delle rispettive opere di urbanizzazione, fatto salvo il caso in cui vi siano ritardi condizionati all'ottenimento da parte dell'Amministrazione comunale delle aree necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche o in caso di ritardi nella fine lavori dell'opera pubblica di progetto STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°. In tali situazioni potrà essere rilasciato al SOGGETTO ATTUATORE il Permesso di costruire relativo le proprie costruzioni private prima dei termini concordati sopra.

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;

In caso di mancata concomitanza tra l'avvio delle attività e il collaudo della STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI'-CESENA – LOTTO 1°, il SOGGETTO ATTUATORE ed il COMUNE di FORLIMPOPOLI valuteranno e concorderanno soluzioni alternative temporanee.

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

8. Il mancato rispetto dei termini indicati al comma precedente costituisce decadenza delle previsioni inerenti le singole fasi attuative, fatto salvo forze di causa maggiore.

9. Tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della convenzione. Eventuali proroghe, motivate e da assentire da parte dell'Amministrazione Comunale, sono ammesse qualora sia comunque dimostrata la certezza del rispetto dei termini delle varie fasi e della convenzione.

**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 cede e trasferisce a mezzo del costituito rappresentante autorizzato sig. FRANCO PICCHIONI che accetta, 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 come definite dall'Accordo Operativo come meglio di seguito descritte:

a. aree di terreno prive di edificabilità comprese nell'Ambito 13-03 "Area Industriale Scalo Ferroviario" relativo all'Accordo Operativo, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, tutte poste in Comune di Forlimpopoli, nel quadrante compreso tra la Strada provinciale San Leonardo (SP 60), la via Savadori e la Via Paganello, lo scolo Fossatone Ausa Vecchia, ricomprese in ambito DT nella tavola "B03.2 PIANO DI ASSETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto" e così articolate:

CESSIONE A – AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLI' – CESENA, LOTTO 1° (progetto FMI) E DELLE AREE VERDI DI MITIGAZIONE ricomprese all'interno dei seguenti mappali di cui al catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio n. 6 Mappale 183 Superficie 11 mq;
Foglio n. 6 Mappale 236 Superficie 9.661 mq;
Foglio n. 6 Mappale 237 Superficie 8.252 mq;
Foglio n. 6 Mappale 240 Superficie 3.453 mq;
Foglio n. 6 Mappale 250 Superficie 22.810 mq;
Foglio n. 6 Mappale 253 Superficie 153 mq;
Foglio n. 6 Mappale 254 Superficie 74 mq;
Foglio n. 6 Mappale 256 Superficie 229 mq;
Foglio n. 6 Mappale 259 Superficie 79 mq;
Foglio n. 6 Mappale 343 Superficie 1.828 mq;
Foglio n. 6 Mappale 345 Superficie 1.960 mq;
Foglio n. 6 Mappale 354 Superficie 955 mq;

Le suddette aree, che comprendono anche parte di aree destinate a bosco, come da Schema di Cessione allegato, vengono anticipate alla stipula dell'Accordo/Convenzione urbanistica.

CESSIONE B – AREE DESTINATE ALLE DOTAZIONI PUBBLICHE, DOTAZIONE ECOLOGICHE, VIABILITA', MARCIAPIEDI, PERCORSI CICLABILI E CICLOPEDONALI ricomprese all'interno dei seguenti mappali di cui al catasto terreni di detto Comune come segue:

Foglio n. 6 Mappale 34 Superficie 14.647 mq;
Foglio n. 6 Mappale 234 per una parte di Superficie pari a 6.886 mq;
Foglio n. 6 Mappale 262 per una parte di Superficie pari a 3.626 mq;
Foglio n. 6 Mappale 264 per una parte di Superficie pari a 3.166 mq;

Le aree di cui alle CESSIONI B sono cedute all'Amministrazione Comunale a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo frazionamento e collaudo.

b. aree di terreno con edificabilità pari a 1.666, 25 mq. complessivi di SL, comprese nell'Ambito 13-03 "Area Industriale Scalo Ferroviario" relativo all'Accordo Operativo, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato, tutte poste in Comune di Forlimpopoli, nel quadrante compreso tra la Strada provinciale San Leonardo (SP 60), la via Savadori e la Via Paganello, lo scolo Fossatone Ausa Vecchia, ricomprese in ambito DT nella tavola "B03.2 PIANO DI ASSETTO Definizione degli Ambiti Pubblici di Progetto" e così articolate:

CESSIONE C - LOTTI AD INDICE ZERO (L00 – L01 – L02) ricomprese all'interno dei seguenti mappali di cui al catasto terreni di detto Comune come segue:

- Lotto L00: circa mq. 1.600 (*milleseicento /00*) area destinata ad ospitare l'Archivio comunale;

Foglio n. 6 Mappale 234 per una parte di Superficie pari a 1.411 mq;
Foglio n. 6 Mappale 235 per una parte di Superficie pari a 189 mq;

- Lotto L01: circa mq. 2.385,00 (*duemilatrecentoottantacinque /00*)

Foglio n. 6 Mappale 234 per una parte di Superficie pari a 1.368 mq;
Foglio n. 6 Mappale 235 per una parte di Superficie pari a 329 mq;
Foglio n. 6 Mappale 262 per una parte di Superficie pari a 668 mq;

- Lotto L02: circa mq. 2.040,00 (*duemilaquaranta /00*)

Foglio n. 6 Mappale 234 per una parte di Superficie pari a 79 mq;
Foglio n. 6 Mappale 262 per una parte di Superficie pari a 1.070 mq;
Foglio n. 6 Mappale 264 per una parte di Superficie pari a 791 mq;

Le aree di cui alla CESSIONE C, sono acquisite dall'Amministrazione Comunale al prezzo pattuito di 10 €/mq. Valore convenzionale (Del. C.C. n. 72/2018 allegato D e Del C.C. 104/2008 allegato D) per un totale di €. 60.250,00;

Le aree di cui alle CESSIONI C sono cedute all'Amministrazione Comunale a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo frazionamento e collaudo.

3. Qualora, a seguito dello sviluppo delle successive fasi di progettazione o in fase di realizzazione, dovessero intervenire modifiche di scala/esecutive sulla perimetrazione delle aree destinate alle infrastrutture dell'ambito, le parti si impegnano ad addivenire 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 primaria e degli oneri di urbanizzazione secondaria, ad eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, così come evidenziate dagli elaborati allegati al progetto urbanistico 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 nelle tavole **allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale**, e sono indicizzate con la dicitura "*Tavola B3.2 – PIANO DI ASSETTO - Definizione degli ambiti pubblici di progetto*".

Il SOGGETTO ATTUATORE assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle **opere di urbanizzazione primaria**, così come evidenziate sugli elaborati e qui di seguito descritte:

- realizzazione della viabilità a servizio del nuovo insediamento logistico-produttivo, compresa la rotatoria per la distribuzione del traffico indotto e l'allacciamento alla viabilità principale;
- realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico (contraddistinti con le sigle P01 – P02 – P03);
- la realizzazione di alcuni tratti di pista ciclabile e percorsi ciclopedonali, sia all'interno che fuori il comparto GES.CO S.r.l. (C01 – C02 – C03);
- la realizzazione di vasche di laminazione e la rete per il corretto smaltimento dell'acqua piovana;
- realizzazione dei condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle reflue assimilabili a quella domestica, dei relativi allacci alla rete principale urbana e gli impianti di depurazione utili per i nuovi insediamenti;
- lo spostamento o la messa in protezione delle reti esistenti e la realizzazione di quelle nuove per l'erogazione e distribuzione delle risorse quali acqua, energia elettrica e gas combustibile, comunicazioni;
- la pubblica illuminazione della viabilità di progetto e dei parcheggi pubblici.
- le aree verdi di mitigazione e di forestazione urbana in continuità con le aree di rimboschimento previste nel progetto dell'opera pubblica STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE LOTTO 1.

3. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione, calcolato sulla capacità edificatoria massima con uso logistico **C8** secondo lo schema di

calcolo di cui al cap. 8 della Relazione Tecnica Illustrativa, è 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:**

a. **Gli oneri di urbanizzazione primaria** e la quota corrispondente al 100 % degli oneri di urbanizzazione secondaria 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 dallo studio di fattibilità tecnico economica approvato risulta superiore all'importo dei relativi oneri, come sopra definiti, secondo le tabelle parametriche vigenti.

Il Comune procede all'accertamento dello scomputo secondo quanto previsto al punto 6.1.6 della DCC. 55/2019.

Qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, il Comune applica uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S.

Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

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

c. **Il Contributo Straordinario** (contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 comma 4 let. d-ter del DPR 380/01), stabilito dal Comune con l'Atto di indirizzo C.C. n. 72/2018 per la scheda n. 14 in € 40,00/mq. (quaranta) ammonta a **€ 2.520.000,00** (*duemilionicinquecentoventimila /00*) e viene erogato dalla parte privata con la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico di seguito riepilogate e desunte dal QUADRO ECONOMICO DI SPESA dell'Accordo (par. 5 della Relazione Illustrativa):

By-pass CER 50%	€ 583.996,00*
By-pass Snam 10%	€ 32.000,00*
Bretelle Savadori – Paganello 50%	€ 265.362,00*
Archivio comunale 100% (CC 72/2018)	€ 1.725.494,00
TOTALE	2.606.852,00

**le restanti quote % sono calcolate negli U1*

Il Comune procede all'accertamento dello scomputo dal Contributo Straordinario, in analogia a quanto previsto per lo scomputo degli oneri ossia con le modalità previste al punto 6.1.6 della DCC. 55/2019.

5. MONETIZZAZIONI – Il progetto insediativo non localizza nel comparto la totalità degli standard minimi di legge. In attuazione della scheda d'atto di indirizzo che prevede anche la possibilità di monetizzazione, è prevista la monetizzazione per quota parte del verde pubblico e della pista ciclabile. L'importo di monetizzazione per le quote di standard non realizzate e non cedute è pari a € **428.842,02** (*quattrocentoventottomilaottocentoquarantadue /02*);

6. Con il presente accordo, in luogo del versamento monetario per le monetizzazioni, viene realizzata l'opera di cui all'art. 3.4 (pista ciclabile San Leonardo), ulteriormente conguagliata con la cessione dei lotti ad indice zero, come da prospetto individuato nella Relazione Tecnica Illustrativa cap. 8 QUADRO ECONOMICO DI SPESA e nell'ALLEGATO F - QUADRO DI SINTESI DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SCOMPUTI.

Art. 8 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE e OPERE DI INTERESSE PUBBLICO) MANUTENZIONE E COLLAUDO.

1. Il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad affidare ed eseguire i lavori per le opere di urbanizzazione e per le opere pubbliche con riferimento a quanto previsto dal DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici, tenendo conto degli importi e della ripartizione/classificazione effettuata dal Quadro Tecnico Economico (art. 8 della Relazione tecnica Illustrativa QUADRO ECONOMICO DI SPESA), nonché delle fasi attuative.

2. 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. 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.”

3. L'applicazione del Codice degli appalti è verificata dal Responsabile del procedimento designato dal Comune e, data la diversa interazione funzionale di una stessa opera, si intende sin d'ora applicabile la misura più restrittiva del codice.

4. Data la rilevanza delle opere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione ovvero delle singole opere pubbliche dovranno essere firmati e/o co-firmati dalle professionalità competenti in base alla entità e specificità delle opere da realizzare.

5. 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.).

6. Tutte le opere di urbanizzazione, eventualmente a lavori ultimati delle singole fasi, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs. 36/2023)

7. La scelta del collaudatore dovrà avvenire tra una terna richiesta dal Comune agli Ordini Professionali di Forlì-Cesena sia degli Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Forlì – Cesena, sia quello dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena. Queste due terne dovranno essere comunicate al Soggetto Attuatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio lavori. Il Soggetto Attuatore avrà opzione di scelta nell'ambito della terna proposta. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla fine lavori, con le modalità previste dal Nuovo Codice dei Contratti Pubblici (D.lgs. 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.

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. 36/2023, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

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, etc.).

8. 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 PROGRAMMA DI DISTRIBUZIONE MERCI

1. In conformità a quanto disposto dalla Scheda di valutazione n. 14 e dalla scheda d'ambito insediativo PSC A13-03 "Area Industriale Scalo Merci Ferroviario", l'ambito oggetto dell'Accordo Operativo è idoneo alla localizzazione di:

- *insediamenti industriali, artigianali di produzione e terziari connessi alla logistica dei trasporti dimensionati o strutturali all'uso e fruizione dell'attiguo scalo merci;*
- *altri usi produttivi generici non potranno superare il 50% delle SL insediabili.*

2. Al fine di assicurare lo sviluppo dell'insediamento logistico progettato in conformità agli obiettivi ed alle disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale (Scheda A13-03 "Area Industriale Scalo Merci ferroviario" del Piano Strutturale Comunale) il SOGGETTO ATTUATORE si impegna ad attivare, sin dall'avvenuta stipula del presente accordo/convenzione, le necessarie interlocuzioni con i soggetti titolari e gestori dello Scalo Merci della Romagna (Villa Selva) al fine di organizzare per tempo l'utilizzo dello scalo.

3. A tal fine, il SOGGETTO ATTUATORE si impegna a redigere uno specifico **PROGRAMMA DI GESTIONE DELLE MERCI** che comprenda e dimensioni

anche l'utilizzo dello **Scalo Merci ferroviario di Villa Selva**, condiviso con i suddetti titolari e gestori dello scalo medesimo.

4. Il Programma, in coerenza a quanto anticipato negli elaborati tecnici dell'Accordo Operativo sarà sviluppato e dimensionato in base:

- alle previsioni del PIANO DI SVILUPPO DELL'AREA LOGISTICA del Soggetto Attuatore e/o del soggetto/i utilizzatore/i;
- agli stadi attuativi e funzionali programmati;
- agli approfondimenti effettuati nella VALSAT.

5. Il programma sarà presentato al Comune di Forlimpopoli e ai soggetti gestori dello scalo merci, e con esso condiviso, a garanzia degli adempimenti di cui ai commi precedenti, con la richiesta del Permesso di Costruire dell'impianto logistico.

Il rilascio del Permesso di Costruire o agibilità è subordinato a specifico atto di conferimento allo Scalo Merci. In particolare il Rilascio del Permesso/i di Costruire è/sono subordinato/i a specifico atto di impegno (es. atto unilaterale d'obbligo o similare) con cui il soggetto attuatore o gestore/utilizzatore si impegna a conferire/ricevere quotaparte delle merci tramite lo scalo ferroviario; l'atto di conferimento/approvvinamento siglato con lo scalo sarà pertanto condizione all'utilizzo dell'immobile e quindi da ottenere prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilia e Agibilità.

ART. 10 VARIANTI

1. Non sono ammesse varianti all'accordo operativo.
2. Le Norme di Attuazione dell'Accordo Operativo indicano i limiti entro i quali le variazioni in fase di progettazione esecutiva/attuazione/rilascio dei titoli abilitativi non comportano modifiche sostanziali ai contenuti all'Accordo Operativo.
3. Le modifiche non possono comportare né espressamente né tacitamente proroga dei termini di attuazione del presente accordo.

ART. 11 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, o 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 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 del medesimo soggetto attuatore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi, salvo ed impregiudicato quanto stabilito al successivo art. 12.

ART. 12 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. 13 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI

1. Il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Forlimpopoli fideiussione bancaria o assicurativa prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, specifica garanzia pari al 10% del valore delle opere di interesse pubblico da realizzarsi o del valore corrispondente al contributo di sostenibilità, a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della presente convenzione.

Tale valore è stato determinato in **€. 768.000,00** (*settecentosessantottomila/00*) corrispondente a circa al **10% del complessivo valore** delle opere di urbanizzazione e pubbliche, risultante dal Quadro Economico dell'A.O. in €. 7.704.822,00 (*settemilionisettecentoquattromilaottocentoventidue /00*).

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 idonee fidejussioni a prima richiesta assicurative o bancarie:

- da presentare all'atto della stipula:

fidejussione corrispondente al **100%** dell'importo delle opere di bypass delle condotte in ghisa sferoidale DN 1200 e DN 500, pari a **€ 1.168.000,00** (unmilionecentosessantottomila /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **100%** dell'importo dell'opera Bretelle Savadori-Paganello, pari a **€. 530.800,00** (cinquecentotrentamilaottocento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **100%** dell'importo delle opere a verde pubblico, pari a **€. 123.200,00** (centoventitremiladuecento /00), come arrotondamento della cifra riportata da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **40%** dell'importo delle opere di urbanizzazione con esclusione delle opere a verde pubblico, pari a **€ 1.391.600,00** (unmilionetrecentonovantunomilaseicento /00), come arrotondamento della cifra riportata da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **40%** dell'importo dell'opera Archivio Comunale, pari a **€. 690.200** (seicentonovantamiladuecento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **40%** dell'importo dell'opera Prolungamento Pista Ciclabile San Leonardo, pari a €. **147.500** (centoquarantasettemilacinquecento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

- da presentare all'atto di rilascio del permesso di costruire delle seguenti opere di urbanizzazione:

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo delle opere di urbanizzazione, pari a €. **1.043.700,00** (unmilionequarantatremilasettecento /00), come arrotondamento della cifra riportata da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo dell'opera Archivio Comunale, pari a €. **517.800,00** (cinquecentodiciasettemilaottocento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo dell'opera Prolungamento Pista Ciclabile San Leonardo, pari a €. **110.600,00** (centodiecimilaseicento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

- da presentare alla data di inizio lavori delle seguenti opere di urbanizzazione:

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo delle opere di urbanizzazione, pari a €. **1.043.700,00** (unmilionequarantatremilasettecento /00), come arrotondamento della cifra riportata da computo metrico estimativo vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo dell'opera Archivio Comunale, pari a €. **517.800,00** (cinquecentodiciasettemilaottocento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

fidejussione corrispondente al **30%** dell'importo dell'opera Prolungamento Pista Ciclabile San Leonardo, pari a €. **110.600,00** (centodiecimilaseicento /00), come arrotondamento della cifra riportata nel QTE dell'opera vidimato dal Settore LL.PP.;

4. La realizzazione delle opere a verde pubblico dovrà essere inoltre garantita da apposita fideiussione pari al 100% del valore delle stesse, 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)

5. Le fidejussioni che dovranno essere rilasciate al Comune di Forlimpopoli a garanzia dell'esatta esecuzione degli impegni assunti dal Soggetto attuatore dovranno essere emesse da primaria compagnia.

6. 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".

7. 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 fideiussori 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 fideiussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta presa in consegna da parte del Comune.

8. 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;

9. 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. 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).

10. Ancorché 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 o 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 alcuna 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 9.

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

ART. 14 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 previsti nell'accordo.

ART. 15 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. 16 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.

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.

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.

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. 17 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. 18 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. 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 e/o ai seguenti indirizzi informatici:

PICCHIONI FRANCO:

PEC: gesco.srl@pec.amadori.it

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.

TITOLO II : CESSIONE ART. 22 CONSENSO E OGGETTO

In ottemperanza a quanto innanzi indicato e convenuto, **il comparente cede al "COMUNE DI FORLIMPOPOLI"** che, come innanzi rappresentato, **acquisisce la proprietà** delle aree identificate al Catasto dei Terreni del predetto Comune con p.lle 183 – 236 – 237 – 240 – 250 – 253 – 254 – 256 – 259 – 343 – 345 – 354 del foglio 6 per una porzione di estensione pari a **metri quadrati 49.465** (quarantanovemilaquattrocentosessantacinque).

L'area è ceduta al Comune a titolo gratuito in attuazione della SCHEDA di cui all'Atto di Indirizzo approvato con atto C.C. n. 72/2018, come da schema di cessione allegato.

ART. 23 DICHIARAZIONI "BERSANI"

Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, per quanto occorrer possa, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle

sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci: a) che la cessione di quanto in oggetto avviene gratuitamente, senza farsi luogo a pagamenti in denaro; b) che la cessione avviene senza l'intervento di alcun mediatore immobiliare. Ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito dalla l. n. 248 del 2006, per quanto occorrer possa, le parti dichiarano, ai sensi degli artt. 38, 47 e 48 d.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato d.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci: a) che la cessione di quanto in oggetto avviene gratuitamente, senza farsi luogo a pagamenti in denaro;

b) che la cessione avviene senza l'intervento di alcun mediatore immobiliare.

L.C.S.

Forlimpopoli, ...

Per il Comune di Forlimpopoli

.....

.....

Per il soggetto attuatore

.....

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:

TITOLO I:

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA.....	9
ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE.....	9
ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE.....	10
ART.3.1 REALIZZAZIONE DEL BYPASS DI CONDOTTE IN GHISA DN 1200 E DN 500 PER RISOLUZIONE INTERFERENZA OPERA PUBBLICA “STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°”	16
ART. 3.2 REALIZZAZIONE DELLE BRETELLE DI COLLEGAMENTO TRA VIA PAGANELLO E VIA SAVADORI PER L’ATTUAZIONE DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO DELL’OPERA PUBBLICA “STRADA DI COLLEGAMENTO VELOCE FORLÌ-CESENA – LOTTO 1°”	17
ART. 3.3 REALIZZAZIONE DI UN ARCHIVIO PER IL COMUNE DI FORLIMPOPOLI.....	18

ART. 3.4 COMPENSAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE CON REALIZZAZIONE PROLUNGAMENTO PISTA CICLABILE S. LEONARDO	19
ART. 3.5 COMPENSAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE CON LOTTI AL COMUNE DI FORLIMPOPOLI.....	20
ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI.....	20
ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO - CRONOPROGRAMMA.....	24
Art. 6 CESSIONE DI AREE DESTINATE ALL'URBANIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO.....	28
Art. 7 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	30
Art. 8 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE e OPERE DI INTERESSE PUBBLICO) MANUTENZIONE E COLLAUDO.....	32
ART. 9 PROGRAMMA DI DISTRIBUZIONE MERCI.....	34
ART. 10 VARIANTI.....	35
ART. 11 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE. RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'	35
ART. 12 ONERI E SPESE.....	36
ART. 13 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI.....	36
ART. 14 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.....	41
ART. 15 RINUNCIA.....	41
ART. 16 RISOLUZIONE.....	41
ART. 17 RECESSO.....	42
ART. 18 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI.....	42
ART. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO.....	42
ART. 20 RICHIAMI NORMATIVI.....	43
ART. 21 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE.....	43
TITOLO II : CESSIONE ART. 22 CONSENSO E OGGETTO.....	43
ART. 23 DICHIARAZIONI "BERSANI"	43

Forlimpopoli, ...

Per il Comune di Forlimpopoli

.....
.....

Per il soggetto attuatore

.....

TITOLO II : CESSIONE ART. 23 CONSENSO E OGGETTO
ART. 24 DICHIARAZIONI "BERSANI"

Forlimpopoli, ...

Per il Comune di Forlimpopoli

.....

.....

Per il soggetto attuatore

.....