

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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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

da una parte:

GIANLUCA BERNARDI [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

MARCO BERNARDI [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

in qualità di Amministratori delegati della Ditta BRN SRL con sede
legale in [REDACTED]
[REDACTED]

proprietaria dei terreni classificati al NCT del Comune di Forlimpopoli,
al foglio 12, mappali: 33, 81, 106,107, 108, 109,449, 452, 2324 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per fusione di società per incorporazione della Ditta BERNARDI
IMMOBILIARE SRL [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

dall'altra:

RAFFAELLA ARCH. MAZZOTTI [REDACTED]
[REDACTED] nella sua qualità di Responsabile del VI
Settore del Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409) e
domiciliata per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti
n. 2, Forlimpopoli (FC), [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSO CHE

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

- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 58 del 20/10/2015 e approvata con atto C.C. n. 45 del 21/11/2016;

- Variante specifica al Piano Strutturale Comunale adottata con atto C.C. n. 46 del 13/06/2018 e approvata con atto C.C. n. 31 del 18/05/2019;

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

- 1° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 3 del 28/01/2013 e approvata con atto C.C. n. 08 del 20/03/2014;

- 2° Variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 26 del 23/04/2015 e approvata con atto C.C. n. 22 del 31/05/2016;

- 3° Variante al Regolamento Urbanistico Edilizio adottata con atto C.C. n. 54 del 19/12/2016 e approvata con atto C.C. N. 45 del 20/09/2017;

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

- 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;

CONSIDERATO CHE

Il 1 Gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21 Dicembre 2017 recante "Disciplina regionale

sulla tutela e l'uso del territorio” che ha sostituito la previgente LR 20/2000.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

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

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

La Ditta BERNARDI IMMOBILIARE SRL ha presentato al Comune di Forlimpopoli in data 01/12/2017 prot. 19318 una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 12 mappale 33, 81, 106, 107, 108, 109, 449, 452, 2324, ricadente nell'ambito di PSC denominato Ambito A11-18;

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

l'attuazione degli interventi previsti nelle proposte risultate ammissibili, dovrà avvenire previa approvazione di specifici “ACCORDI OPERATIVI”, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO CHE

La ditta BERNARDI IMMOBILIARE SRL in data 15/05/2019, prot. 9139 ha provveduto alla presentazione della Proposta di Accordo Operativo con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, redatto dal tecnico Arch. Silvia Mazza iscritta all'Ordine degli Architetti di Forlì-Cesena al n. 896 e si compone dei seguenti elaborati tecnici:

ELENCO TAVOLE/ALLEGATI:

- Tav. 1 Corografia (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)
- Tav. 2 Planimetria generale (st. Attuale) (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)
- Tav. 3 Inquadramento PSC (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)
- Tav. 4 _ Estratto Catastale (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)
- Tav. 5 _ Profili Longitudinali (st. attuale) (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)
- Tav. 6 _ Profili Longitudinali (st. attuale) (Allegato alla domanda del 15/05/2019 Prot. 9139)

- Tav. 7_ Planimetria Progetto (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 8_ Dotazioni (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 9_ Verde Pubblico/Privato (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19764)
- Tav. 10_ Invarianza Idraulica (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 11_ Fogne nere (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 12_ Barriere Architettoniche/Segnaletica (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19764)
- Tav. 13_ Enel (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 14_ Illuminazione Pubblica (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 15_ Rete Acqua/Gas (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 16 _ Rete Telecom (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 17 _ Particolari Parcheggi Pubblico e piste (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19764)
- Tav. 18 _ Tipologie Edilizie (Magazzino) (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 19 _ Tipologie Edilizie (Bar-Ristorante) (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19261)
- Tav. 20 _ Tipologie Edilizie (Residenziale) (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19262)
- Tav. 21 _ Profili (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19262)
- Tav. 21B _ Profili (Integrazione del 20/10/2020 Prot. 19644)
- Tav. 22 _ Masterplan (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19262)
- Tav. R _ Relazione Tecnica e Tav. R Render (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19262)
- Tav. R 3_ Relazione Invarianza Idraulica (Integrazione del 15/10/2020 Prot. 19262)
- Tav. R 4_ Valsat (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19762)
- Tavola S Planimetria di progetto (proposta trincee) (Integrazione del 26/10/2020 Prot. 20074)
- Computo Metrico Estimativo - Opere Pubbliche (Integrazione del 23/06/2020 Prot. 11146)

Allegati:

- Relazione Soprintendenza Aspetto archeologico (Integrazione del 26/10/2020 Prot. 20074)
- Relazione sugli aspetti ecologici ambientali e paesaggistici del comparto di riuso e rigenerazione urbana Ex Sfir + Allegato 1 e 2 (Integrazione del 20/10/2020 Prot. 19644)
- Relazione geologica e sismica (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19764)
- Documentazione finanziaria e Cronoprogramma (Integrazione del 23/07/2020 Prot. 13381)
- Relazione impatto acustico (Integrazione del 22/10/2020 Prot. 19764)

- Progetto impianto illuminazione pubblica (Integrazione del 29/01/2020 Prot. 2029)
- Schema convenzione (Integrazione del 26/10/2020 Prot. 20078)
- Schema accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi tra il Comune di Forlimpopoli e la ditta BRN SRL disciplinante le modalità di utilizzo del parco verde privato ad uso pubblico, realizzato in attuazione dell'accordo operativo con valenza di piano urbanistico attuativo (ai sensi dell'art. 38 l.r. 24/2017) (Integrazione del 26/10/2020 Prot. 20078)

TENUTO CONTO 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

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 a Maggio 2019 per consentire a chiunque di prenderne visione;

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

- 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;

- 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,;

- 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 giorni dalla data di pubblicazione sul Burel dell'Accordo Operativo;*

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

ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA

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

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

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola contenuti e modalità attuative dell'intervento urbanistico previsto dall'Accordo Operativo alle condizioni e prescrizioni ivi contenute, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018, che ha il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area interessata dalla proposta ritenuta ammissibile con Scheda di valutazione n. 22

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 nel PSC del Comune di Forlimpopoli in parte Ambito di riqualificazione A11-18 e parte Ambito

tessuto consolidato A10. L'attuazione degli interventi dovrà essere eseguita rispettando i vincoli di carattere generale dei piani settoriali e sovraordinati.

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

- ST (Superficie Territoriale) proprietà = 69.098 mq (68.636,00 mq. Rilevata; ST scheda di PSC A11-18 = 41.102 mq)
-
- SL (Superficie Lorda) MASSIMA ASSEGNATA = 16.440,8 mq (Ut=0,40 mq/mq così definita da atto d'indirizzo)

DOTAZIONI TERRITORIALI

USO	DOTAZIONI TERRITORIALI PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI	TOTALI	PROGETTO
C6/C8 – Produttivo - Logistico SL 13500 mq ST 33750 mq	Per PUA Su ST 41.102 mq (verificata su arc gis ridotta da scheda PSC A11- 18)	Su 16.440,8 mq SL	<u>VERDE PUBBLICO</u> 6827 mq	<u>FASCIA TAMPONE DI MITIGAZIONE</u> (Dotazione ecologica/ambientale) 9041 mq
	V= 10% ST	3375	<u>PARCHEGGI</u> 3521,45 mq	
	Restante 5% della ST = V	1687,50	<u>PISTA CICLABILE</u> 581,45ml	
	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 5% ST	540		
	3ml ogni 100 mq di SL	1687,50		
D2-D3- D4_E8_E9 Terziario/Di- rezionale/Co mmerciale SL 2940,80 MQ	V= 60 mq ogni 100 mq di SL	1764,50		<u>VERDE PUBBLICO COMPENSATO</u> CON LA REALIZ- ZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE OLTRE LO STAN- DARD 7241,40 mq
	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 40 mq ogni 100 mq di SL	117,63		
	6ml ogni 100 mq di SL	1176,32		
A10 totale SL 1271,6 mq così ripartita: A1 Residen- za SL 790 MQ	V= 16mq ogni 100 mq di SL	126,40 mq	<u>VERDE</u> 126,40 mq	<u>PARCHEGGI</u> 3900 mq > 3890,65 mq
	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	158 mq	<u>PARCHEGGI</u> 158 mq	
	6ml ogni 100 mq di SL	47,40 ml	<u>PISTA CICLABILE</u> 47,40 ml	
B1 Ricettivo	V= 60 mq ogni 100	288 mq	<u>VERDE</u>	<u>PISTA CICLABILE</u> 834 ml > 657,65 ml

SL 480 MQ	mq di SL		288 mq	<u>PERCORSO PE- DONALE</u> 345 ml
	P1= 44mq ogni 100 mq di SL	211,20 mq	<u>PARCHEGGI</u>	
	6ml ogni 100 mq di SL	28,80 ml	211,20 mq <u>PISTA CICLABILE</u> 28,80 ml	

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE

- realizzazione di una vasta area verde privata pari a circa 27.242,50 mq destinata ad uso pubblico per 10 anni con specifico atto da sottoscrivere tra le parti, all'interno del quale sviluppare " il Parco della Bicicletta", allestito con piste ciclo-pedonali, piazze per i ciclisti, area didattica per bambini "ABC della bici" con 3 piste-scuola destinate all'uso della bicicletta per tutte le fasce d'età (3-7 anni, pump track 7-14 anni, pump track BMX);
- manutenzione dell'area a verde di mitigazione dopo il collaudo per altri 7 anni oltre i 3 anni previsti dal Regolamento del verde, per un totale pari a 10 anni;
- realizzazione area attrezzata per la sosta di ciclo-amatori con punto informazioni per la promozione territoriale;
- collegamento nuova pista ciclabile con ferrovia, zona artigianale di Via Amendola, Area Sfir;
- realizzazione area manovra di ritorno con raggio 8,50 m alla fine di Via Muzio Artesino;
- realizzazione fascia di mitigazione profonda 10 metri lato Via Muzio Artesino;
- realizzazione e cessione di un ampio parcheggio pubblico, a ridosso della circonvallazione di collegamento con la Via Emilia per Cesena, avente la duplice funzione di parcheggio al servizio dell'urbanizzazione e parcheggio di interscambio con la Circonvallazione;

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

- Ai sensi della Delibera C.C. n. 55 del 26/09/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018, così come meglio specificato al punto 1.4.1, **il contributo di costruzione** sarà dovuto nelle modalità in essa contenute e con le scontistiche previste per interventi posti all'interno di ambiti di rigenerazione urbana (ristrutturazione urbanistica), di cui alla Scheda PSC A11-18, così come meglio esplicitato all'art. 6 comma 3 della presente convenzione;
- Possibilità di attuazione della proposta in tre stralci funzionali, in base alle tempistiche definite dal presente accordo;
- I permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i.

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
- alla sottoscrizione del presente accordo, che dovrà avvenire entro 10 giorni dalla pubblicazione della Delibera di approvazione (ai sensi dell’art. 38, c.13 della LR 24/2017) ;
- a destinare ad uso pubblico per 10 anni l’area verde privata tematico pari a 27.242,50 mq attraverso uno specifico Accordo tra le parti da sottoscrivere contestualmente alla stipula della convenzione, allegato alla presente (ALLEGATO A);
- ad accettare la nomina da parte dell’Amministrazione comunale del responsabile del procedimento per le opere pubbliche di cui sopra, il quale sarà competente alla supervisione delle stesse in fase di progettazione e realizzazione nonché a fare fronte dei relativi oneri di cui al Codice dei Contratti Pubblici;
- ad eseguire i progetti ed a sostenere tutti i costi di progettazione e direzione lavori e collaudo del piano attuativo e delle opere pubbliche, con la specifica che il collaudo verrà eseguito da tecnico nominato dall’Amministrazione comunale;
- a garantire che i progetti delle opere da realizzare e cedere siano redatti in conformità alla normativa sulle opere pubbliche, al RUE vigente e alle prescrizioni del Comune di Forlimpopoli;
- a sostenere i costi dei frazionamenti per la cessione delle aree interessate dalla realizzazione delle opere pubbliche al Comune;
- a realizzare, rendere funzionali e cedere al Comune le opere di urbanizzazione e le aree per l’assolvimento di tutti gli standards dovuti nonché delle opere pubbliche previste dalla presente Convenzione;
- ad eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie ed a sostenere i costi di gestione delle aree da cedere al Comune fino alla presa in gestione delle stesse;
- a presentare al Comune le idonee garanzie fidejussorie di cui all’art. 11 a tutela delle obbligazioni che il soggetto attuatore assumerà, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

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

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

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

3. La sottoscrizione dell'accordo operativo ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della LR 24/17 in quanto sussistono i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e sono stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente.

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

5. 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 primaria degli insediamenti e alla loro presa in gestione da parte del Comune.

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

6. Il presente accordo prevede la realizzazione dell'intero comparto in n. 3 stralci funzionali:

- il primo comprende la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, sia nell'ambito produttivo che di quello residenziale;
- il secondo, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire del fabbricato Magazzino ed Uffici (edificio 1) con annessa area verde privata circostante e successivo permesso per la realizzazione dell'edificio con destinazione ricettiva (edificio 2);
- il terzo inerente la realizzazione dell'ambito residenziale mediante la presentazione di singoli titoli edilizi nonché la residua SL ricettiva e/o uffici non utilizzata nello stralcio precedente.

7. Come previsto dalla L.R. n. 24/17 art. 4 comma 5, alla presentazione dei titoli edilizi relativi all'attuazione dell'accordo secondo le seguenti tempistiche condivise con l'A.C, di cui alla Tavola 7-8 allegata:

- **entro 3 mesi** dal rilascio del permesso di costruire delle OOUU dovrà essere presentata l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di quelli relativi all'area di manovra prevista per la Via Muzio Artesino;
- **entro 6 mesi** dalla sottoscrizione della convenzione dovrà essere presentato il permesso di costruire del magazzino e relativi uffici con annessa area verde privata circostante;
- **entro 6 anni** dalla sottoscrizione della convenzione dovrà essere presentato il permesso di costruire dell'edificio relativo alla zona ricettiva Bar/Ristorante;
- **entro 6 anni** dalla sottoscrizione della convenzione dovranno essere presentati i titoli edilizi relativi ai singoli lotti dell'ambito A10, che dovranno concludersi entro 5 anni dal rilascio del pdc stesso;
- **entro 6 anni** dalla sottoscrizione della convenzione si potranno presentare i titoli edilizi relativi al possibile ampliamento previsto per una **SL pari a 1415,80 mq**, relativo alla zona ricettiva e/o zona uffici (vedi Relazione Tecnica R2);

I lavori relativi ai titoli edilizi sopra richiamati, dovranno essere ultimati entro 3 anni dall'inizio lavori, salvo proroghe di legge;

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

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

Art. 6 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

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

2. Le opere di urbanizzazione sono individuate e quantificate nelle Tavole 7,8,9,10,11,12,14,15, 16, 17 di cui la 7 e 8 allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale, mentre le restanti agli atti depositate.

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

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, a ridosso dell'area destinata a verde privato ad uso pubblico per 10 anni di ampie dimensioni, accessibile direttamente dalla Via Amendola, sono previsti stalli per auto frontistanti l'asse stradale nonché quelli destinati a moto e bici. Le opere di urbanizzazione sono completate dalla realizzazione di una racchetta di ritorno sulla Via Muzio Artesino, destinata a favorire il deflusso del traffico residenziale. E' prevista la realizzazione di una nuova cabina ENEL all'interno del parco privato con accesso dal parcheggio pubblico.

L'intervento prevede nuovi allacci a tutte le reti dei sottoservizi, fognatura bianca e nera, gas, acqua nonché quelli relativi all'elettricità e telecomunicazioni.

Verrà realizzata una pista ciclo-pedonale intorno all'area oggetto d'intervento e i vari collegamenti con alcuni punti strategici del Comune di Forlimpopoli, verso la zona artigianale di Via Amendola/Via Berlinguer, verso l'asse ferroviario e verso il futuro comparto Sfir-Orbat.

3. Ai sensi della Delibera C.C. n. 55 del 26/09/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018, così come meglio specificato al punto 1.4.1, il **contributo di costruzione**, va corrisposto secondo quanto qui di seguito indicato:

a) per interventi posti all'interno di ambiti di rigenerazione urbana (ristrutturazione urbanistica), di cui alla Scheda PSC A11-18, in particolare **per la realizzazione del magazzino e dell'area ricettiva**, nonché quanto previsto per il futuro ampliamento pari a 1415,80 mq relativo alla zona ricettiva e/o zona uffici:

- **Gli oneri di urbanizzazione primaria** non sono dovuti, in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento e il valore delle opere (vedi computo metrico estimativo) risulta superiore all'importo dei relativi oneri, come sopra definiti, secondo le tabelle parametriche vigenti;

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

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

- **Gli oneri di urbanizzazione secondaria** sono dovuti per la restante quota pari al 50% e sono da corrispondere all'atto del rilascio del titolo abilitativo con le modalità in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire dei singoli lotti;
 - **Il contributo afferente il Costo di Costruzione** previsto sulla base degli usi ammessi è dovuto per la restante quota pari al 50% e corrisposto sulla base delle tabelle parametriche e delle normative in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.
 - Lo standard relativo al verde pubblico è compensato dalla realizzazione della pista ciclabile in quanto superiore allo standard dovuto (valore economico pista ciclabile e percorso pedonale extra standard pari a 157.174,32 euro compensato dal valore di monetizzazione del verde pubblico dell'ambito A11-18 pari a 142.300 euro)
- b) per interventi posti all'interno dell'ambito consolidato A10, **la realizzazione dei singoli edifici ad uso residenziale/ricettivo di Via Muzio Artesino:**
- **Gli oneri di urbanizzazione primaria** non sono dovuti, in quanto i soggetti attuatori si obbligano a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento e il valore delle opere risulta superiore all'importo dei relativi oneri, come sopra definiti, secondo le tabelle parametriche vigenti;
Come riportato al precedente punto a), ai sensi del punto 6.1.3 della DAL n. 186/2018, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere, verrà applicato uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci **U1, U2**.
 - **Gli oneri di urbanizzazione secondaria** sono dovuti per la restante quota pari al 100% sono da corrispondere all'atto del rilascio del titolo abilitativo con le modalità in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire dei singoli lotti;
 - **Il contributo afferente il Costo di Costruzione** è dovuto per la restante quota pari al 100% corrisposti sulla base delle tabelle parametriche e delle normative in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.
 - Lo standard relativo al verde pubblico è compensato dalla realizzazione della pista ciclabile in quanto superiore allo standard dovuto (valore economico pista ciclabile e percorso pedonale extra standard pari a 157.174,32 euro compensato dal valore di monetizzazione del verde pubblico dell'ambito A10 pari a 2.528 euro)

Art. 7 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) MANUTENZIONE E COLLAUDO

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

“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, (ora art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.”

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

2. L'importo complessivo delle predette opere di urbanizzazione primaria è determinato, sulla base del Computo metrico estimativo allegato all'Accordo Operativo in complessivi **euro 656.123,16 (seicentocinquantesemilacentotrenta euro/16)** per lavori ed oneri per le somme a disposizione; *L'importo dei lavori e degli oneri per la sicurezza risulta inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1 Dlgs 50/2016.*

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

Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dalle norme in materia .

La scelta del collaudatore dovrà essere effettuata dal Comune e dovrà essere comunicata al Soggetto Attuatore entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio lavori. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dalla fine lavori, ai sensi di legge. Il collaudatore eseguirà controlli in corso d'opera concordati con il Direttore dei Lavori, il Settore Lavori Pubblici ed il Settore Edilizia Privata.

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

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

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

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

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

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

5. Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che accetta, le aree contestualmente alle opere pubbliche ivi realizzate ed identificate nei precedenti articoli, previo frazionamento a cura e spese del soggetto attuatore, previa verifica della regolare esecuzione e collaudo delle stesse.

6. La manutenzione delle aree destinate a verde di mitigazione resterà a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, per una durata pari a 10 anni come da proposta del soggetto attuatore, a decorrere dalla data di presa in carico da parte dell'Amministrazione. (l'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 prevede minimo 3 anni).

ART. 8 VARIANTI

1. Il presente articolo dell'Accordo Operativo indica i limiti entro i quali le variazioni in fase di progettazione esecutiva/attuazione/rilascio dei titoli abilitativi non comportano variazione sostanziale all'Accordo Operativo.

2. Sono considerate varianti non sostanziali approvate con Determina dirigenziale previo parere favorevole della CQAP le seguenti casistiche:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- ridistribuzioni di SUL fra i diversi lotti individuati nel limite del 20% della SUL minore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SUL;

- non comportino modifiche alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche;
- modifiche alle altezze per esigenze tecnico funzionali, nel rispetto della tipologia e del numero di piani;
- eventuali varianti tipologiche sono ammesse nel rispetto dei limiti definiti nei punti precedenti;
- redistribuzione pari al 20% degli usi ammessi dal presente accordo all'interno dei singoli lotti;

3. Qualunque variazione non rientrante tra le casistiche ritenute non sostanziali contemplate al precedente comma, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune e debitamente autorizzata mediante variante sostanziale allo stesso, secondo le procedure previste dalla L.R. 24/2017 e s.m. e i..

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

ART. 9 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE. RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'

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

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

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

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

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

6. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente Accordo non siano state portate a conoscenza degli aventi causa a qualsiasi titolo

del soggetto attuatore, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesimo soggetto attuatore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi, salvo ed impregiudicato quanto stabilito al successivo art. 11.

ART. 10 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. 11 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI

1. Il Soggetto attuatore ha rilasciato a favore del Comune di Forlimpopoli, [REDACTED] prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, pari al 10% del valore delle opere di interesse pubblico (quantificate nel computo metrico pari a 656.123,16 euro) quale garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della presente convenzione, definita in **65.612,316 euro (sessantacinquemilaseicentododici/316)**.

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, **quantificate nel Computo metrico pari a 656.123,16 euro (seicentocinquantesemilacentove/16)**, il soggetto attuatore si obbliga ad esibire, in favore del Comune, nonché a tutela dell'osservanza delle clausole e prescrizioni di cui alla presente convenzione, la seguente cauzione finanziaria mediante idonea fidejussione a prima richiesta assicurativa o bancaria, **da presentare all'atto dell'approvazione della presente convenzione, per un importo residuo pari a euro 590.510,844 (cinquecentonovantamilacinquecentodieci euro/844)**.

4. La manutenzione delle opere a verde di mitigazione dovrà essere 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, come da parere del Settore LL.PP.. (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 della esatta esecuzione degli impegni assunti dal Soggetto attuatore dovranno avere la forma del Contratto Autonomo di Garanzia ed 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 dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;

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

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

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

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

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

g) dovrà essere espressamente precisato che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non, invece, l'eventuale

minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti.

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

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 fidejussori non deve superare il 70% dell'importo totale del rispettivo quadro economico. Il restante 30% dell'importo delle fidejussioni, potrà essere svincolato solamente dopo il collaudo e la verifica dell'avvenuta cessione a favore del Comune delle aree ed opere. Ciò anche in considerazione del fatto che le polizze fidejussorie garantiscono anche la corretta manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione fino all'avvenuta presa in consegna da parte del Comune.

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. 4 e 5, per una somma pari € 200,00 (duecento/00) e comunque fino ad un massimo di € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo.
- 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. Ancorchè le garanzie siano commisurate agli importi delle opere di cui ai commi precedenti esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate od insufficienti cessioni di aree, nonché gli adempimenti che possano arrecare pregiudizio al comune, sia come ente territoriale, sia come

soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

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

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

ART. 12 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.

1. La presente convenzione ha validità pari a 7 anni dalla data di sottoscrizione.

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

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

3. In merito all'Accordo disciplinante le modalità di utilizzo del parco verde privato ad uso pubblico (ALLEGATO A), si rimanda alle tempistiche in esso contenute.

ART. 13 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. 14 RISOLUZIONE.

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

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

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

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

ART. 15 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. 16 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. 17 EFFICACIA DELL' ATTIVITA' AMMINISTRATIVA GIA' ESPLICATA IN VISTA DELLA STIPULA DEL PRESENTE ACCORDO.

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

ART. 18 ELEZIONE DI DOMICILIO.

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

ART. 19 RICHIAMI NORMATIVI

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

quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

ART. 20 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE.

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

L.C.S.

Forlimpopoli,

Per il Comune di Forlimpopoli

.....

Per il soggetto attuatore

.....

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

- ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA
- ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE
- ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI
- ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO-CRONOPROGRAMMA
- ART. 6 INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI
- ART. 7 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI (OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA) MANUTENZIONE E COLLAUDO
- ART. 8 VARIANTI
- ART. 9 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE; SANZIONI; CONSEGUENZE RECESSO PER RAGIONI DI PUBBLICA UTILITA'
- ART. 10 ONERI E SPESE
- ART. 11 GARANZIE FIDEJUSSORIE E PENALI
- ART. 12 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE
- ART. 13 RINUNCIA
- ART. 14 RISOLUZIONE
- ART. 15 RECESSO
- ART. 16 SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

- ART. 17 EFFICACIA DELL'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA GIA' ESPLICATA IN VISTA DELLA STIPULA DEL PRESENTE ACCORDO
- ART. 18 ELEZIONE DI DOMICILIO
- ART. 19 RICHIAMI NORMATIVI
- ART. 20 CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Forlimpopoli,.....

Per il Comune di Forlimpopoli

.....

Per il soggetto attuatore

.....