

**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:**

**XXX** nato a Cesena il ..... (CF .....) residente a  
Forlimpopoli Via Della Viola n 3/A

**XXX** nato a Cesena il ..... (CF .....) residente a  
Forlimpopoli Via Della Viola n 3/A

comproprietari dei terreni classificati al NCT del Comune di  
Forlimpopoli, al foglio 18, mappali 2693, 2694 atto notarile di  
acquisizione in data , a ministero dal Notaio dott. .... – rep n.  
..... fasc.. n. .... registrato a Cesena il ..... al n. .... e  
trascritto a Forlì il ..... Art. n. ....

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

**dall'altra:**

**XXX** nata a Forlì il ..... (CF. ....), nella sua qualità di  
Responsabile del VI Settore Edilizia Privata, Territorio e Ambiente del  
Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409) e domiciliato  
per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2,  
Forlimpopoli (FC), autorizzato alla firma del presente atto con Decreto  
Sindacale n. ....;

E

**Andrea Ing. Maestri** nato a Forlì il ..... (CF. ), nella sua qualità di  
Responsabile del IV Settore LL.PP. Patrimonio e Progettazione del  
Comune di Forlimpopoli (FC) (cod.fisc.80005790409) e domiciliato  
per la carica presso la residenza comunale, Piazza Fratti n. 2,  
Forlimpopoli (FC), autorizzato alla firma del presente atto con Decreto  
Sindacale n. ....;

**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.

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

- **prima fase di tre anni, che si conclude il 1 Gennaio 2021**, entro la quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del nuovo strumento;
- **seconda fase di due anni, che si conclude il 1 Gennaio 2023**, entro la quale il PUG deve essere approvato.

## **CONSIDERATO INOLTRE CHE**

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

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

I Sig.ri NEGOSANTI EMILIANO e FABBRI VERUSKA hanno presentato al Comune di Forlimpopoli in data 01/12/2017 prot. 19356 una proposta/manifestazione d'interesse inerente l'area individuata al N.C.T. al Foglio 18, mappali 2693, 2694 ricadente nell'ambito di PSC denominato Ambiti urbani consolidati A10 ;

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

l'attuazione degli interventi previsti nelle proposte risultate ammissibili, dovrà avvenire previa approvazione di specifici “ACCORDI OPERATIVI”, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, i quali potranno essere presentati da parte dei soggetti privati entro e non oltre il 01/01/2021.

## **RILEVATO CHE**

I Sig.ri ..... in data 07/03/2019, prot. 4473 hanno quindi provveduto alla presentazione della Proposta di Accordo Operativo con i contenuti dell'art. 38 della LR 24/2017, redatto dal tecnico Ing. Bartoli Luigi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n. 938/A e si compone dei seguenti elaborati tecnici:

ELENCO TAVOLE DI PROGETTO:

T01 STATO ATTUALE (Prot. 1772 del 27/01/2020)

T01 STATO FUTURO (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T03 RELAZIONE TECNICA (Prot. 4449 del 03/03/2020)  
T04 RELAZIONE GEOLOGICA (Prot. 4473 del 07/03/2019)  
T05 VALSAT (Prot. 4473 del 07/03/2019)  
T06 Rev01 RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T07 RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA (Prot. 4449 del 03/03/2020 )  
T08 RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T09 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T10 COSTITUZIONE DI SERVITU' PER DEROGA ALLA DISTANZA MINIMA DAI CONFINI REP. 13338/6488 (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T11 STATO COMPARATIVO (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T12 SCHEMA FOGNE ED INVARIANZA IDRAULICA (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T13 PLANIMETRIA L.13/89 (Prot. 1772 del 27/01/2020)  
T13a RELAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 13/89 (Prot. 22064 del 21/11/2019)

#### ALLEGATI

RELAZIONE INTEGRATIVA (Prot. 9742 del 23/05/2019)  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

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 Marzo 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 data .....sul 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 Burert 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, che ai fini di una migliore intellegibilità viene distinto in:**

**TITOLO I : CONVENZIONE**

**TITOLO II : CESSIONE GRATUITA**

### **TITOLO I : CONVENZIONE**

#### **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. 36.

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 negli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli, Ambiti urbani consolidati A10 nel PSC. 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:

SF = 1800 mq

SL MASSIMA ASSEGNATA = 160 mq (Uf=0,08 mq/mq)

DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>PARAMETRO STANDARD</b>	<b>RICHIESTI</b>	<b>PROGETTO</b>
A1 Residenza		Su 160 mq SL	
Verde	V= 16mq ogni 100 mq di SL	25,6 mq	Da monetizzare 25,6 mq x 20,00 euro = 512 euro
Parcheggi	P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	32 mq	Da monetizzare 32 mq x 79,24 euro = 2535,68 euro
Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo	19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL	44,8 mq	Da monetizzare
Pista ciclabile	6m ogni 100 mq di SL	9,6 ml	Da monetizzare 9,6 m x 2,50 m = 24 mq x 79,24 euro = 1.901,76 euro

Viabilità			Da cedere circa 256 mq (da verificare)
-----------	--	--	--

#### ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE (OPERE PUBBLICHE)

Cessione di porzione di terreno per realizzare il prolungamento di Via della Rosa per una superficie pari a circa 256 mq;

#### CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

- Verificare allacci reti sotto servizi e stato quali/quantitativo (fogne, gas, acqua...)
- Il tratto di terreno oggetto di cessione, per la realizzazione del prolungamento di Via della Rosa, dovrà avere la stessa larghezza del tratto esistente quale suo proseguimento;
- Il permesso di costruire del fabbricato dovrà essere redatto 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.
- Frazionamento e cessione immediata delle aree a stipula della convenzione urbanistica.

#### ULTERIORI DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI E DI MITIGAZIONE QUALE CONDIZIONE DI SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Sono soggetti a corrispondere il contributo relativo alle ulteriori dotazioni ecologiche ambientali e di mitigazione quale condizione di sostenibilità dell'intervento, quantificato in 60 euro/mq di Superficie Lorda (SL).

#### **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 30 giorni dalla sua approvazione;
- a cedere al Comune le aree per l'assolvimento degli adempimenti previsti dalla presente Convenzione

- contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo, con le modalità stabilite dall'art. 6;
- a monetizzare lo standard relativo alle dotazioni territoriali al momento della stipula della convenzione urbanistica così definite:
    - un'area di verde pubblico pari a 25,6 mq;
    - parcheggi pubblici di 32 mq ;
    - aree attrezzature di interesse comune + aree per istruzione obbligo 44,8 mq;
    - pista ciclabile 24 mq;
  - a corrispondere il contributo relativo alle ulteriori dotazioni ecologiche ambientali e di mitigazione quale condizione di sostenibilità dell'intervento, così come definito e quantificato all'art. 3;

#### **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. La sottoscrizione dell'accordo operativo ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dei servizi connessi all'abitazione principale ivi contenuto, 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.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione delle aree destinate alla realizzazione del proseguimento di Via della Rosa, da effettuarsi contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica.

I lavori dovranno essere iniziati entro 6 mesi e ultimati entro i termini di legge e rispetto quanto indicato nel relativo permesso di costruire e dalle eventuali proroghe richieste ove consentite dalla normativa vigente.

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

#### **Art. 6 CESSIONE AREE**

1. Con il presente Atto il Soggetto Attuatore si impegna a dare attuazione a quanto previsto dall'Accordo Operativo in relazione alla cessione di aree collegate all'insediamento previsto.

2. Il Soggetto Attuatore cede al Comune di Forlimpopoli e trasferisce a mezzo del costituito rappresentante Ing. Andrea Maestri in qualità di Responsabile del V Settore LL.PP. Patrimonio e Progettazione autorizzato alla firma del presente atto con Decreto Sindacale n. ..... del ....., che accetta, in esecuzione di quanto



previsto dall'Accordo Operativo, un area destinata alla realizzazione del proseguimento di Via della Rosa sita nel Comune di Forlimpopoli, qui di seguito descritta:

a. area di terreno compresa nel PSC in Ambiti urbani consolidati A10, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica o in alternativa dalla Scheda di Valutazione n 36 approvata con Delibera C.C. n. 72 del 28/11/2018, tutte poste in Comune di Folimpopoli, nei pressi di Via della Viola identificate al catasto terreni di detto Comune come segue:

i. Foglio n. 18 Mappale 2694 Superficie 284 mq

#### **ALLEGATO 1 ESTRATTO DI MAPPA**

Il terreno sopra richiamato è stato valutato dal Settore LL.PP. in 35 euro/mq per una superficie pari a 284 mq, corrispondente a 9.940 euro, importo che verrà scomputato dal valore totale della monetizzazione degli standard dovuti.

#### **Art. 7 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO**

1. L'accordo operativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in quanto è prevista la totale monetizzazione degli standard così come riportato nella *Scheda di Valutazione n 36 approvata*, pertanto il soggetto attuatore si obbliga alla corresponsione dei dovuti importi, secondo quanto qui di seguito riportato:

#### **VERDE PUBBLICO**

V= 16mq ogni 100 mq di SL (160 mq)

V= 25,6mq x 20 euro = 512 euro

#### **PARCHEGGI PUBBLICI**

P1= 4mq ogni 100 mq di SL (160 mq)

P2= 16 mq ogni 100 mq di SL (160 mq)

P1+P2= 32mq x 79,24 euro = 2535,68 euro

#### **AREE PER ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE + AREE PER ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO**

19mq ogni 100 mq di SL + 9mq ogni 100 mq di SL (160 mq)

44,8mq x 20 euro = 896 euro

#### **PISTA CICLABILE**

6m ogni 100 mq di SL (160 mq) = 9,6 m x 2,50m = 24 mq

24mq x 79,24 euro = 1.901,76 euro

#### **TOTALE DA CORRISPONDERE**

**5.845,44 euro (cinquemilaottocentoquarantacinque/44)**

Sono inoltre soggetti a corrispondere il contributo relativo alle ulteriori dotazioni ecologiche ambientali e di mitigazione quale condizione di sostenibilità dell'intervento, quantificato in 60 euro/mq per una SL pari a 160 mq corrispondente a 9600 euro.

Pertanto gli importi totali dovuti sono i seguenti:

- 5845,44 euro di monetizzazione
- 9600 euro contributo di sostenibilità dell'intervento

TOTALE 15.445,44 EURO (quindicimilaquattrocentoquarantacinque/44)

Così come definito all'art. 6 comma 2 della convenzione, dall'importo totale da corrispondere pari a 15.445,44 euro dovrà essere detratto l'importo pari a 9.940 euro (quale valore del terreno oggetto di cessione).

**Pertanto l'importo dovuto da corrispondere è pari a 5.505,44 euro (cinquemilacinquecentocinque/44)**

2. In merito alla monetizzazione dello standard per un totale pari a 5.505,44 euro (cinquemilacinquecentocinque/44), il soggetto attuatore dichiara, ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, di aver corrisposto la complessiva somma di euro 5.505,44 euro (cinquemilacinquecentocinque/44) mediante bonifico bancario n. ....eseguito in data .....per il tramite della Banca.

*(da effettuarsi prima della stipula della convenzione urbanistica)*

3. 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 indicato:**

a. **Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** 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;

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

#### **ART. 8 VARIANTI**

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

2. Nel caso di interventi di piccola entità così come previsto in questo accordo operativo, sono considerate varianti non sostanziali approvate con Determina dirigenziale previo parere favorevole della Cqap le seguenti casistiche:

- modifiche alle altezze per esigenze tecnico funzionali, nel rispetto della tipologia;
- sono ammesse eventuali varianti tipologiche;

3. 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. 12.

**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 E PENALI**

1. Il Soggetto attuatore ha corrisposto a favore del Comune di Forlimpopoli, prima della fase di deposito della proposta di Accordo Operativo, **un importo pari a 550,54 euro (cinquecentocinquanta euro/54)** mediante bonifico bancario n. 4988 eseguito in data 10/03/2020 per il tramite della banca Banca Credito Cooperativo di Sarsina, corrispondente al 10 % del valore della monetizzazione dello standard così definito all'art. 7 comma 2, prestato a garanzia dell'impegno alla sottoscrizione della presente convenzione.

2. A conclusione del procedimento di approvazione dell'accordo operativo, l'importo di cui al comma precedente verrà detratto dall'importo totale dovuto per la monetizzazione dello standard di cui all'art. 7 comma 2.

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

- a. 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).

4. 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.

5. 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 5 anni dalla data di sottoscrizione.
2. Il presente accordo cessa la sua validità con l'esatto compimento delle obbligazioni fra le parti.

#### **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 stabili 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.

BOZZA

## **TITOLO II : CESSIONE**

### **ART. 21 CONSENSO E OGGETTO**

In ottemperanza a quanto innanzi indicato e convenuto, **i componenti** ....., ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, **cedono al "COMUNE DI FORLIMPOPOLI"** che, come innanzi rappresentato, **acquista la proprietà** delle aree identificate nel Catasto dei Fabbricati ed altresì nel Catasto dei Terreni del predetto Comune on la summenzionata **particella 2694 [dell'estensione di metri quadrati duecentottantaquattro (284)]**, area in premessa meglio descritta in dati catastali e confini che debbono intendersi qui integralmente riportati. Le parti si danno reciprocamente atto che, pertanto, l'area complessivamente ceduta è di metri quadrati duecentottantaquattro (284).

*L'area è stata valutata dal Settore LL.PP. in 35 euro/mq per una superficie pari a 284 mq, corrispondente a 9.940 euro, importo che verrà scomputato dal valore totale della monetizzazione degli standard dovuti.*

### **ART. 22 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.

### **ART. 23 - PROVENIENZA**

I cedenti dichiarano che quanto oggetto di cessione è agli stessi pervenuto in virtù dei titoli in premessa citati.

### **ART. 24 – CONSISTENZA**

La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui le aree predette attualmente si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, legalmente esistenti e costituite, il tutto come pervenuto ai cedenti.

### **ART. 25- GARANZIE**

I cedenti garantiscono la proprietà e la libera disponibilità di quanto oggetto di cessione e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

#### **ART. 26 - POSSESSO**

Il possesso legale ed il materiale godimento di quanto in oggetto vengono trasferiti da oggi a favore della parte cessionaria per tutti gli effetti utili ed onerosi.

*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 CONVENZIONE**

- ART. 1 CONTENUTI IN PREMESSA
- ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE
- ART. 3 OBIETTIVI DELL'ACCORDO, DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONDIZIONI DI ATTUAZIONE
- ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI
- ART. 5 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO-CRONOPROGRAMMA
- ART. 6 CESSIONE AREE
- ART. 7 MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE ALL'INSEDIAMENTO
- 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 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

#### **TITOLO II CESSIONE**

- ART. 21 CONSENSO E OGGETTO
- ART. 22 DICHIARAZIONI "BERSANI"
- ART. 23 – PROVENIENZA
- ART. 24 – CONSISTENZA
- ART. 25- GARANZIE
- ART. 26 - POSSESSO



*Forlimpopoli,.....*  
*Per il Comune di Forlimpopoli*

.....

*Per il soggetto attuatore*

.....