

COMUNE DI  
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**ACCORDO OPERATIVO**  
Relativo all'ambito ARS.SG\_XV

Arch. Silvia Baietti - Arch. Gianna Spirito - tel. 051/ 6260614, e.mail info@linkstudio.net

N° PROT. U.T.

OPERATORE  
ECONOMICO : Lino Abertini  
Rolando Moscardini

PROGETTO : Arch. Silvia Baietti  
Arch. Gianna Spirito

ELABORATO : **I 23.1**

SCALA :

DATA : LUGLIO 2020

AGGIORNAMENTI :

OGGETTO TAVOLA :

AMBITO ARS.SG\_XV :  
ACCORDO OPERATIVO

1	NOVEMBRE 2021	5	
2		6	
3		7	
4		8	

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO ARS.SG\_XV , AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in San Giovanni in Persiceto (BO) in via ..... davanti a me dottor ..... Notaio iscritto nel Distretto Notarile di ..... con residenza in....., senza l'assistenza di testimoni ai quali le persone inframenzionate, in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinunciato,

tra

“COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO” con sede in \_\_\_\_\_(BO),  
via \_\_\_\_\_ n. , codice fiscale \_\_\_\_\_,  
qui rappresentato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio, Sig. \_\_\_\_\_,  
nato a \_il \_/ \_/ \_ , domiciliato per la carica a \_\_\_\_\_(BO), Via  
\_\_\_\_, n. ,

i signori:

- **Lino Albertini**, residente in Sala Bolognese, Via F.lli Bastia n° 47, C.F. LBRLNI32E16H678E proprietario del terreno distinto al Catasto al foglio 103 ,mappale 868;
- **Rolando Moscardini**, residente in San Giovanni in Persiceto, Via Capucci n° 6, C.F. MSCRND40T16I191H proprietario del terreno distinto al Catasto al foglio 103 ,mappali 438;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

**CAPO I**

**RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC;
2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il RUE;
3. Il PSC del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica le aree oggetto del presente Accordo quali “ARS.SG\_XV “*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*”;

4. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013 il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato le “Linee Guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale”.

#### CAPO II

##### **RELATIVAMENTE ALL’ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E ATTO DI INDIRIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. La legge regionale n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” all’art. 4, commi, 1,2,3, ha disposto la possibilità di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, ancorchè privi di POC, promuovendo la presentazione di Accordi Operativi di cui all’art. 38, entro il 01/01/2022;
2. La deliberazione della Giunta Comunale n.151 del 12/10/2018 ha approvato l’avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti “Manifestazioni di Interesse” per l’attuazione del PSC vigente tramite accordi operativi, ai sensi del comma 3 dell’art. 4 della L.R. 24/2017;
3. E’ stato pubblicato all’albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune l’avviso pubblico di invito alla presentazione di “Manifestazione di Interesse” dal 31/10/2018 al 31/12/2018;
4. Nel periodo di pubblicazione dell’avviso sono pervenute nei termini n. 29 manifestazioni di interesse tra cui l’Ambito ARS.SG\_XV “;
5. il Consiglio Comunale con Delibera n. 32 del 30 aprile 2019 ha approvato l’Atto di indirizzo per l’attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente. Definizione dei criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell’interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati (art.4 comma 2, L.R. 24/2017)”, tra cui rientra anche l’ambito ARS.SG\_XV.

#### CAPO III

##### **RELATIVAMENTE ALL’ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA I SIGNORI LINO ALBERTINI, ROLANDO MOSCARDINI E IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. A seguito della presentazione della proposta di Accordo Operativo in data 23 luglio 2020 acquisita al prot. n.26827 e in data 24 luglio 2020 acquisita al prot. n.26942 e 26984, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha avviato la procedura di cui all’art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l’istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell’interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell’intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalla Delibera di Indirizzi n. 32 del 30/04/2019.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha acquisito in data ..... l’informazione

antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

3. In data ..... con Deliberazione di Giunta Comunale n. ....il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.
4. Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. .... del ..... e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.
5. Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni al Comune di San Giovanni in Persiceto.
6. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
  - a. \_\_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_;
  - b. \_\_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_;
  - c. \_\_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. \_\_\_\_ del \_ / \_ / \_\_\_\_;
7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:
  - a. **QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:**  
ARS.SG\_XV: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio con Foglio 103 ,mappali 868, 438 risultano di proprietà Albertini Lino e Moscardini Rolando
  - b. **QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**  
Gli interventi di interesse pubblico relativi all'Accordo Operativo sono stati individuati e definiti in:
    1. Interventi correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:
      - a. Realizzazione dello standard di verde pubblico pari a mq 1.098,00 più la monetizzazione di mq 201,00 pari alla quota minima richiesta dal PSC di mq 1.299,00.

- b. Realizzazione dello standard di parcheggio pubblico pari a mq 879,00 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 866,00.
  - c. viabilità di accesso al comparto, comprensiva di rotatoria.
2. Concorso alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione correlate al Contributo di straordinario:
- a. I soggetti attuatori si impegnano alla realizzazione della rotatoria su via Bologna per un importo stimato di € 200.000,00;
  - b. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere di riqualificazione della pista ciclabile su via Bologna per un tratto pari a ml.....ed un importo pari a €.....
  - c. Il soggetto attuatore si impegna a prestare una fideiussione pari ad almeno € ..... per il contributo straordinario dai cui si detrairà una parte dell'importo per la realizzazione della rotatoria su via Bologna e l'importo per la riqualificazione della pista ciclabile sulla via Bologna.

c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE :

- 1. La superficie utile (SU) realizzabile, pari a mq 2.165 sarà esclusivamente ad uso medio piccola struttura di vendita alimentare (U5.1A art. 53 del RUE).
- 2. La Superficie di Vendita SV è inferiore a mq 1.500.

d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

- 1. Come definito negli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo dovranno essere realizzate le seguenti dotazioni territoriali minime:
  - a. Parcheggi pubblici richiesti: mq 866, previsti mq 879;
  - b. Verde pubblico richiesto: mq 1299, previsti mq 1098 oltre alla monetizzazione di mq 201;

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- 1. In riferimento alla Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018 (art.4.4), è dovuto il contributo straordinario (CS) nella misura di €.....;
- 2. I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art.6.1.6 della stessa delibera;
- 3. Non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria e quindi non saranno previsti scomputi parziali o totali dagli oneri di urbanizzazione U2;

**f. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna prot.n. \_\_\_\_\_ del   /  /   acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto con P.G. n.    del   /  /  ;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. del / / con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n.241/1990 e ss.mm.ii.

Le Parti si dichiarano pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

**Articolo 1 – Premesse**

Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

**Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo**

1. Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.
2. Il presente accordo regola le particolarità e le specificità attuative dell'intervento urbanistico denominato ARS.SG\_XV (tavola PSC T1.1b) che interessa una superficie territoriale di circa mq 8.662 circa con Foglio 103 ,mappali 868, 438 e con destinazione commerciali per una SU assegnata massima di mq 2.165.

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in accordo con i Soggetti Attuatori i quali, con la sottoscrizione del presente, li accetta espressamente.

La proposta del presente accordo prevede l'attuazione della porzione a sud dell'ambito ARS.SG\_XV, di molteplici proprietà, che è localizzato tra Via Bologna/Via Colombo.

Gli interventi sono diretti a realizzare superfici a destinazione commerciale per una SU assegnata massima di mq 2.165

Il Comune di San Giovanni in Persiceto intende sviluppare quest'area con interventi che soddisfino gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale così come definiti dal PSC ritenendo che la definizione della qualità urbana non appartenga squisitamente alle sole dotazioni di carattere pubblico, ma che essa è percepita dagli utenti/cittadini/consumatori come una relazione integrata tra spazi pubblici e attività private che vi si affacciano o che addirittura utilizzano direttamente lo spazio collettivo. L'area ARS.SG\_XV "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio" come perimetrata nelle tavole del PSC T1.1b Gli attuatori hanno presentato una proposta di accordo operativo che soddisfa gli obiettivi comunali per quella zona in quanto è prevista la messa in sicurezza dell'incrocio della via Bologna con Via Colombo mediante la realizzazione di una rotatoria, che contribuirà al miglioramento della qualità urbana quale obiettivo del PSC.

L'attuazione dell'intero comparto è previsto all'art.5.

3. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC; tutto quanto come meglio specificato di seguito e negli allegati.

### **Articolo 3 – Condizioni e Impegni assunti dalle Parti**

Ai sensi del comma 14 dell'art. 38 l'Accordo Operativo, costituito da tutti gli elaborati e le relazioni che lo compongono, produce i suoi effetti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo si intendono sottoscritti tutti i contenuti inclusi e presenti negli elaborati e nelle relazioni che lo compongono che sono:

#### **STATO DI FATTO**

- Inquadramento territoriale generale
- 1.1 Stralcio di PSC (1° variante - Approvata con DCC. n.16 del 26/04/2018) scala 1: 10000
- 1.2 Stralcio di RUE (6° variante - Approvata con D C.C. n. 9 del 24/01/2019) - scala 1:5000
- 1.3 Stralcio Approvazione Atto di Indirizzo
- 2 Documentazione catastale - scala 1:1000
- 3.1 Planimetria di rilievo - scala 1:500
- 3.2 Profili e sezioni ambientali stato di fatto - scala 1:500
- 4 Documentazione fotografica

#### **PROGETTO**

- 5 Schema di assetto urbanistico – scala 1 : 2000
- 6 Planivolumetrico dell'ambito con copertura e sistemazione esterna – scala 1:500
- 7.1 Planimetria con standard – scala 1:500
- 7.2 Planimetria con cessioni– scala 1:500

- 8 Profili e sezioni ambientali progetto - scala 1:500
- 9 Planimetria comparativa, profili e sezioni ambientali scavi e riporti - scala 1:500
- 10 Tipologia edilizia e profili – scala 1:200

#### *OPERE DI URBANIZZAZIONE*

- 11 Planimetria stato attuale con sottoservizi esistenti - scala 1:250
- 11.1 Planimetria stato sovrapposto – scala 1:500
- 12.1 Opere stradali - Planimetria stato di progetto e segnaletica stradale - scala 1:250
- 12.2 Opere stradali - sezioni - scala 1:50
- 12.3 Opere stradali - Sezioni tipo e particolari tipologici - scala 1:5,10
- 13.1 Reti fognarie - Planimetria stato di progetto - scala 1:250
- 13.2 Reti fognarie - Particolari tipologici - scala 1:5,20
- 14 Rete acquedotto - Planimetria stato di progetto - scala 1:500
- 15 Rete elettrica - Planimetria stato di progetto e cabina elettrica - scala 1:500
- 16 Rete telefonica - Planimetria stato di progetto - scala 1:500
- 17 Rete illuminazione pubblica - Planimetria stato di progetto e particolari tipologici - scala 1:250
- 18 Relazione tecnica illustrativa
- 19 Sostenibilità economica e Gantt

#### *PROGETTO DEL VERDE*

- VE 01 Stato di fatto
- VE 02 Interferenze
- VE 03 Progetto
- VE 04 Relazione
- VE 05 Disciplinare
- VE 06 Piano di Manutenzione

#### *RELAZIONI SPECIALISTICHE*

- 20 Relazione tecnica-illustrativa opere stradali e reti
- 21 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici rete illuminazione pubblica
- 22 Preventivo di spesa Opere di Urbanizzazione
- 23. 1 Accordo operativo
- 23.2 Norme tecniche di Attuazione
- 24 Clima Acustico Dpca + Doima
- 25 Impatto sul traffico
- 26 Relazione sulla compatibilità idraulica
- 27 Relazione Geologica - Geotecnica
- 28 Rapporto ambientale preliminare – VAS
- 29 Rapporto ambientale preliminare – sintesi non tecnica

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso, che è stabilita in tre anni con la possibile concessione di 2 anni di proroga.

#### **Articolo 3.1–Impegni del Comune di San Giovanni in Persiceto**

Il Comune provvederà, nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:



- a) all'invio di richiesta alla RER della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta sottoscrizione dell'Accordo operativo con contestuale invio alla RER di copia integrale provvedendo inoltre alla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, ai fini della sua efficacia, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017;
- b) ad emettere la comunicazione di invito al ritiro entro 30 giorni dalla presentazione delle fideiussioni.

### **Articolo 3.2 – Impegni dei Soggetti Attuatori**

I signori Albertini Lino e Moscardini Rolando , quali proprietari delle aree e soggetti attuatori, si impegnano nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

- a) a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di interesse pubblico (quali urbanizzazioni primarie, standard urbanistici e opere di infrastrutturazione) e le aree individuate per le cessioni gratuite ai sensi del comma 8 dell'art. 32 delle NTA del PSC, come individuate negli elaborati allegati al presente Accordo
- b) a depositare le apposite garanzie fideiussorie per ciascuno degli obblighi assunti nell'Accordo Operativo, ovvero riguardanti: opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali, interventi pubblici a concorrenza del contributo straordinario, entro e non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo.  
Le fidejussioni dovranno essere bancarie o assicurative, escutibili a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, relative allo specifico stralcio e per ciascuno degli obblighi assunti come sopra indicati e l'importo garantito dalle fideiussioni dovrà corrispondere al 100% degli impegni assunti.
- c) entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo a pena della decadenza dell'Accordo Operativo stesso dovrà essere presentata la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;
- d) successivamente all'avvenuta presentazione della richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione ed entro i successivi 180 giorni, pena la decadenza dell'Accordo operativo da attuare, potrà essere presentata la richiesta del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio commerciale;
- e) A seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico di cui al precedente Capo III punto 7 delle premesse, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, il Soggetto Attuatore si impegna: entro i termini di Legge a realizzare le opere pubbliche e private a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo approvato e/o rilasciato;
- f) Il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo e dallo stesso eventualmente acquisite, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di San Giovanni in Persiceto e

non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di San Giovanni in Persiceto a pena di nullità dei medesimi.

#### **Articolo 4 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

In riferimento alla Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018 (art.4.4), è dovuto il contributo straordinario (CS) in quanto è prevista variante urbanistica specifica, opportunamente scorporato dalle opere una parte dell'importo per la realizzazione della rotatoria su via Bologna e l'importo per la riqualificazione della pista ciclabile sulla via Bologna.

I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N.60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N.186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art.6.1.6 della stessa delibera.

Tenuto conto che non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria non saranno previsti scomputi totali o parziali degli oneri di urbanizzazione U2.

La quota relativa al costo di costruzione (QCC) deve essere integralmente corrisposta.

#### **Articolo 5 – Obblighi convenzionali specifici**

Oltre agli impegni di cui al presente articolato, le parti si obbligano al rispetto di tutti gli impegni, termini condizioni e cronoprogramma, specificati nell'allegato "Obblighi convenzionali specifici", parte integrante e costitutiva del presente Accordo, relativa alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 38, comma 3, LR 24/2017.

#### **Articolo 6 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva**

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato e per il Comune dalla data della pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017.

#### **Articolo 7 – Garanzie**

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo, prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste nel rispetto dei termini indicati all'art. 3.2.

Nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 3.2 lettera b) il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune:

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di pubblica utilità previste dal presente accordo operativo, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere e per l'importo della manutenzione

ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria. L'importo delle opere è stato determinato come da computi metrici estimativi allegati alla Tav. 22 "Preventivo di spesa opere di urbanizzazione" pari a € 443.000,00(euro quattrocentoquarantatremila/00);

2. La fideiussione di cui al precedente punto 1 potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte del Soggetto Attuatore degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
3. Ognuna delle garanzie fideiussorie non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale delle opere garantite prima del deposito del collaudo finale.

#### **Articolo 8 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto degli obblighi di cui all'articolo 3.1 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte dei Soggetti Attuatori degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e, nel caso di cui al punto 3.2, l'escussione da parte del Comune delle Garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 7 per provvedere al completamento delle opere pubbliche avviate e da completare.

#### **Articolo 9 – Clausola risolutiva antimafia**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Articolo 10 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante ciascuno dei soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti.
3. Il Collegio ha la facoltà di concedere, alla durata massima stabilita per l'attuazione dell'Accordo Operativo in anni tre con la proroga massima di 2 anni per completare l'attuazione delle opere di urbanizzazione e comunque pubbliche

previste, in ragione di una richiesta espressa e motivata dall'attuatore che dia conto degli impedimenti intercorsi che causano il ritardo non imputabili a inerzia o inadempienza dello stesso attuatore.

Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

### **Articolo 11 – Durata dell'Accordo**

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso che è stabilita in tre anni, con la possibile concessione di due anni di proroga in ragione dell'impegno realizzativo pubblico previsto.

I Soggetti Attuatori sono tenuti ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. La Società saranno sciolte dalle loro obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.2.

### **Articolo 12 – spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei soggetti attuatori.

Luogo, data

PER IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Il Sindaco Sig. ....

Il Sig. Albertini Lino .....

Il Sig. Moscardini Rino .....

Allegati:

1. Tav 1 Schema di assetto urbanistico – scala 1 : 2000
2. Tav. 7.1 Planimetria con standard – scala 1:500
3. Tav. 7.2 Planimetria con cessioni– scala 1:500
4. Tav. 19 Sostenibilità economica e Gantt

## **ALLEGATO 1**

### **Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione**

#### **Art. 1 – Oggetto dell'intervento**

##### **1.1 – Attuazione dell'ambito oggetto di intervento**

Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato ARS.SG\_XV “*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*” da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 11.296, a San Giovanni in Persiceto Capoluogo, destinata dal PSC vigente ad “Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario - commerciali”, individuata dal PSC vigente nelle schede "AMBITO APC.SG\_ II". La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:

- a) Mq \_\_\_\_\_ per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 879 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 1098,00 per verde pubblico (standard);
- d) mq 8.451,00 di St per la realizzazione di 2.165 mq di SU per la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare con SV non superiore a 1500,00 mq;

L'attuazione degli interventi sulla superficie territoriale di cui alla precedente lettera d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 17 comma 9 del RUE.

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito “ARS.SG\_XV “*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*” definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna.

La vigenza del presente atto è sancita dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT), dell'avviso di avvenuta stipula dell'Accordo, così come disciplinato dal Comma 14 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Per patto espresso tra le parti si conviene che il presente atto produca i suoi effetti, indipendentemente dalla data della stipula, solo ed esclusivamente alla presentazione delle fideiussioni come definite all'art. 13 “Garanzie” e nel rispetto dei tempi perentori definiti all'art. 12 “Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi” del presente atto. In caso di mancata presentazione delle fideiussioni da parte del soggetto attuatore nei termini definiti dal presente atto, l'Accordo Operativo non produrrà i suoi effetti in quanto decaduto, senza il riconoscimento di alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione al Soggetto Attuatore.

##### **1.2 – Realizzazione di opere di interesse pubblico**

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione della viabilità di accesso al comparto definita dall'asse stradale, comprensivo di rotatoria, che parte dall'innesto dalla rotonda di via Bologna-via Colombo, nelle aree di proprietà comunale identificate al Fg. 71 mappali .....

Il soggetto attuatore si impegna alla riqualificazione della pista ciclabile da realizzare sulle aree di proprietà comunale identificate ai Fg. .... mappali ..... per complessivi ml.....

## **Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del A.O.**

Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi edilizi si dà atto che il Piano oggetto del presente atto non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione dell'edificio commerciale; gli interventi edilizi previsti dovranno quindi essere autorizzati a seguito di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 38 comma 15 della l.r. n. 24/2017, la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dell'Accordo Operativo non assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che sarà quindi oggetto di specifica richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

## **Art. 3 – Aree per dotazioni territoriali e per opere pubbliche**

### **3.1 – Aree per dotazioni territoriali**

A seguito della realizzazione delle dotazioni territoriali di Parcheggio Pubblico e Verde Pubblico dell'Ambito denominato ARS.SG\_XV "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*" la loro manutenzione e gestione saranno poste in capo al soggetto attuatore (o suo avente causa) fino al collaudo favorevole delle stesse opere.

### **3.2 – Aree per opere pubbliche**

Costituiscono ulteriore obbligo posto a carico dell'attuatore o dei suoi aventi causa, nei termini e nelle condizioni stabilite dalla presente convenzione, la realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico:

- viabilità di accesso al comparto (comprensiva della rotatoria);
- riqualificazione della pista ciclabile sulla via Bologna per complessivi ml.....

Tali opere risultano interessare aree di proprietà comunale per le quali l'Amministrazione comunale si impegna a porle a disposizione al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa secondo quanto sotto meglio specificato.

Le aree di cui sopra:

- si stabilisce che per la durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 4 e 5, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per il Soggetto Attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;
- fino all'assunzione in carico dei manufatti da parte del Comune (come previsto ai successivi artt. 4 e 5) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo al Soggetto Attuatore.

In ogni caso, qualora insorgano comprovate esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il Soggetto Attuatore si impegna a

garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, a condizione che ciò non arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

#### **Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'Accordo Operativo**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione ove previsto;
3. Verde pubblico
4. reti tecnologiche di impianti:
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
  - b) dell'energia elettrica;
  - c) di telefonia e di trasmissione dati;
  - d) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
  - e) reti di raccolta delle acque bianche e relativa vasca di laminazione
5. Impianti di pubblica illuminazione;
6. Rotatoria, innesto tra via Bologna e via Colombo.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare, nel rispetto del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione e le connessioni urbane, così come desumibili dagli elaborati progettuali di A.O..

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori dei pubblici servizi in sede di verifica ed approvazione del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati del Piano e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.

#### **Art. 5 – Obbligazioni in ordine al contributo straordinario e al concorso alla città pubblica**

Il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo Operativo, deve corrispondere, per la SU commerciale autorizzata dal presente A.O., il corrispondente contributo straordinario.

In base all'Accordo Operativo la capacità edificatoria per la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita alimentare dell'Ambito è pari a 2.165 mq di SU, per un corrispondente contributo straordinario pari a € ....., sulla base dei parametri definiti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013.

Il Soggetto Attuatore si è impegnato a realizzare la rotatoria sulla via Bologna e la riqualificazione della pista ciclabile su via Bologna per complessivi ml ..... come definito all'art. 1.2 del presente allegato.

#### **Art. 6 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative**

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale da sottoscrivere entro e non oltre novanta giorni dalla firma del presente atto. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il contributo di sostenibilità potranno essere collaudate anche a stralci parziali di realizzazione, purché gli stessi siano funzionali.

La **dichiarazione di funzionalità e collaudabilità** delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Il Comune si impegna alla emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere di cui agli art. 4 e 5 entro novanta giorni dalla concomitanza di:

- ricezione tramite raccomandata o pec, a firma del Soggetto Attuatore, di attestazione dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli art. 4 e 5;
- ricezione tramite raccomandata o pec, a firma del collaudatore, di attestazione di completezza della documentazione certificativa e di as-built delle opere di cui agli art. 4 e 5.

Le opere elencate agli artt. 4 e 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 7, al solo fine di poter depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per l'edificio destinato a medio piccola struttura di vendita alimentare o per l'ottenimento della riduzione delle



garanzie fidejussorie di cui all'art. 13. I collaudi parziali non comportano necessariamente la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune e per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'atto di emissione del certificato di collaudo totale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e del presente atto, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore (comprehensive dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra vengono tutti garantiti come specificato al successivo art. 13.

#### **Art. 7 – Condizioni per il ritiro dei titoli abilitativi e l'inizio lavori**

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto solo successivamente alla sottoscrizione del presente atto, ed entro i termini di cui al successivo art. 12.

Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solamente dopo la consegna da parte del Soggetto Attuatore delle garanzie fidejussorie di cui all'art. 13.

La presentazione del titolo abilitativo dell'edificio commerciale potrà avvenire solo successivamente la presentazione della fideiussione per le opere di urbanizzazione. I tempi di presentazione del titolo abilitativo seguirà il cronoprogramma di cui al successivo art.12.

Il rilascio del PDC dell'edificio commerciale potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione interne all'ambito.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per l'edificio commerciale a condizione che, da parte del collaudatore, siano già state dichiarate collaudabili e funzionali, anche per stralci parziali, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 5 funzionali all'edificio di cui viene depositata la SCEA. La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini del deposito della SCEA, potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi e/o in caso di mancata ultimazione delle opere perequative (non strettamente funzionali ai lotti per cui è deposita l'agibilità), la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali imposti dal Piano o dal relativo Permesso di Costruire.

La dichiarazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

#### **Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione**

I titolari di diritti reali sul lotto oggetto di intervento corrisponderanno al Comune di San Giovanni in Persiceto, in sede di rilascio del titolo abilitativo alla costruzione definito nel presente procedimento di Accordo operativo, gli oneri afferenti il rilascio del medesimo titolo abilitativo alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 24/2017 se ed in quanto dovuto ai sensi della D.A.L. n. 186/2018, recepita dalla Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019.

In particolare, per quanto riguarda il contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, ai sensi della Delibera C.C. n. 60 del 30/09/2019 in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, nel seguente modo:

- preso atto che gli artt. 4 e 5 prevedono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, è previsto lo scomputo totale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1) che verrà calcolato con riferimento ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;
- qualora l'importo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere (U1), non verrà applicato alcuno scomputo del contributo U2 in quanto non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria;
- la quota del costo di costruzione (QCC) e di urbanizzazione secondaria (U2) sono sempre escluse dallo scomputo così come il contributo di sostenibilità per cui tali importi saranno sempre da corrispondere al Comune;
- qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo;
- qualora l'importo delle opere realizzate risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;
- il contributo di costruzione è corrisposto al Comune con le modalità vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali è quantificato in apposito Computo Metrico Estimativo relativo al progetto esecutivo allegato di Permesso di Costruire, redatto applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato alla data della richiesta del titolo abilitativo.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base di specifica rendicontazione delle spese sostenute, attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

### **Art. 9 – Modalità attuative e varianti**

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione e la delimitazione complessiva del lotto d'intervento.

Non costituiscono comunque variante al Piano le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo dell'edificio o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie utile complessiva stabilita dall'Accordo Operativo nella misura specificata al precedente art. 1 atto.

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'art. 8 della Tav. 22.2, denominata Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante dall'Accordo Operativo stesso.

### **Art. 10 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative**

Il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante.

### **Art. 11 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati**

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 4) e dell'edificio privato (art. 9) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.

### **Art. 12 – Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi**

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito ARS.SG\_XV "*Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi Residenziali e/o di Servizio*" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. I termini massimi di realizzazione del presente Piano sono fissati in **3 anni dalla stipula dell'Accordo Operativo, prorogabili di 2 anni.**

Il presente Accordo Operativo, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 dalla L.R. 24/2017, ha valore ed effetto di titolo edilizio per le seguenti opere:

- a) Urbanizzazioni primarie;
- b) viabilità di accesso al comparto (comprensiva della rotatoria);
- c) edificio per la realizzazione della medio piccola struttura di vendita alimentare e lotto di pertinenza;
- d) riqualificazione pista ciclabile su via Bologna per complessivi ml.....

Ai sensi dell'art.38, comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 e al fine di garantire l'immediata attuazione degli interventi, vengono definiti i seguenti tempi perentori per l'attuazione dello sviluppo urbano previsto dal presente Piano, così come definiti nel testo dell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna:

1. entro 120 giorni dalla stipula del presente accordo dovranno essere presentate le garanzie fideiussorie, come definite all'art. 15, per gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il contributo straordinario;
2. il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere richiesti entro il termine perentorio di 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo a pena di decadenza dell'intero Accordo Operativo. Non potranno essere presentati titoli abilitativi per opere di cui non sono state presentate garanzie fideiussorie al Comune;
3. la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2) dovrà essere completata entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi;
4. i collaudi funzionali delle opere di cui al punto precedente (punto 3)) dovranno essere depositati entro novanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori con successiva presa in carico di tali opere entro ulteriori novanta giorni;
5. i Permessi di Costruire dell'edificio privato potrà essere richiesto solamente dopo la presentazione della richiesta del titolo abilitativo di cui al precedente punto 2) e dovrà essere presentato, pena la decadenza dell'Accordo Operativo entro 180 giorni dalla presentazione del PDC di cui al precedente punto 2) e comunque non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 13 – Garanzie**

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 4 e 9 ,comprehensive negli importi anche delle prestazioni di cui all'art. 6, presenterà, entro i termini stabiliti all'art. 12 del presente atto, le garanzie a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto di fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, relative alle opere pubbliche per un importo pari complessivamente ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_).

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 6 sono comprese nell'importo della fideiussione.

L'ammontare complessivo delle garanzie fideiussorie risulta così determinato in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_).

Le garanzie fideiussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.

Tali garanzie dovranno prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

In caso di varianti ai Permessi di Costruire delle opere che comportino aumento al valore delle stesse, le garanzie fidejussorie dovranno essere integrate.

Lo svincolo totale della garanzia fideiussoria avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 6.

È facoltà del Comune di San Giovanni in Persiceto, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tali specifiche garanzie fideiussorie a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 7. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

L'Attuatore, si obbliga ad inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi la seguente dicitura: "...le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato".

#### **Art. 14 – Sanzioni e penali**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, delle opere di pubblica utilità entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Bologna;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione, delle opere di pubblica utilità realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Nei suddetti casi di inottemperanza, il Soggetto Attuatore dovrà inoltre corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione e delle opere del contributo di sostenibilità, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti. Sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di \_\_\_\_\_ mesi.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

#### **Art. 15 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

Il Soggetto Attuatore dovrà all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto del Piano o di loro stralci parziali funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto.

Il Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Art. 16 – Definizione delle controversie e clausola risolutiva**

Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di San Giovanni in Persiceto.

In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.