

# Comune di SAN GIOVANNI IN PERSICETO

## ACCORDO OPERATIVO ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n. 24.del 21/12/2017, relativamente ad un terreno di nostra proprietà con estremi catastali, Foglio n. 101, mappali 1 e 3, identificato dal vigente P.S.C. come ARS XVlb.

**- Committenti  
Proprietari:**

Società T.R. Costruzioni srl  
C.F., P.I. 03074491204  
Viale Alfredo Oriani 38/2 40137 BOLOGNA

**- Progettista**

Dott.Arch. DANIELE ZOBOLI  
codice fiscale ZBLDNL60L02A959D

Elab. n **24**

Bozza di Convenzione Urbanistica  
Accordo Operativo

SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO  
RELATIVO AL COMPARTO ARS XVI/B IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO.

Repertorio Notarile n. Raccolta n.

L'anno il giorno del mese di In San Giovanni in Persiceto, nel mio studio posto in  
Via davanti a me dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile  
di con residenza in senza assistenza di testimoni ai quali le persone  
inframenzionande,

in possesso dei requisiti di legge, hanno di comune accordo tra loro e col mio consenso rinunciato, sono presenti:

- 1) nato a il , domiciliato per la carica presso la Residenza municipale di San Giovanni in Persiceto, il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica del Comune di San Giovanni in Persiceto, in seguito per brevità, denominato "Comune", con sede in San Giovanni in Persiceto, Corso Italia 70, codice fiscale 0087441 037 6; nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune predetto, autorizzato alla sottoscrizione della presente Convenzione con deliberazione del Consiglio Comunale n. del ;
- 2) TARTAGLIA CLAUDIO nato a Ascoli Satirano (FG), domiciliato per la carica presso la società T.R. Costruzioni S.r.l., il quale interviene alla presente Convenzione non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di legale rappresentante della società T.R. Costruzioni S.r.l., in seguito per brevità, denominata "Soggetto Attuatore", con sede in Bologna, Alfredo Oriani, codice fiscale e Partita IVA 03074491204; proprietaria delle aree dell'ambito in attuazione, nel nome, per conto e in legale rappresentanza del Soggetto Attuatore predetto, in forza dei poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data ;

VISTE

la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni;

la Legge 28/01/1977 n. 10 e successive modificazioni;

la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modificazioni;

la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, con particolare riferimento al regime transitorio di cui agli artt. 3, 4 e 29;

VISTA

la strumentazione urbanistica vigente e in particolare:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011 e successive varianti;

- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011 e le successive varianti;

PREMESSO

che lo strumento urbanistico vigente del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica l'area di intervento come ambito ARS XVI/B (art. 32 delle norme tecniche di attuazione del PSC);

che la Superficie Territoriale (ST) dell'ambito di espansione così come perimetrato negli elaborati dell'Accordo Operativo assomma a mq 8.750 e che le aree ricomprese nell'ambito stesso sono catastalmente allibrate al Foglio 101, Mappali 1,3 del Comune di San Giovanni in Persiceto;

che il Soggetto Attuatore ha presentato manifestazione di interesse ai sensi dell'articolo 4 della LR 24/2017 al Comune di San Giovanni in Persiceto, assunta in atti il 31/12/2018 con prot. n. 54422 e 54423 al fine di sottoscrivere Accordo Operativo inerente l'ambito in argomento;

che il Consiglio Comunale, con delibera 32 del 30/04/2019, che fissa l'indirizzo in base al quale valutare priorità, requisiti e limiti di rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate, ha stabilito l'ammissibilità alla negoziazione di tale manifestazione di interesse;

che in forza di tale deliberazione il Soggetto Attuatore ha predisposto Proposta di Accordo Operativo, costituita dagli elaborati di cui all'articolo 38, comma 3, della LR 24/2017, trasmessi come di seguito riportato:

a) trasmissione avvenuta con prot. .... del .....

#### DATO ATTO:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n.            del            è stato dato l'avvio al deposito dell'Accordo Operativo denominato ARS XVI/B;

- che gli elaborati di Accordo Operativo sono stati oggetto di deposito presso la sede comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, parte seconda, avvenuta in data            , fino al            , affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare eventuali osservazioni, ai sensi della normativa vigente;

- che l'Avviso di deposito dell'Accordo Operativo, prot. n.            del            , è stato pubblicato sul sito web del Comune (Albo pretorio on-line) con pubblicazione n.            del            ;

- che in data            , con prot. n.            gli elaborati dell'Accordo Operativo sono stati trasmessi al Comitato urbanistico della Città metropolitana di Bologna (CUM) per il rilascio del parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38, comma 10, della L.R.24/2017;

- che con atto n.            PG            del            è stato rilasciato dal Comitato urbanistico della Città metropolitana di Bologna (CUM) il parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38, comma 10, della L.R.24/2017;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.            del            ha autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo in oggetto;

#### RITENUTO

che per effetto dell'art. 28 della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e per effetto dell'art.38 della L.R. 24/2017, sia necessario procedere alla stipula di apposita Convenzione che specifichi gli obblighi e gli oneri del Soggetto Attuatore nei confronti del Comune.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate, convengono e stipulano quanto segue:

#### ART.1 -PREMESSE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. La presente Convenzione disciplina l'attuazione degli interventi trasformativi sulle aree catastalmente identificate al Foglio 101, Mappali 1,3 del Comune di San Giovanni in Persiceto, attestate su via Umberto Terracini.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.
4. Il Soggetto Attuatore rimane obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente Convenzione.
5. La sottoscrizione della presente Convenzione è subordinata alla presentazione, da parte del Soggetto Attuatore, delle garanzie di cui all'art. 14.
6. La sottoscrizione della presente Convenzione deve avvenire entro 10 giorni dalla data della deliberazione di Consiglio Comunale n. del che ha autorizzato la stipula dell'Accordo Operativo in oggetto, pena la decadenza.

#### ART.2 - ELABORATI PROGETTUALI

1. L'intervento urbanistico di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici, costituenti parte integrante e sostanziale dell'Accordo Operativo:

<b>Elenco elaborati accordo operativo ARS SG. XVI/b</b>		
<b>Elaborato</b>	<b>Titolo</b>	<b>Scala</b>
001	Relazione del Progetto urbano e opere di urbanizzazione	-
002	Inquadramento Urbanistico PSC, RUE	1:10.000, 1:5.000
003	Documentazione Catastale: Visura e Planimetria	1:2.000
004	Relazione Fotografica Stato di Fatto	-
005	Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione primaria del Comparto ARS XVI/b	-
006	Computo Metrico Estimativo Opere di Costruzione pista ciclabile e nuovo Parcheggio in via Massarenti	-
007	Norme Tecniche di Attuazione	-
008	Rilevo piano altimetrico Comparto ARS XVI/b	1:500
009	Rilevo piano altimetrico Ciclabile e Parcheggio via Massarenti	1:500
010	Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b	1:500
011	Planimetria di Progetto Ciclabile e Parcheggio via Massarenti	1:500
012	Planimetria di Progetto Rete Telefonica	1:500
013	Planimetria di Progetto Rete Elettrica	1:500
A.0	Corografia	1.2.000
A.1	Planimetria di Progetto Rete Acque Meteoriche	1:500, 1:20
A.2	Planimetria di Progetto Rete Acque Reflue	1:500, 1:20

A.3	Planimetria di Progetto Reti Acqua e Gas	1:500, 1:20
A.4	Profili Idraulici delle Reti	1.100-1:1.000, 1:20
A.5	Stato di Progetto Vasca di Laminazione	1:500, 1:100
R.0	Relazione Idraulica	-
021	Relazione sulla modellazione Geologica-Geotecnica-Sismica	-
022	Studio Previsionale di Clima Acustico Ln. 447/95	-
023	Relazione Economico finanziaria e cronoprogramma	-
024	Bozza di Convenzione Accordo Operativo	-
025	Documento di Valsat	-

#### ART.3 - OBBLIGHI GENERALI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per le parti vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.
2. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.
3. È fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. È fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei terreni edificabili e/o delle unità immobiliari, in tutto o in parte, la titolarità del bene o l'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto prescritto all'art.4.

#### ART.4 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI E DEGLI ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

1. Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel Progetto Urbano dell'Accordo Operativo a terzi, il Soggetto Attuatore si obbliga a non trasferire le obbligazioni inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione, né a trasferire porzioni di aree sulle quali insistono opere di urbanizzazione o infrastrutturazione realizzate in attuazione della presente Convenzione e per le quali non siano ancora stati stipulati gli atti di trasferimento delle aree al Comune.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a istituire a sua cura e spese e a includere in ogni atto di alienazione le servitù perpetue e inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente a elettrodotti, acquedotti e altri servizi, quali infrastrutture per l'urbanizzazione.
3. In ogni atto di alienazione degli immobili inclusi nel progetto urbano che intervenga nel periodo di validità della presente Convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
  - a) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto all'Accordo Operativo e alla relativa presente Convenzione urbanistica;
  - b) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente Convenzione urbanistica.
4. Solo qualora il Soggetto Attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
5. In caso di alienazione unitaria e globale le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

## ART.5 - PARAMETRI DIMENSIONALI DELL' INTERVENTO

1. I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:
  - Superficie territoriale St mq 8.750  
di cui libera da vincoli di inedificabilità St mq 7.725  
con vincoli di inedificabilità St mq 1.025
  
  - Indice di utilizzazione territoriale Ut (SU/St) 0,20 (art. 2 bis NTA PSC)
  - Superficie utile SU mq. 1.545
  - Usi ammessi (art. 32 NTA del PSC):
  - usi principali (non inferiori al 70% della SU):
    - U.1 Residenza
    - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
    - U.21 Attrezzature sportive
    - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
    - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
    - U.29 Attrezzature culturali.
  - usi secondari (non superiori al 30% della SU):
    - U.2 Attività ricettive
    - U.3 Residenza collettiva
    - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
    - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
    - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
    - U.7 Pubblici esercizi
    - U.10 Locali per lo spettacolo
    - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
    - U.12 Attività terziarie e direzionali
    - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

## ART. 6 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

1. Gli interventi da realizzarsi nelle forme dell'edilizia residenziale convenzionata sono disciplinati ai sensi degli art. 17-18 del DPR 380/2001, degli artt. 32 e 33 della L.R. 15/2013, del paragrafo 6 dell'allegato al RUE denominato "Contributo di costruzione" e dall'art. 2, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), pertanto ad essi si riferiscono per tutto quanto non specificato nel presente atto.
2. In seguito agli accordi tra "Comune " e "Soggetto Attuatore, il 27% della S.U. maturata dall'edificabilità attribuita all'ambito ARS XVI/b di che trattasi, dovrà essere destinata ad alloggi ERS con le modalità previste dall'art. 2, comma 10, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC). Quindi la superficie utile (S.U.) da destinarsi ad alloggi ERS sarà pari a :  $1.545 \times 0,27 = 418$  mq. La superficie destinata ad alloggi ERS sarà così ripartita:
  - 2a) il 50% della superficie utile (SU) prevista per l'Edilizia Residenziale Sociale, per una superficie pari ad almeno a 209 mq di SU, dovrà essere destinata obbligatoriamente all'assolvimento della quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale, per le finalità e con le modalità di cui al successivo art. 7;
  - 2b) la restante quota del 50% della superficie utile (SU) pari ad almeno 209 mq di SU dovrà essere destinata all'assolvimento della quota di ERS da cedersi in proprietà, per le finalità e con le modalità di cui al successivo art. 8.
3. L'edificio destinato ad edilizia residenziale ERS, verrà localizzato nell'elaborato

“Planimetria di progetto Accordo operativo, ARS XVI/b” Tav. n. 010 del Piano Urbanistico Attuativo, fatta salva la possibilità descritta al sottostante punto 4.

4. La realizzazione dell'ERS, secondo le modalità sopra richiamate, avverrà entro il periodo di validità del presente Accordo Operativo descritto al successivo art. 18:
5. In alternativa alla realizzazione di Alloggi ERS da cedere in locazione o da vendere a prezzo calmierato, è concesso all'Attuatore di monetizzare la SU, corrispondente al 27% della SU complessiva del comparto al prezzo concordato con l'Amministrazione Comunale di 500 € per ogni mq di SU di ERS.
6. La realizzazione dell'edilizia residenziale sociale ERS e l'osservanza di tutti gli obblighi assunti nel merito, ai sensi degli articoli 6, 7 e 8 della presente Convenzione, vengono garantiti dall'Attuatore con il deposito a favore del Comune di una specifica garanzia fidejussoria, i cui importi e caratteristiche sono stabilite al successivo art. 18.

#### ART. 7 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) – AFFITTO. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Come previsto dal comma 10, art. 2, e così come riportato nell'art. 2, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), il vincolo di destinazione alla locazione degli alloggi (a canone concordato o sociale) dovrà avere durata pari ad almeno 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione del primo contratto di affitto, nell'ambito del quale l'Attuatore potrà anche prevedere il patto di futura vendita/acquisto. Successivamente gli immobili accederanno al libero mercato.
2. L'Attuatore ha l'obbligo di stipulare il contratto di affitto entro la durata della presente Convenzione, prorogabile con atto espresso della Giunta comunale solo a seguito di motivata richiesta. Decorsi inutilmente i suddetti termini, l'Amministrazione comunale provvederà ad escutere le relative garanzie di cui all'art. 18.
3. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato sulla base dell'ultimo Accordo del Territorio metropolitano di Bologna (Rif. prot. n.100742/2014 del 24/06/2014 – Accordo applicabile nel Territorio Metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002 e successive modifiche). Per la determinazione dei prezzi di affitto a canone concordato andrà utilizzata la tabella di cui al sopra citato Accordo. Il canone così determinato non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
4. L'Attuatore dovrà soddisfare la quota di ERS in affitto a canone convenzionato di cui al presente articolo, in alloggi che dovranno essere situati nel comparto di intervento, o, in alternativa, nell'ambito storico o consolidato residenziale del capoluogo, aventi pari (o superiore) superficie utile calpestabile (ciascuno dei quali non inferiore a mq. 40 di SU), dotati di certificato di conformità edilizia e agibilità e di epoca costruttiva (ovvero di ristrutturazione) non inferiore al 1990.

#### ART. 7 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) – VENDITA. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le unità immobiliari destinate all'ERS, di cui al presente articolo, devono essere oggetto di vendita a prezzo convenzionato, la cui determinazione è di seguito indicata.
2. La determinazione del prezzo massimo complessivo per mq di superficie complessiva (SC), determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, che viene determinato in € 2.200,00 (euro duemiladuecento/00) al mq di Superficie Complessiva.

3. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.
4. Relativamente ai costi di cui ai punti precedenti è consentito al l'Attuatore presentare richiesta di aggiornamento degli importi, con scadenza biennale, sulla base degli indici ISTAT del costo di costruzione. Tale richiesta sarà vagliata da parte dei competenti uffici comunali sulla base della documentazione fornita dall'Attuatore, ed in caso di esito favorevole, approvata con provvedimento di Giunta Municipale.
5. Gli alloggi assegnati e venduti nel rispetto delle presenti prescrizioni dovranno mantenere la qualificazione di ERS, così come definita nella presente convenzione, per un periodo di 30 (trenta) anni dalla data della prima vendita, ai sensi dell'art . 18 del DPR 380/2001. Successivamente gli immobili accederanno al libero mercato.
6. Tutte le verifiche/controlli assunti dal Comune dovranno essere effettuati dal Servizio competente in materia di edilizia sociale del Comune di San Giovanni in Persiceto.
7. Le disposizioni del presente articolo potranno essere riviste con specifica variante, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore, in ordine a modifiche normative sopravvenute successivamente alla stipula della presente convenzione. Inoltre le disposizione relative al la ERS potranno essere riviste, con specifica variante, su richiesta motivata del Soggetto Attuatore, nel caso in cui, successivamente alla stipula del la presente Convenzione, intervenissero modifiche normative relativamente alla ERS stessa.

#### ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate, senz'altro pretendere dal Comune.
2. Non dovranno essere eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore invece le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte II, Titolo VI, Capo I, Sezione I II III del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016.
3. In considerazione della precedente destinazione dell'area, condotta a usi agricoli, in capo al Soggetto Attuatore non sussistono obblighi riferibili a situazioni di contaminazione dei suoli, ai sensi del Titolo V del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.

##### 9.1. *Elenco e descrizione*

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e collaudare a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che saranno meglio descritte e insisteranno sulle aree individuate nelle specifiche tavole del Progetto Urbano dell'Accordo Operativo. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riporta di seguito un elenco sommario delle opere di urbanizzazione primaria:
  - 1.1 costruzione di nuovo collegamento ciclabile tra via Balducci e via Massarenti, ivi comprese le segnaletiche stradali orizzontali e verticali, da realizzarsi:
    - in parte su terreni all'interno del comparto ARS XVI/b distinti al Foglio 101, mappali 1,3 (parte);
    - in parte su terreni di altre proprietà distinte al Foglio 90 mappale 1476 , mappale 1476 (parte), e al Foglio 101 mappale 360(parte);
    - e in parte su area già di proprietà comunale, distinta al Foglio 101, mappale 347 (parte).



- 1.2 costruzione di un ponte ciclabile da realizzarsi sullo scolo Romita da realizzarsi;
    - in parte su terreno all'interno del comparto ARS XVI/b distinto al Foglio 101, mappali 1 (parte);
    - in parte su terreno esterno del comparto ARS XVI/b distinto al Foglio 90, mappali 1476 (parte);
  - 1.3 costruzione di spazi di sosta per parcheggio pubblico PU al diretto servizio dell'insediamento, comprese le segnaletiche stradali orizzontali e verticali da realizzarsi:
    - in parte su via Terracini per una superficie di 98,50 mq (7 posti auto) su terreni all'interno del comparto ARS XVI/b distinti al Foglio 101, mappale 3 (parte);
    - in parte su via Terracini per una superficie di 219,68 mq (24 posti auto) su terreni esterni al comparto ARS XVI/b di proprietà comunale distinti al Foglio 101, mappale 508 (parte), mappale 449 (parte), mappale 262 (parte), mappale 450 (parte);
    - in parte su via Massarenti all'interno del nuovo parcheggio scuole per una superficie di 317,99 mq (12 posti auto) su terreni esterni al comparto ARS XVI/b di proprietà comunale distinti al Foglio 90, mappale 365 (parte);
  - 1.4 costruzione di percorso pedonale a collegamento dei parcheggi da realizzarsi interni al comparto con quelli da realizzarsi nel tratto di via Terracini esterno al comparto ARS XVI/B;
  - 1.5 allargamento della vasca di laminazione esistente realizzata su via Terracini su terreno identificato al Foglio 101 mappale 508 di proprietà Comunale, in modo da poter accogliere ai fini dell'invarianza idraulica del comparto ARS XVI/B le acque meteoriche del comparto stesso;
  - 1.6 allacciamento dei lotti edificabili previsti dal presente Accordo Operativo alla rete di fognatura separata per le acque meteoriche e le acque reflue, presente su via Terracini;
  - 1.7 allacciamento dei lotti edificabili previsti dal presente Accordo Operativo alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia, agli impianti e reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni, all'acquedotto, al gas il tutto da realizzare secondo le disposizioni impartite dalle Società concessionarie;
  - 1.8 realizzazione di verde pubblico sistemato a prato verde posto a diretto servizio dell'insediamento all'interno del comparto per una superficie di circa 1.965 mq su terreni identificati al foglio 101 mappali 1,3 (parte);
2. Le dotazioni territoriali di pertinenza dell'ambito in attuazione sono quantificate e articolate nel Progetto Urbano e nelle relative Tavole. Di queste dotazioni territoriali, i parcheggi pubblici posti al diretto servizio dell'insediamento, che vengono realizzati per gran parte su aree già di proprietà comunale, costituiscono parte integrante delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area, ai sensi dell'art. A23 della L.R. 20/2000.

## 9.2. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e titolo abilitativo edilizio

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. 25 novembre 2002 n. 31 e della L.R.15/2013 e successive integrazioni e modifiche.
2. Le parti concordano rispettivamente che al momento della cessione/presa in carico delle opere di urbanizzazione, le aree e le opere sopra-descritte dovranno essere libere da oneri

fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, servitù in favore di privati e contratti agrari. In caso contrario il Comune si riserva di non accettarne l'acquisizione, rivalendosi sul Soggetto Attuatore nelle sedi opportune, ovvero avvalendosi delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore a norma del successivo art. 11.

#### ART.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. A carico dell'ambito oggetto della presente Convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

#### ART.11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ, MONTIZZAZIONE CESSIONE DEL 30% DELLA ST E OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE

1. A fronte dell'assegnazione dei diritti edificatori e in attuazione dell'Accordo Operativo approvato, il Soggetto Attuatore si impegna ad accettare i seguenti obblighi in relazione al contributo di sostenibilità e alla trasformazione in opere da realizzare dovute alla monetizzazione della cessione del 30% del Superficie Territoriale St (vedi Tav. n 11 "Planimetria di Progetto Ciclabile e Parcheggio via Massarenti") :
  - a) progettare, realizzare e collaudare le seguenti opere da realizzarsi fuori dal limite del comparto urbanistico: una superficie lorda di circa 761 mq, su aree già di proprietà comunale, distinte al Foglio 90, mappale 365 (parte), poste su via Massarenti da adibire a parcheggio a servizio della scuola elementare R. Romagnoli. Tale parcheggio sarà dotato di pubblica illuminazione, di rete di scarico delle acque meteoriche;
  - b) progettare, realizzare e collaudare le seguenti opere da realizzarsi fuori dal limite del comparto urbanistico: un nuovo tratto di pista ciclabile a prolungamento del tratto esistente su via Massarenti, congiungente il parcheggio sopradescritto e proseguendo parallelamente a via Massarenti fino a raggiungere la strada di ingresso al supermercato, su aree già di proprietà comunale, distinte al Foglio 90, mappale 365,1892,2146,2149,2150,2147,2151,2152,2148 (tutti i mappali citati occupati in parte dalla futura pista ciclabile). La pista ciclabile sarà dotata impianto di pubblica illuminazione, di rete di scarico delle acque meteoriche e da una fascia verde parallela alla ciclabile piantumata;

#### ART.12 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione, costituente rilascio di titolo abilitativo, deve essere corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui agli artt. 29 e successivi della L.R. 30 luglio 2013 n.15, secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di segnalazione del titolo stesso.
2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. L.R. 30 luglio 2013 n.15, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
  - 2.1 per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui all'art. 9 a scapito di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza al Comune;
  - 2.2 per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione secondaria, a carico del Progetto Urbano dell'Accordo Operativo non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, e pertanto tale onere di urbanizzazione secondaria deve essere

integralmente corrisposto, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti al momento;

2.3 il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative vigenti al momento;

3. per quanto attiene il contributo di sostenibilità e alla trasformazione in opere del contributo dovuto alla monetizzazione della cessione del 30% della St, il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento di cui all'art. 11 a scomputo di detto contributo. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il Soggetto Attuatore dovrà versare la differenza al Comune.

## ART.13 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURAZIONE

### 13.1. *Termini di attuazione*

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al Progetto Urbano solo dopo la stipula della presente Convenzione, che dovrà avvenire secondo le tempistiche dettate all'art. 1.
2. La presentazione dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutturazione deve avvenire esclusivamente a nome del Soggetto Attuatore e deve essere effettuata entro 6 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, pena l'applicazione della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile.
3. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione previste nel presente Accordo Operativo è subordinato all'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi della L.R. 15/2013 e successive integrazioni e modifiche. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria o di infrastrutturazione è subordinato all'avvenuto deposito delle garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 14.
4. Tutte le opere di cui ai precedenti artt. 9 e 11 dovranno essere completate e positivamente collaudate entro 6 (sei) anni dalla stipula della presente Convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo paragrafo 13.4.
5. Trascorsi inutilmente i suddetti termini per la realizzazione e il collaudo il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese, secondo le procedure indicate ai successivi artt. 11 e 17.

### 13.2. *Esecuzione delle opere*

1. Dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi così come eventualmente richiesto dagli enti gestori delle reti, previo coordinamento con il competente settore comunale.
2. Per quanto riguarda l'ampliamento degli impianti di Illuminazione Pubblica, lo stesso dovrà essere corredato di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 e s.m.i., e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire le dovute autorizzazioni e concessioni, anche onerose, da parte di Enti terzi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione/infrastrutturazione.

4. La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/infrastrutturazione e di arredo urbano, rimane a carico del Soggetto Attuatore sino all'avvenuto favorevole collaudo, fatta eccezione per le opere eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, il tutto come precisato al successivo art.10.4 6.

### 13.3. *Controllo sulla esecuzione delle opere*

1. La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, sarà obbligato affidare un incarico di collaudo in corso d'opera a un professionista scelto dal Soggetto Attuatore in una terna predisposta dal Comune. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico del Soggetto Attuatore e la prestazione verrà affidata sulla base di un disciplinare stabilito dal Comune. L'incarico al collaudatore dovrà essere sottoscritto congiuntamente dal Comune e dal Soggetto Attuatore entro 15 giorni dalla data odierna.

### 13.4. *Collaudo delle opere*

1. Il Collaudatore in corso d'opera dovrà fissare visite di collaudo a norma dell'art. 221 del DPR n. 207/2010, durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 223 del DPR n. 207/2010.
2. Ultime tutte le opere di urbanizzazione, o loro eventuali stralci funzionali alla cessione in uso anticipato al Comune, il Soggetto Attuatore presenta la dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di collaudo.
3. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere costituente stralcio autonomamente funzionale, provvisto di tutti i servizi a rete primari, a richiesta motivata del Soggetto Attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al presente articolo.
4. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione "as built" (1 copia cartacea + file in formato dwg e pdf) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore, mediante l'utilizzo delle fidejussioni a garanzia.
5. Sono comunque a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a:
  - Prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati e/o richiesti dal Collaudatore;
  - Esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblico interesse;
  - Oneri professionali relativi al Collaudatore;
  - Progettazione, Direzione lavori e collaudo di eventuali opere in c.c.a. e metalliche;
  - In generale, tutti gli oneri e le spese necessarie a rendere le opere collaudabili e funzionali.

6. Entro 30 (trenta) giorni dalla consegna della documentazione completa di cui ai precedenti punti, il certificato di collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere approvato, secondo le procedure previste, dal Servizio comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Resta in ogni caso pattuito che trascorso il termine di cui sopra le opere di urbanizzazione saranno da considerare a ogni effetto in carico al Comune e la fidejussione prestata sarà da considerare estinta a ogni effetto anche in mancanza del relativo originale. Come meglio specificato al successivo punto 13.7, fino alla data di approvazione del collaudo, ma comunque non oltre a 30 giorni dal suo deposito, la manutenzione delle opere deve essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore.
7. Il collaudo tecnico di porzioni delle opere di urbanizzazione darà diritto al Soggetto Attuatore di richiedere la riduzione proporzionale dell'importo delle fideiussioni prestate, che comunque non potrà ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.
8. Dal momento dell'approvazione del collaudo, e comunque entro le tempistiche di cui al precedente punto 13.4 6, tutte le infrastrutture e le opere per l'urbanizzazione realizzate saranno da considerare come consegnate al Comune.
9. Nel caso in cui, nei dieci anni successivi alle date dei collaudi, il Comune accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con la presente Convenzione, a provvedere alla loro eliminazione, a propria cura e spese. Resta in ogni caso ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.
10. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore è tenuto, entro il termine che verrà indicato dal Comune, a completare le opere. In caso di inadempienza il Comune procederà ai rifacimenti, e/o completamenti delle stesse, secondo quanto previsto e disciplinato dagli artt. 11 e 17 della presente Convenzione.

#### 13.5. *Cessione delle opere*

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, relative agli elettrodotti, ai gasdotti, agli acquedotti, alle reti telefoniche e fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
2. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### 13.6. *Uso anticipato delle opere*

1. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci funzionali di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di accertamento (come previsto dall'art. 230 del D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010). L'approvazione del verbale costituisce condizione necessaria per procedere alla riduzione della fidejussione di cui al successivo art. 14.
2. L'uso delle opere come sopra convenuto comporta l'integrale assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguente all'uso medesimo.

### 13.7. *Manutenzione delle opere*

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di uso pubblico, la conservazione delle aree, la gestione degli impianti compresi nel comparto e i relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere stesse non passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere in perfetto stato di conservazione.
2. Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione dell'edificio autorizzato; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore anche successivamente al positivo collaudo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art.14.
3. Fino all'approvazione del collaudo finale ai sensi del precedente comma 13.4.6, e comunque entro le tempistiche fissate dal comma 13.4.6, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

### 14. IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

1. La fideiussione a garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, vale a dire la non applicabilità del comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.
2. Le parti concordano che, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione congrua fideiussione a garanzia di:
  - a. opere di urbanizzazione primaria e sistema delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 9;
  - b. contributo di sostenibilità e opere di infrastrutturazione, di cui all'art. 11;
  - c. opere realizzate in permuta alla monetizzazione del 30% della Superficie territoriale del Comparto, di cui all'art. 11;
  - d. realizzazione di alloggi ERS, calcolando l'importo fidejussorio in base al valore di monetizzazione della Superficie Utile da destinare a ERS, come descritto all'art. 6 comma 5;
3. Tale fidejussione dovrà essere unica, bancaria o assicurativa di primaria compagnia; deve essere prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non deve trovare applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso sia il Soggetto Attuatore che i fideiussori sono obbligati tra di loro. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta

del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4. La quantificazione della garanzia di cui al precedente comma 2 dovrà essere commisurata alla somma del 100% del costo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico e del 100% del valore della monetizzazione della SU destinata agli alloggi ERS, per un **ammontare complessivo di € 703.422,05** (Euro sette cento tre mila quattro cento venti due / 95).
5. Ancorché la fideiussione sia commisurata ai costi di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della Convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni patiti o emergenti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore, nonché i danni arrecati dal Soggetto Attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, di cui all'art. 13.7.
7. La garanzia non potrà essere estinta se non previa acquisizione a patrimonio pubblico delle opere garantite e comunque nel rispetto delle procedure e delle tempistiche previste al precedente art. 13.4. 6. Potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del Soggetto Attuatore, nel caso in cui si collaudi positivamente uno stralcio funzionale delle opere, così come definito all'art. 13.4, comma 3, in ogni caso non potrà comunque ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale e comunque non inferiore alla cifra necessaria a garantire la manutenzione di cui all'art. 9.1, comma 4 la cui valutazione è a carico dei servizi competenti del Comune;
8. Il Soggetto Attuatore, così come già indicato al precedente art.4 comma 3, si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "le garanzie già prestate dal Soggetto 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, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato".

#### ART.15. - NORME SPECIFICHE PER IL VERDE A DESTINAZIONE PUBBLICA

1. Il presente articolo si applica a tutte le aree contenenti specie erbacee, arbustive e arboree destinate a verde di pubblico utilizzo da realizzarsi.
2. La realizzazione dovrà rispettare tutto quanto stabilito dal vigente Regolamento Comunale del Verde.
3. La corretta realizzazione e manutenzione delle opere di cui al presente articolo è garantita dalla polizza fideiussoria di cui all'art. 14, prestata e commisurata in adempimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### ART.16 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree destinate a ospitare le urbanizzazioni pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime

convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere di urbanizzazione e comunque prima della loro ultimazione.

#### ART.17 - TITOLI ABILITATIVI E AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PREVISTI DALL'ACCORDO OPERATIVO

1. IL Soggetto Attuatore potrà presentare i Titoli Abilitativi relativi alle costruzioni degli edifici previsti dal presente Accordo Operativo, solo dopo l'Approvazione da parte dell'Ente Comunale del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione del Comparto in oggetto.
2. Come stabilito al comma 2 dell'art.13.1, la sottoscrizione della presente Convenzione potrà avvenire solo a seguito della presentazione delle garanzie fideiussorie.
3. Nelle more della definitiva approvazione del Collaudo di cui all'art. 13.4, e in forza delle garanzie di cui all'art. 14, in considerazione dei termini perentori per la sua positiva emissione stabiliti al comma 5 dell'articolo 13.1 e alla esplicita copertura di tale adempimento da parte della garanzia fideiussoria, come stabilito al successivo comma 6 del medesimo articolo 13.1, la Conformità Edilizia e Agibilità (CEA) del nuovo edificio avrà piena validità dal momento della presentazione della Segnalazione di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) relativa alle opere di urbanizzazione, di infrastrutturazione e a contributo di sostenibilità.

#### ART.18 - TERMINI DI ATTUAZIONE

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'approvazione dei Permessi di Costruire o presentato le denunce di inizio attività (SCIA) per la completa edificazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo.
2. Il termine suindicato costituisce termine essenziale salvo eventuale proroga autorizzabile previa concertazione tra le parti.
3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 14.
4. È clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, il sopraggiungere di provvedimento prefettizio di informazione antimafia interdittivo inerente il Soggetto Attuatore.
5. Al momento della notificazione di tale interdittiva prefettizia, il Comune procederà all'applicazione di tale clausola risolutiva espressa, con immediata risoluzione dell'Accordo Operativo.

#### ART.19 - VARIANTI ALL'ACCORDO OPERATIVO

1. Qualsiasi variante che modifichi, anche in parte, l'Accordo Operativo di cui alla presente Convenzione dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione da parte dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.
2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 18, salvo che ciò non dipenda da volontà motivata espressa dal Comune nell'apposito atto autorizzativo della variante.

#### ART.20 - SANZIONI



1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.
2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R.380/2001 e s.m.i..

ART.21 - SPESE.

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.  
IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

---