

ACCORDO OPERATIVO - CONVENZIONE

relativa all'Accordo Operativo (AO) ai sensi della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una porzione di terreno denominata "Area GIBERTI", ubicata in aderenza alla strada comunale Marchesina, alla strada provinciale Casolana ed adiacente all'abitato già consolidato della stessa via Marchesina e ricompreso marginalmente all'interno dell'Ambito_03 del vigente PSC del Comune di Castel Bolognese come "*Nuovo insediamento prevalentemente residenziale* (art. A12 L.R. 20/2000)"

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra:

- **UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**, con sede a Faenza (RA) in Piazza del Popolo n. 31, Cod. Fisc. 90028320399 e P. Iva 02517640393 in persona di ANGELINI Lucio, architetto, nato a _____ () il _____, in qualità di dirigente del Settore Territorio, domiciliato per la carica presso la sede di Via Zanelli n. 4, Faenza, autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Ente stesso come da incarico conferito con Decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. ____ del _____ (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000), di seguito anche denominato "URF";
- **GIBERTI Saele**, geometra,

di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa.

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti:

VISTO

a) la normativa di riferimento:

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "Legge Urbanistica" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 24 del 21.12.2017 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio".

b) la Delibera n.8 del 30/01/2019 del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina ed avente per oggetto: "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art.4 della LR n. 24 del 21/12/2017".

PREMESSO e CONSIDERATO

- a) **che** il Geometra GIBERTI Saele è proprietario del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese al foglio 23 particelle 655 et 657 con superficie nominale catastale complessiva di mq. 6.041 (Ha 0.60 .41 – seminativo) e superficie rilevata pari a circa mq. 5.834 e della confinante particella 105 (Catasto Fabbricati).
- b) **che** il Geom. GIBERTI Saele in data 15/05/2019 - prot. 34243 del 15/05/2019 - inviava a mezzo PEC istanza affinché “attraverso Accordo Operativo, alla suddetta area di proprietà del sottoscritto proponente possa essere data immediata attuazione delle previsioni contenute nel vigente PSC (ex art. 4 L.R. 24/2017), ovvero essera resa edificabile con destinazione residenziale”.
- c) **che** l’URF con Nota Interlocutoria a mezzo PEC - prot. 65112 del 12/08/2019 - comunicava al proponente, su indicazione del Sindaco di Castel Bolognese, che gli adeguamenti degli elaborati costitutivi la manifestazione di interesse dovevano essere trasmessi entro il 30 settembre 2019 con un unico inoltro comprensivo di tutti i documenti.
- d) **che** il Geom. GIBERTI Saele in data 30/09/2019 - prot. 76992 del 01/10/2019 - inviava a mezzo PEC *Integrazione* alla precedente *Proposta* (prot. 34243/2019).
- e) **che** la Giunta Comunale di Castel Bolognese con Delibera del n.11 del 12/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell’Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la presa d’atto delle istruttorie ed espressione di indirizzi.
- f) **che** il Consiglio Comunale di Castel Bolognese con Delibera n.3 del 21/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell’Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la selezione delle proposte ed indirizzi.
- g) **che** il Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina con Delibera del n.2 del 28/02/2020 avente per oggetto: Manifestazioni di interesse ai sensi dell’Art.4 della LR 24/2017 del 21/12/2017 APPROVAVA la suddetta proposta del Geometra GIBERTI Saele denominata Area GIBERTI (Castel Bolognese via Marchesina).
- h) **che** l’URF a mezzo PEC - prot. 18453 del 05/03/2020 - trasmetteva al proponente Atto C.URF n. 2/2020 di approvazione di selezione delle proposte di interesse, ricordando che entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte del Consiglio URF doveva essere presentata in forma completa la proposta di Accordo Operativo.
- i) **che** l’URF a mezzo PEC - prot. 40415 del 04/06/2020 - comunicava al proponente l’approvazione delle Disposizione Tecnico Amministrativa n. 4 con allegati.
- l) **che** la progettazione dell’Area GIBERTI, della superficie complessiva di mq. 6.041 (superficie nominale catastale) e della porzione della particella 105 (mq. 103 + mq. 40 + mq. 4 ca.) adiacente al territorio urbanizzato residenziale esistente, prevede:

- la realizzazione di un nuovo insediamento costituito da n. 4 lotti residenziali (di cui uno da cedere all'Amministrazione);
- la realizzazione di aree pubbliche suddivise in una zona a servizio del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico adiacente alla via Casolana ed una zona destinata a parcheggi alberati accorpati in fregio a via Marchesina.
- opere perequative e di interesse pubblico, consistenti nel miglioramento del tronco della via Marchesina della lunghezza di circa ml. 88 di collegamento con via Casolana con la realizzazione dell'adiacente percorso ciclopedonale.

m) che in virtù di quanto descritto alla precedente lettera **I)** la progettazione dell'Area GIBERTI è corredata dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Integrata comprensiva di:
 - *Descrizione e Inquadramento Territoriale;*
 - *Inquadramento Urbanistico;*
 - *Stato Attuale, servitù e vincoli reali;*
 - *Progetto Urbanistico dell'Area proposta con schema Assetto Urbano;*
 - *Perequazione per Opere di Interesse Pubblico;*
 - *Quantificazione Dotazioni Territoriali e Relativa Incidenza;*
 - *Perequazione – Quantificazione e verifica opere;*
 - *Costi Unitari Opere di Urbanizzazione;*
 - *Garanzie per Capacità Finanziaria;*
 - *Relazione Economico Finanziaria;*
 - *Cronoprogramma;*
 - *Norme Tecniche e Tipologie;*
 - *Allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.*
- Relazione Geologica-Sismica (Dott. Geol. Andreatta);
- Relazione Invarianza Idraulica (Dott. Geol. Andreatta);
- Relazione Idraulica-Idrologica (Dott. Geol. Andreatta);
- Valutazione di Clima Acustico (Studio Energia);
- Val.S.A.T. (Studio Energia) completa e comprensiva di:
 - *Descrizione vincoli e servitù;*
 - *Quadro conoscitivo;*
 - *Programmazione energetica;*
- Tav. 1.A Stato di Fatto – Inquadramento (Fotografie);
- Tav. 1.B Stato di Fatto – Rilievo (Piano Quotato e Sezioni);
- Tav. 2.A Progetto Urbano;
- Tav. 2.B Progetto Infrastrutture per la Mobilità;

- Tav. 2.C Schema Aree da Cedere e Opere di Perequazione Fuori Comparto;
 - Tav. 2.D Sistemazione a Verde Pubblico e Permeabilità;
 - Tav. 2.E Schema Acquedotto e Gas-Metano;
 - Tav. 2.F Schema Fognature Bianche e Nere;
 - Tav. 2.G Schema Rete Elettrica e Telecomunicazioni;
 - Tav. 2.H Schema Illuminazione Pubblica;
 - Atto Notorio Proprietà e documentazione catastale;
 - Perimetro Comparto georeferenziato (file.dwg);
- n) che** che in merito all’impiantistica territoriale (acqua, gas-metano, rete fognaria bianca e nera, rete elettrica, telefonica, illuminazione pubblica, laminazione, verde pubblico, viabilità, provincia, etc) le tavole allegate sono state preventivamente concordate con i tecnici degli stessi enti o organi competenti.
- o) che** l’area in oggetto è stata progettata nel rispetto della legislazione vigente;
- p) che** costituisce parte integrante del presente atto la planimetria di “Progetto Urbano” (Tav. 2.A) che identifica le caratteristiche del Piano di Lottizzazione in oggetto risultando avere una superficie complessiva nominale catastale pari a circa mq. 6.041 (p.lle 655 et 657) + mq. 103 (porzione p.lla 105 fuori comparto) + mq. 40 (porzione p.lla 105 fuori comparto) + mq. 4 (porzione p.lla 105 fuori comparto) così definita:
- Area a servizio del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico mq. 1.230 (entro comparto) con destinazione d’uso a verde pubblico identificato da tratteggio verde;
 - Area a servizio del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico mq. 103 (fuori comparto porzione p.lla 105) con destinazione d’uso a verde pubblico identificato da tratteggio verde scuro;
 - Vasca di laminazione fruibile mq. 1.036 (capacità mc 280 e profondità massima ml. 0.50 – entro comparto) con destinazione d’uso a verde pubblico identificato da tratteggio grigio-verde;
 - Percorso ciclopedonale – Miglioramento Via Marchesina mq. 263 di cui mq. 139 (fuori comparto) + mq. 40 (fuori comparto - porzione p.lla 105) con destinazione d’uso a pista ciclopedonale identificato da tratteggio grigio-rosso ed oggetto di perequazione + mq. 84 (entro comparto);
 - Viabilità carrabile - Miglioramento Via Marchesina mq. 433 di cui mq. 330 (fuori comparto) + mq. 99 (fuori comparto) + mq. 4 (fuori comparto - porzione p.lla 105) con destinazione d’uso a strada pubblica identificata da tratteggio arancione-violetto ed oggetto di perequazione;
 - Parcheggi alberati mq. 290 (entro comparto) con destinazione d’uso a parcheggi pubblici identificati da tratteggio azzurro;

- Piazzole di sosta per accesso ai lotti mq. 134 (entro comparto) identificati da tratteggio grigio;
 - Lotto 1 di terreno edificabile di mq. 679 (entro comparto) da cedere all'amministrazione comunale identificato da tratteggio beige;
 - Lotti 2-3-4 di terreno edificabile per complessivi mq. 2.384 (entro comparto) di iniziativa privata (mq. 768 + mq. 768 + mq. 848);
- q) che** le aree e le opere perequative di cui alla precedente lettera **p)**, ad esclusione dei lotti 2-3-4 di iniziativa privata, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta realizzazione ed al relativo collaudo;
- r) che** le superfici delle aree private nonché quelle di tutte le aree pubbliche come precedentemente quantificate, potranno subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare il presente Accordo Operativo. Tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo vigente e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche e opere perequative;
- s) che** l'Accordo Operativo contempla la flessibilità per la fase attuativa e a tal proposito fra l'altro è consentito (nel rispetto delle indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione Tecnica Integrata" in merito alla normativa tecnica di attuazione e tipologie edilizia):
- accorpate e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati;
 - apportare modifiche alle dividenti dei lotti;
 - modificare le quote di SUL assegnate ai singoli lotti, nel rispetto della SUL massima assegnata dal Piano;
 - variare le destinazioni d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse dalle norme di scheda e dalla quantità di standard urbanistico definito dal Piano stesso;
 - spostare e variare i passi carrabili.
- Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, a firma del proprietario e/o Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Le parti come sopra costituite, nelle loro spiegate vesti, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 CESSIONE AREE ED ALTRI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

2.1 - Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e/o propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento in oggetto che dovranno essere eseguite in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati negli elaborati grafici e nei pareri degli Enti competenti elencate nelle premesse, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere ed approvare come fosse qui allegato. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano definiti al successivo Art. 6;

2.2 - Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa a cedere gratuitamente al Comune e senza onere alcuno per lo stesso, successivamente all'avvenuto deposito del collaudo ed alla sua approvazione, le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nel presente Piano con le prescrizioni del precedente comma 2.1, che con riferimento alla planimetria di "Progetto Urbano" (Tav. 2.A) risultano avere una superficie complessiva pari a circa mq. _____ così suddivisa:

- Area a servizio del percorso ciclopeditonale in ambito naturalistico mq. 1.230;
- Area a servizio del percorso ciclopeditonale in ambito naturalistico mq. 103 (fuori comparto porzione p.lla 105);
- Vasca di laminazione fruibile mq. 1.036;
- Percorso ciclopeditonale mq. 84 + mq. 40 (fuori comparto porzione p.lla 105);
- Parcheggi Alberati mq. 290;
- Piazzole di sosta per accesso ai lotti mq. 134;
- Lotto 1 di terreno edificabile di mq. 679;
- oltre alle opere previste per perequazione e di interesse pubblico, consistenti nel miglioramento del tronco della via Marchesina della lunghezza di circa ml. 88 per mq. 330 (viabilità carrabile) + mq. 4 (porzione p.lla 105 fuori comparto) + mq. 139 (percorso ciclopeditonale) + mq. 99 (per sistemazione asfalto prospiciente i parcheggi alberati) di collegamento alla via Casolana con la realizzazione dell'adiacente percorso ciclopeditonale.

2.3 – Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o aventi causa, a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza di tali aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo. Nello specifico il Soggetto Attuatore, durante tutta la durata dei lavori fino alla cessione delle aree pubbliche, si impegna per sé e/o propri aventi causa:

- a provvedere ad ogni necessaria opera di manutenzione della viabilità e spazi pubblici;
- a dotare l'area destinata alla viabilità e parcheggio dell'opportuna segnaletica e di ogni altro dispositivo o accorgimento per la fruibilità dell'area in condizioni di completa sicurezza;
- a garantire l'illuminazione e l'accessibilità di tutti i percorsi e degli spazi fruibili da persone;
- a mantenere in maniera decorosa eventuali lotti privati che rimarranno ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, ecc...

2.4 – Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla parte privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate, con l'eventuale applicazione delle relative penali come definite al successivo Art. 5. Nel caso di ritardi imputabili alla parte pubblica, il Soggetto Attuatore è esentato da qualsiasi responsabilità in merito allo stato manutentivo ed eventuale ripristino delle opere realizzate (sfalcio dell'erba, rifacimento segnaletica ed asfalto, etc...)

Art. 3 BONIFICA BELLICA

Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, preventivamente alla realizzazione delle opere, la bonifica da ordigni residuati bellici sull'area di intervento pubblica e privata, secondo quanto previsto dal Genio Militare competente. Contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano, il Soggetto Attuatore dovrà presentare idonea documentazione rilasciata dal Genio Militare che certifichi l'avvenuta bonifica da ordigni bellici, il certificato finale di avvenuta bonifica deve essere in ogni caso allegato, al più tardi, nell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 4 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

4.1 – Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista incaricato prima dell'inizio dei lavori dall'Amministrazione Comunale e scelto collegialmente tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto Attuatore tra una terna di nominativi che potrà essere richiesta dal Soggetto Attuatore stesso agli Ordini Professionali. Il collaudatore così incaricato dovrà operare in accordo con i competenti uffici comunali; le spese per competenze professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

4.2 – Nell’atto di collaudo delle opere pubbliche dovranno risultare depositati e/o allegati tutti gli elaborati grafici rappresentativi di ogni variazione eventualmente effettuata in corso d’opera nel rispetto delle procedure previste dalla disciplina edilizia/urbanistica.

Art. 5 IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE

5.1 – L’importo delle opere di urbanizzazione primaria definite nell’Accordo Operativo, relative alla viabilità, parcheggi e verde pubblici, ammontano complessivamente a € 248.438,96, di cui € 169.823,52 per opere entro comparto ed a € 78.614,96 per opere di perequazione fuori comparto e così come risulta nella relazione economica finanziaria all’interno della “Relazione Tecnica Integrata”.

5.2 – L’importo dei lavori di cui al comma precedente, sostenuti dal Soggetto Attuatore e riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, risulta inferiore alla soglia comunitaria e come tale soggetto all’applicazione dell’Art. 16.2 bis del DPR 380/2001 e che l’esecuzione di dette opere sarà eseguita da imprese in possesso di adeguata attestazione.

5.3 – A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nel presente atto, il Soggetto Attuatore deposita presso l’Amministrazione Comunale, la fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Piano, di importo pari a € _____, __ compresa Iva al 10% che corrisponde al 100% delle opere pubbliche da realizzare. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipula dell’atto di cessione gratuita all’Amministrazione Comunale delle opere ed aree pubbliche. Tale fidejussione potrà essere ridotta al 50% dell’importo, a condizione che siano state realizzate almeno il 50% delle opere previste dal presente Piano, da verificare da parte dei competenti uffici comunali;

5.4 – Fermo restando le sanzioni previste dalla Legge 47/85 e s.m.i. per ogni altra inosservanza a quanto riportato nel presente Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore garantisce mediante apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale all’Amministrazione Comunale una somma pari a € _____, __ che corrisponde al 10% dell’importo complessivo delle opere garantite di cui al precedente punto 5.3, che potrà essere escusso dall’Amministrazione Comunale a titolo di penale in caso di inadempimenti rispetto agli obblighi del presente atto. Tale fidejussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla stipula

dell'atto di cessione gratuita delle aree ed opere pubbliche all'Amministrazione Comunale.

Art. 6 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di trascrizione, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro detto termine il Soggetto Attuatore dovrà aver realizzato le opere pubbliche come definite dal Piano. Inoltre il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa entro tale termine dovrà realizzare le parti private per una quota pari ad almeno 2 (due) lotti dei 3 (tre) con riferimento al numero dei lotti privati, anche senza l'utilizzo dell'intera SUL ad essi attribuita dal presente Piano, sempre nel rispetto di quanto riportato nella presente Convenzione e sempre in conformità ai vari titoli edilizi.

Art. 7 VARIANTI

Il Soggetto Attuatore conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Accordo Operativo e in ordine all'assegnazione dello standard in esubero a disposizione per futuri cambi di destinazione d'uso comportanti aumenti di carico urbanistico fino a quando lo stesso Soggetto Attuatore manterrà la proprietà di almeno un lotto edificabile. Al venir meno di quest'ultima condizione, l'eccedenza di standard sarà a disposizione degli insediatori all'interno dei lotti privati. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 8 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

8.1 – Ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa.

8.2 – Negli atti di trasferimento di proprietà delle aree individuate nell'Accordo Operativo, dovrà essere espressamente richiamata a formarne parte integrante il presente Accordo Operativo e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari.

8.3 – Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso l'URF Comune di Castel Bolognese e verrà registrato e trascritto a spese dello stesso Soggetto Attuatore.

Art. 9 CONTROVERSIE

Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

Faenza/Castel Bolognese , li _____