

CONVENZIONE - ACCORDO OPERATIVO

relativa all'Accordo Operativo (AO) ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 per l'attuazione di una porzione di terreno denominata "Area via Marchesina via Casolana Riolese" (Area GIBERTI)", ubicata in aderenza alla strada comunale Marchesina, alla strada provinciale Casolana, al tessuto urbano consolidato e ricompresa 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, 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. [REDACTED] del [REDACTED] (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000), di seguito anche denominato "URF";
- **GIBERTI Saele**, geometra, proprietario delle aree interessate e 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

c) 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).

- d)** con Atto C.URF n.8 del 30.01.2019 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- Schema di avviso pubblico. Approvazione”*, è stato approvato uno Schema di Avviso pubblico finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 c.3 della LR 24/2017, corredato da *“Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi”*.
- e)** con Atto C.URF n.2 del 28.02.2020 avente per oggetto: *“Manifestazioni di interesse ai sensi art. 4 LR 24/2017. Selezione delle proposte. approvazione”*, è stata espressa la volontà di dare immediata attuazione ai sensi del comma 1 del citato articolo 4 LR 24/2017, selezionando le manifestazioni di interesse pervenute e meritevoli di essere approfondite nell'ambito di successivi Accordi Operativi, fra le quali rientra la proposta di Accordo Operativo di cui all'oggetto.
- f)** come previsto dall'art. 9 dei *“Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazione di interesse dei privati da attuare con accordi operativi”*, entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte del Consiglio dell'URF doveva essere presentata in forma completa la proposta di accordo operativo. A tale tempistica è stato applicato il periodo di sospensione ai sensi dei provvedimenti derivanti dall'emergenza covid.
- g)** **che** il Geom. GIBERTI Saele in data 15/05/2019 - prot. 34243 del 15/05/2019 – ha trasmesso a mezzo PEC istanza in adesione al bando affinché *“attraverso Accordo Operativo, alla suddetta “Area via Marchesina via Casolana Riolese” (Area GIBERTI) di Castel Bolognese e di proprietà del proponente possa essere data immediata attuazione delle previsioni contenute nel vigente PSC (ex art. 4 L.R. 24/2017).*
- h)** **che** l'URF a mezzo PEC - prot. 18453 del 05/03/2020 – ha trasmesso al proponente Atto C.URF n. 2/2020 per APPROVAZIONE della selezione delle proposte di interesse, tra le quali la suddetta proposta del Geometra GIBERTI Saele denominata *“Area via Marchesina via Casolana Riolese” (Area GIBERTI) di Castel Bolognese ed indicando che entro sei mesi dalla selezione della proposta di interesse da parte del Consiglio URF doveva essere presentata in forma completa la proposta di Accordo Operativo.*
- i)** **che** il Geom. GIBERTI Saele in data 30/07/2020 - prot. 56092 del 31/07/2020 (vedasi anche successive integrazioni) - ha trasmesso a mezzo PEC *“Proposta di Accordo Operativo ex art.4 LR 24/2017 inerente l' “Area via Marchesina via Casolana Riolese” (Area GIBERTI) di Castel Bolognese richiedendo che lo stesso, venga riconosciuto anche*

come Permesso di Costruire relativamente alle opere di urbanizzazione progettate e la documentazione è stata tempestivamente pubblicata sul sito istituzionale.

- j) che** l'URF a mezzo PEC – prot. 14046 del 19/02/2021 – ha trasmesso al proponente la Determinazione di conclusione motivata della Conferenza di Servizi indetta in forma semplificata e in modalita' asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.241/1990 delle strutture interne dell'URF inerente la proposta di Accordo operativo ex art. 4 e 38 LR 24/2017 l' "Area via Marchesina via Casolana Riolese" (Area GIBERTI), Ambito 03 del PSC (vedasi Prot. n. 56092/2020 ed integrazioni).
- k) che** con Delibera di Giunta dell'URF - prot. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/2021 - è stata depositata istanza di Accordo Operativo ai sensi art. 4 e 38 LR 24/2017.
- l) che** l'URF a mezzo PEC – prot. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/2021 – ha trasmesso al proponente la Determinazione di conclusione motivata della Conferenza di Servizi indetta in forma semplificata e in modalita' asincrona ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.241/1990 delle Strutture Esterne e/o Enti inerente la proposta di Accordo operativo ex art. 4 e 38 LR 24/2017 l' "Area via Marchesina via Casolana Riolese" (Area GIBERTI), Ambito 03 del PSC (vedasi Prot. n. [REDACTED] / [REDACTED] ed integrazioni).
- m) che** l'URF a mezzo PEC - prot. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/2021 – ha trasmesso al proponente Parere del Comitato Urbanistico Provinciale - prot. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/2021.
- n) che** la proposta di Accordo Operativo ai sensi art. 4 LR24/2017 dell' "Area via Marchesina via Casolana Riolese" (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 esistente, prevede:
- la realizzazione di un nuovo insediamento costituito da n. 4 lotti residenziali (di cui il "Lotto 1" con destinazione ERS/ERP da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale);
 - la realizzazione di aree pubbliche suddivise in una zona a servizio del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico adiacente alla via Casolana, di estensione maggiore alle dotazioni dovute ai sensi di legge, ed una zona destinata a parcheggi alberati accorpati in fregio a via Marchesina;
 - la realizzazione di 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 e con la realizzazione dell'adiacente percorso ciclopedonale.

o) **che** in virtù di quanto descritto alla precedente lettera **n)** la progettazione dell' "Area via Marchesina via Casolana Riolese" (Area GIBERTI) è corredata, oltre che dalla modulistica, anche dei seguenti elaborati allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Relazione Tecnica Integrata comprensiva di: (Prot. [] del [] / [] /2021)
 - *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;*
- Relazione Geologica-Sismica ed Integrazione (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Relazione Invarianza Idraulica (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Relazione Idraulica-Idrologica (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Valutazione di Clima Acustico (Studio Energia) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- VALSAT (Studio Energia) comprensiva di: (Prot. [] del [] / [] /2021);
 - *Descrizione vincoli e servitù;*
 - *Quadro conoscitivo;*
 - *Programmazione energetica;*
- Tav. 1.A Stato di Fatto – Inquadramento (Fotografie) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 1.B Stato di Fatto – Rilievo (Piano Quotato e Sezioni) - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.A Progetto Urbano - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.B Progetto Infrastrutture per la Mobilità - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.C Schema Aree da Cedere e Opere di Perequazione Fuori Comparto – Prot. [] del [] / [] /2021;

- Tav. 2.D Sistemazione a Verde Pubblico e Permeabilità - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.E Schema Acquedotto e Gas-Metano - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.F Schema Fognature Bianche e Nere - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.G Schema Rete Elettrica e Telecomunicazioni - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.H Schema Illuminazione Pubblica - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Tav. 2.i Legge 13/89 Barriere Architettoniche - Prot. [] del [] / [] /2021;
- Atto Notorio Proprietà e documentazione catastale - Prot. [] del [] / [] /2021;

p) che l'intervento in oggetto è stato progettato in conformità sia all'Atto C.URF n.8 del 30.01.2019 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- Schema di avviso pubblico. Approvazione”* corredato da *“Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con Accordi operativi”* sia alla Scheda di valutazione d'Ambito n. 03 del Comune di Castel Bolognese facente parte dell'elaborato di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT).

q) che costituisce parte esemplificativa integrante e sostanziale del presente atto l'allegato estratto planimetrico di *“Progetto Urbano”* (**Tav. 2.A** in formato A3 – Scala 1:500) il quale identifica le caratteristiche del Piano di attuazione 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. 236 di cui mq. 141 (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. 55 (entro comparto);

- Viabilità carrabile - Miglioramento Via Marchesina mq. 325 di cui mq. 321 (fuori comparto) + mq. 4 (fuori comparto - porzione p.lla 105) + mq. 98 (per sistemazione asfalto prospiciente i parcheggi alberati) con destinazione d'uso a strada pubblica identificata da tratteggio arancione-violetto ed oggetto di perequazione;
 - Parcheggi alberati mq. 359 (entro comparto) con destinazione d'uso a parcheggi pubblici identificati da tratteggio azzurro;
 - Piazzole per accesso ai lotti mq. 135 (entro comparto) identificati da tratteggio grigio;
 - Lotto 1 di terreno edificabile di mq. 614 (entro comparto) da cedere all'Amministrazione Comunale identificato da tratteggio beige;
 - Lotti 2-3-4 di terreno edificabile per complessivi mq. 2.407 (entro comparto) di iniziativa privata (mq. 780 + mq. 780 + mq. 847).
- r) che** costituisce parte esemplificativa integrante e sostanziale del presente atto l'allegato estratto planimetrico di "*Schema Aree da Cedere e Opere di Perequazione Fuori Comparto*" con lo schema di Cessione del 1° Stralcio ed il 2° Stralcio (**Tav. 2.X** in formato A3 – Scala 1:500 e 1:1000), il quale identifica le aree di cessione e le opere perequative di cui alla precedente lettera **n)** che saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale e senza onere alcuno per la stessa, successivamente all'avvenuta realizzazione ed al relativo collaudo, ad esclusione dei lotti 2-3-4 di iniziativa privata che restano in capo al proponente Soggetto Attuatore.
- s) 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 Titolo Edilizio Diretto e/o altro provvedimento amministrativo e potranno contemplare anche contenute variazioni circa la consistenza delle aree pubbliche e opere perequative.
- t) che** la documentazione progettuale dell'Accordo Operativo contempla alcune flessibilità per la fase attuativa, comprese e/o eventuali modifiche che non snaturano l'assetto del comparto, fra cui si elencano a titolo esemplificativo ma non esaustivo le possibilità di:
- accorpare e suddividere anche parzialmente i singoli lotti privati;
 - apportare modifiche alle dividenti dei lotti;

- modificare le quota di SUL assegnate ai singoli lotti privati (lotto 2-3-4), entro il limite massimo del +/- 35% (in eccesso e/o in difetto), nel rispetto comunque della SUL massima assegnata dall' Accordo Operativo;
- variare le destinazioni d'uso nel rispetto delle funzioni ammesse nelle Nda e dalla quantità di standard urbanistico definito dall'Accordo stesso;
- se in accordo tra i confinanti dei lotti privati, si potrà edificare reciprocamente sulla linea di confine in deroga alla distanza minima di ml. 5;
- è possibile ridurre il numero dei passi carrabili;
- apportare ulteriori modifiche che non vadano a ridurre gli standard urbanistici complessivi e la qualità delle opere pubbliche da realizzare entro e fuori comparto.

Per ulteriori aspetti vedasi la documentazione progettuale, in particolare le Norme Tecniche di Attuazione.

Tali flessibilità potranno essere approvate con semplice titolo edilizio e/o altro provvedimento ai sensi di Legge, a firma del proprietario del lotto, se interne al lotto, se esterne ad esso del Soggetto Attuatore, senza modificare la presente Convenzione.

u) che il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare i regolamenti comunali e sovraecomunali vigenti in materia urbanistica-edilizia, con particolare riguardo a quelli attinenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

v) che per l'approvazione dell'Accordo Operativo (AO) sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Lavori Pubblici _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Servizio Politiche per la Montagna _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Settore Polizia Municipale _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Hera (acqua, gas , fognature e igiene urbana) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- E-distribuzione (energia elettrica) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Telecom (telecomunicazioni) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Consorzio di Bonifica (vasca laminazione e tirante idrico)	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Provincia (viabilità) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- ARPAE (compatibilità acustica) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- AUSL _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____
- Comitato Urbanistico Provinciale (CUAV) _____	Prot. _____ del ____ / ____ / ____

- ALTRO _____ Prot. [] del [] / [] / []

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 o organi competenti richiamati nel presente atto e che lo stesso Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di validità dell'Accordo 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 ciclopedonale in ambito naturalistico mq. 1.230 + mq. 1.036 per sedime Vasca di laminazione fruibile;
- Area a servizio del percorso ciclopedonale in ambito naturalistico mq. 103 (fuori comparto porzione p.lla 105);
- Percorso ciclopedonale mq. 55 + mq. 40 (fuori comparto porzione p.lla 105);
- Parcheggi Alberati mq. 357;
- Piazzole di sosta per accesso ai lotti mq. 135;
- Lotto 1 di terreno edificabile di mq. 614 finalizzato, con specifico riferimento alla eventuale previsione di ERS/ERP, di fabbricati e/o aree con finalità di interesse comune e/o nei casi previsti da legge, e/o altre prestazioni aggiuntive ERS,

facendo salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di destinazione ad altri usi previsti dalla legge e comunque nel rispetto dei criteri del bando;

- 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. 321 (viabilità carrabile) + mq. 4 (porzione p.lla 105 fuori comparto) + mq. 141 (percorso ciclopedonale) + mq. 98 (per sistemazione asfalto prospiciente i parcheggi alberati) di collegamento alla via Casolana con la realizzazione dell'adiacente percorso ciclopedonale.

Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà inoltre realizzare le parti private (fabbricati) per una quota di almeno 2 (due) edifici dei 3 (tre) lotti privati, anche senza l'utilizzo dell'intera SUL ad essi attribuita, sempre nel rispetto di quanto riportato nella presente Convenzione e sempre in conformità ai vari titoli edilizi.

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 e privati;
- 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 inedificati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, etc.

2.4 – Qualora trascorranò 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 € 204.473,96, di cui € 121.090,10 per opere di urbanizzazione entro comparto di interesse pubblico, a € 60.383,86 per opere di perequazione fuori comparto ed € 23.000 per opere non di interesse pubblico 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, 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 fideiussione 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 € _____, che corrisponde al 100 %, oltre all' Iva di Legge, delle opere pubbliche da realizzare. Tale fideiussione viene svincolata per una quota pari al 50% dell'importo originario all'atto di cessione delle urbanizzazioni al Comune e nei limiti di tale quota, lo svincolo potrà avvenire anche in rapporto al completamento di eventuali stralci attuativi autonomi. Il restante 50% dell'importo originario potrà essere svincolato, a condizione che siano state realizzate almeno il 75% degli edifici privati dal presente Accordo, da verificare da parte dei competenti uffici comunali; considerata la modesta dimensione dell'intera area, il 75% corrisponde alla realizzazione di 2 edifici privati su 3.

Il soggetto attuatore avrà facoltà di cedere, previo collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano, anche per singoli stralci delle suddette opere previste, identificando con riferimento all'elaborato Tav. 2.X (Scala 1:500 - 1:1000) come primo stralcio la zona parcheggi alberati e le opere di miglioramento della via Marchesina con la adiacente pista ciclopedonale (1° Stralcio); in ogni caso entro 5 anni dalla stipula della convenzione, dovrà avvenire la cessione del secondo stralcio corrispondente all'area verde con vasca di laminazione prospiciente la via Casolana ed il lotto 1 (2° Stralcio).

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 fideiussione bancaria 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 fideiussione dovrà rimanere valida ed operante fino alla scadenza della convenzione, in relazione agli esiti della verifica circa l'avvenuto assolvimento dei relativi obblighi secondo la seguente articolazione:

- 1% per mancato rispetto, con riferimento ad ogni edificio privato, del tempo massimo entro cui i lavori di costruzione del fabbricato devono essere completati almeno allo stato "grezzo": per tale condizione fa fede la relativa comunicazione di fine lavori;
- 5% per mancato collaudo delle opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata cessione al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 5% per mancata formalizzazione dell'uso pubblico di aree, nei tempi stabiliti, salvo ritardi non imputabili alla parte privata;
- 1% per ogni mancato allacciamento alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.);
- fino al 5 % per mancato rispetto di ogni altro obbligo pattuito.

Gli importi corrispondenti alle diverse casistiche possono essere trattati e ricompresi anche in un'unica fideiussione, che ne articoli i contenuti del rispetto di quanto definito.

5.5 – Come definito all'art.5.3 della presente convenzione, considerata la modesta dimensione dell'intera area, il 75% corrisponde alla realizzazione di 2 edifici privati su 3;

- le garanzie fideiussorie bancarie di cui al precedente art.5.3 (a tutela della realizzazione dei servizi pubblici/di interesse pubblico) rimarranno in essere per una quota pari al 50% dell'importo originario al fine di scongiurare la realizzazione di lottizzazioni non ultimate nei tempi stabiliti e per garantire la corretta manutenzione e gestione dei servizi oggetto di cessione;
- la manutenzione delle aree e la totale gestione dei servizi oggetto di cessione è a carico del privato.

Per ultimazione degli interventi, in coerenza a quanto indicato al punto precedente, si intende il completamento dei lavori almeno allo stato "grezzo" e per tale condizione fa fede la relativa comunicazione di fine lavori.

La suddetta quota garantita potrà essere escussa, fino all'ammontare dell'importo complessivo, anche mediante distinte comunicazioni effettuate nel tempo in ragione dell'accertamento di inadempienze che si verificassero, per importi parziali, previa diffida a provvedere indirizzata dal Comune al Soggetto attuatore e per conoscenza all'istituto che ha prestato le garanzie.

In sede di collaudo, deve essere presentato da parte del Soggetto attuatore un apposito contratto per la gestione, custodia e manutenzione del verde pubblico con operatore qualificato del settore, avente durata di almeno due anni dalla data del collaudo e preventivamente validato dal competente Servizio del Settore LLPP dell'URF, finalizzato a garantire l'attecchimento delle essenze arboree ed arbustive.

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

6.1 – La presente Convenzione avrà la durata di 10 (dieci) anni a partire dalla data di stipula per la realizzazione dei fabbricati, fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro cinque dalla data di stipula della convenzione il Soggetto Attuatore dovrà aver realizzato le urbanizzazioni e le opere pubbliche come definite dal Piano, compresa la cessione del lotto per ERS/ERP. L'agibilità dei singoli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

6.2 – Il Soggetto Attuatore e/o altri aventi causa dovrà chiedere in tempo utile il collaudo delle opere di urbanizzazione entro 5 anni dalla stipula della convenzione, potendo procedere per stralci attuativi come specificato al precedente punto 5.3.

La cessione gratuita delle aree ed opere all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire entro 3 mesi dal collaudo, salvo tempi più prolungati per cause non imputabili a parte privata. L'Amministrazione Comunale entrerà in possesso delle aree solo successivamente al collaudo favorevole delle stesse, i cui oneri sono a carico dei privati.

Art. 7 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

In conformità al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Deliberazione n. 65 del 30/09/2019, il Soggetto Attuatore a fine dei lavori dovrà trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

Si precisa inoltre che nell'eventuale caso in cui si verifichi che l'importo relativo alle opere progettate/proposte risulti inferiore a quello desumibile dall'applicazione dei vigenti valori tabellari deliberati dal Comune di Castel Bolognese; il Soggetto Attuatore verserà al Comune l'importo a conguaglio. In fase di collaudo, il Direttore Lavori dovrà produrre idonea documentazione ed attestazione dell'effettiva spesa sostenuta, in analogia/coerenza con la disciplina dello scomputo di cui alla DAL 186/2018.

Con riferimento al punto 6.1.6 della DAL 186/2018, come recepito dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con delibera di Deliberazione n. 65 del 30/10/2019, qualora l'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore sia superiore all'importo relativo alla quota delle opere di urbanizzazione primaria, lo scomputo potrà interessare anche la quota delle urbanizzazioni secondarie, da ripartirsi equamente tra i lotti privati 2-3-4.

Art. 8 VARIANTI

Il Soggetto Attuatore conserva la titolarità in merito alla promozione di eventuali varianti al presente Accordo Operativo. Tali possibilità sono ammesse nell'ambito di validità della presente Convenzione.

Art. 9 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE

9.1 – 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.

9.2 – 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. A carico di tutti gli aventi causa resta l'onere di dimostrare l'assolvimento di tutti i requisiti previsti dal bando, compreso le garanzie rispetto alla capacità economica di sostenere l'intervento.

9.3 – Il presente atto impegna immediatamente il Soggetto Attuatore verso l'Unione della Romagna Faentina e verrà registrato e trascritto a spese dello stesso Soggetto Attuatore.

Art. 10 CLAUSOLA RISOLUTIVA (ANTIMAFIA)

Solo in caso di informazione antimafia interdittiva, l'Amministrazione Comunale procede alla immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Art. 11 CONTROVERSIE

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

Alla presente Convenzione per Accordo Operatico si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante e sostanziale a titolo esemplificativo:

Tav. 2.A Schema Progetto Urbano (Scala 1:500);

Tav. 2.X Schema Aree da Cedere e Opere di Perequazione (Scala 1:500–1:1000);

Tav. 2.Y Schema di Passaggio Reti Esistenti (Scala 1:500).

Faenza/Castel Bolognese , li _____

PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI:

Progetto: Architetto CONTOLI MASSIMO
Cod. Fisc. CNTMSM80P05D458J - Ordine Architetti Prov. di Ravenna n. 615

Collaboratore al Progetto: Geometra GIBERTI SAELE
Cod. Fisc. GBRSLA69H22D458A - Collegio Geometri Prov. di Ravenna n. 1251

PROGETTO URBANO

- Progetto di Assetto Urbano (Inquadramento Territoriale, Destinazione d'Uso delle Aree Pubbliche, Private e dei singoli Lotti Edificabili)

Scala: 1:500

2.A

Data: 30.07.2020

File: PROGETTO x CONVENZIONE

Rev_CONV_URB

Revisione: 15.03.2021

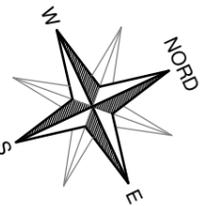
Geometra GIBERTI SAELE
Studio Tecnico Polivalente

via Casolana, 1775 - Castel Bolognese (RA) - Tel./Fax 0546 50329
saele.giberti@geopec.it - Collegio Geometri Prov. Ravenna n° 1251

LEGENDA

-  Perimetro COMPARTO mq. 6.041 (Ha 0.60.41)
-  PSC - SCHEDA AMBITO_03 Salvaguardia percezione paesaggistica "territorio aperto" indicativa da circa ml. 60 a ml.45
-  RUE - Limite di RISPETTO S.P. Casolana ml. 40
-  Fabbricati Esistenti FUORI COMPARTO
-  Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO mq. 1230
-  Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO FUORI COMPARTO mq. 103
-  PARCHEGGI ALBERATI in PROGETTO mq. 359
-  Percorso CICLOPEDONALE ENTRO COMPARTO mq. 55
-  Percorso CICLOPEDONALE FUORI COMPARTO mq. 132 + 40 + 9
-  Sagoma Massimo Ingombro Fabbricati in PROGETTO con Destinazione RESIDENZIALE
-  Piazzole di manovra di uso pubblico mq. 135
-  Strada Via Marchesina FUORI COMPARTO mq 321 + mq 4 + Asfaltatura di collegamento mq. 98
-  Sedime Vasca di Laminazione mq. 1036
-  Sedime Vasca di Laminazione FUORI COMPARTO
-  Quote Plano-Altimetriche riferita a S.L.M. di Progetto o Stato di Fatto se Invariata

ASSETTO URBANO in PROGETTO
Scala 1:500



COMUNE di CASTEL BOLOGNESE
UNIONE della ROMAGNA FAENTINA

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL' ART. 38
L.R. 24/2017 del 21/12/2017 - P.S.C. Porz. Ambito_03

UBICAZIONE: Via MARCHESINA - Angolo Via CASOLANA
Castel Bolognese - Fog. 23 P.IIe 655-657 e porzione P.IIa 105
PROPRIETARIO: Geom. GIBERTI SAELE

PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI:

Progetto: Architetto CONTOLI MASSIMO
Cod. Fisc. CNTMSM80P05D458J - Ordine Architetti Prov. di Ravenna n. 615

Collaboratore al Progetto: Geometa GIBERTI SAELE
Cod. Fisc. GBRSLA69H22D458A - Collegio Geometri Prov. di Ravenna n. 1251

SCHEMA AREE da CEDERE e OPERE di PEREQUAZIONE FUORI COMPARTO

Scala: 1:500
File: PROGETTO x CONVENZIONE
Geometa GIBERTI SAELE
Studio Tecnico Polivalente

2.x

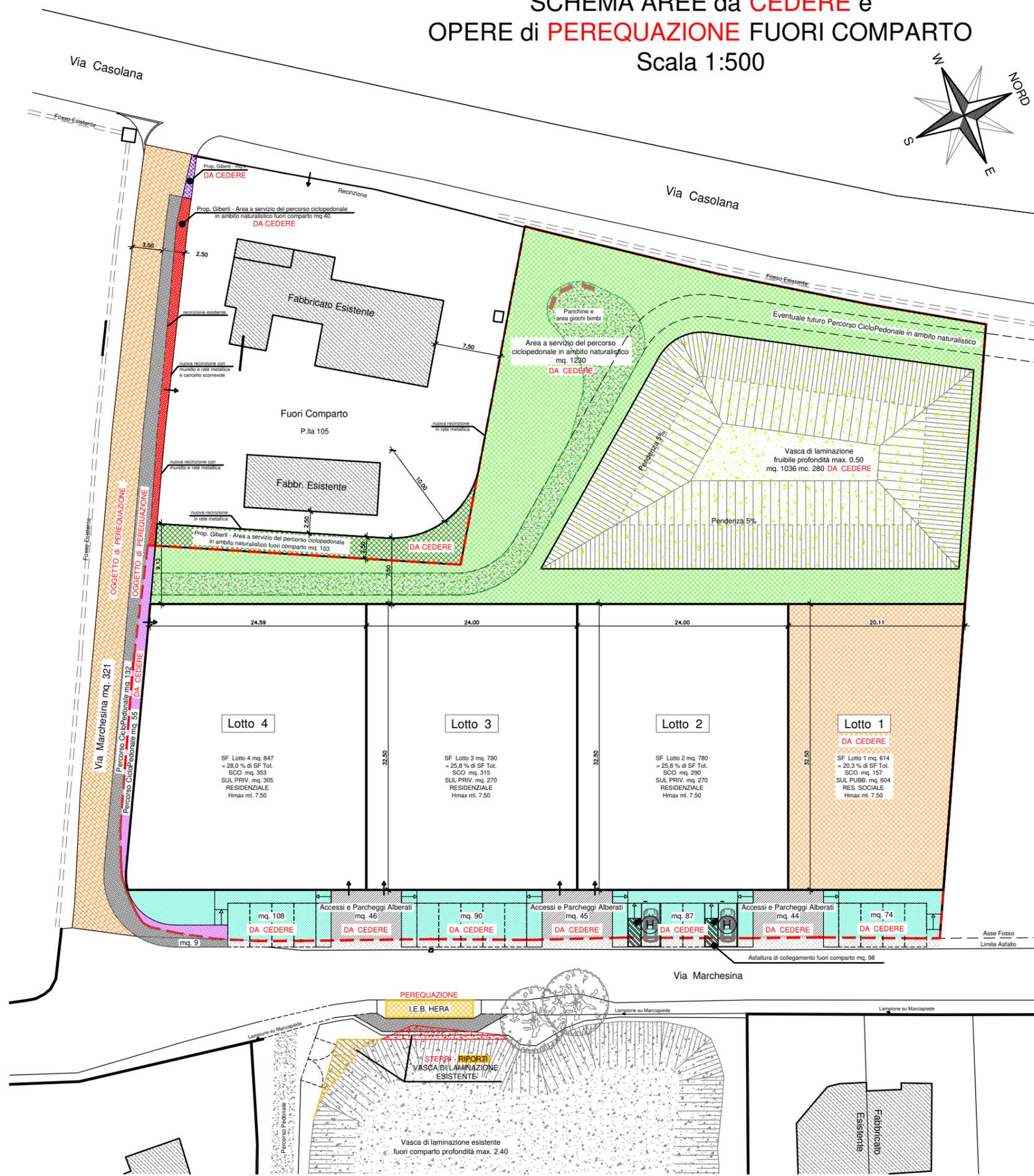
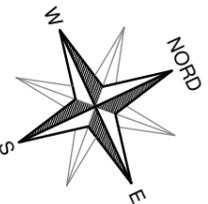
Data: 30.07.2020
Revisione: 15.03.2021

LEGENDA

-  Perimetro COMPARTO mq. 6.041 (Ha 0.60.41)
-  Fabbricati Esistenti FUORI COMPARTO
-  Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO mq. 1230 - **DA CEDERE**
-  Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO FUORI COMPARTO mq. 103 - **DA CEDERE**
-  PARCHEGGI ALBERATI in PROGETTO mq. 359 - **DA CEDERE**
-  Percorso CICLOPEDONALE ENTRO COMPARTO mq. 84 - **DA CEDERE**
-  Percorso CICLOPEDONALE FUORI COMPARTO mq. 132+9+40 - **PEREQUAZIONE** di cui mq. 40 - **DA CEDERE**
-  Lotto 1 con SF mq. 679 con SUL Pubblica mq. 614 - **DA CEDERE**
-  Piazzole di manovra di uso pubblico mq. 135 - **DA CEDERE**
-  Strada Via Marchesina FUORI COMPARTO mq. 321 + mq. 4 **OGGETTO di PEREQUAZIONE**
-  Strada Via Marchesina FUORI COMPARTO Asfaltatura di collegamento mq. 98
-  Sedime Vasca di Laminazione mq. 1036 - **DA CEDERE**
-  1° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Urbanizzazione e Perequazione Fuori Comparto (Via Marchesina, Porzione Pista CicloPedonale e Piazzola Hera)
-  1° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Urbanizzazione e Perequazione Entro Comparto (Parcheggi Alberati, Piazzole e Porzione Pista CicloPedonale)
-  2° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Urbanizzazione Entro Comparto (Area Verde, Laminazione e Lotto 1)

SCHEMA AREE da CEDERE e OPERE di PEREQUAZIONE FUORI COMPARTO

Scala 1:500



SCHEMA STRALCI DI CESSIONE

Scala 1:1000



