

**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. 9/2022 (ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000), 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 manifestazioni 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 manifestazioni 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** 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 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.
- l) che** con Delibera di Giunta dell'URF – n.64 del 13/05/2021 - è stata depositata istanza di Accordo Operativo ai sensi art. 4 e 38 LR 24/2017.
- m) che** l'URF a mezzo PEC - prot. 2024/34155 del 28/03/2024 – ha trasmesso al proponente Parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) - prot. 33973/2024.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

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

#### **Art. 1 DESCRIZIONE INTERVENTO**

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

- n) 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 ed il Lotto 2 contenente il cosiddetto MIX di Funzioni non residenziali private con destinazione studio professionale (medico, commercialista, tecnico, legale, etc.) per

una superficie minima del 15% della SUL privata pari a mq. 126,86 (mq. 845,75 x 15%) con fabbricati di altezza medio bassa ed a bassissimo consumo energetico;

- 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;

- l'intervento, come sopra descritto e rappresentato nelle tavole di progetto allegate, assolve gli obblighi delle dotazioni minime territoriali ed alle prestazioni di qualità attese come indicate nella scheda di PSC (Ambito 03).

**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. 36739/2024

- *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;*

- *INTEGRAZIONE – Richieste CUAV 2024 (da pag. 86 a pag. 169 e ss.mm. compresiva di Calcoli Perequazione, Verifiche, Sostenibilità Economica, Computi Metrici Aggiornati 2024, etc)*

- Norme Tecniche e Tipologie - Prot. 36739/2024;

- Relazione Geologica-Sismica ed Integrazione (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. 19610/2024;
- Relazione Invarianza Idraulica (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. 19610/2024;
- Relazione Idraulica-Idrologica (Dott. Geol. Andreatta) - Prot. 19610/2024;
- Valutazione di Clima Acustico (Studio Energia) - Prot. 4875/2024;
- VALSAT (Studio Energia) comprensiva di: Prot. 19610/2024;
  - *Descrizione vincoli e servitù;*
  - *Quadro conoscitivo;*
  - *Programmazione energetica;*
- VALSAT Sintesi Non Tecnica (Studio Energia) - Prot. 19609/2024;
- Tav. 1.A Stato di Fatto – Inquadramento (Fotografie) - Prot. 90408/2020;
- Tav. 1.B Stato di Fatto – Rilievo (Piano Quotato e Sezioni) - Prot. 90408/2020;
- Tav. 2.A Progetto Urbano - Prot. 76679/2023;
- Tav. 2.B Progetto Infrastrutture per la Mobilità - Prot. 72352/2021;
- Tav. 2.C Schema Aree da Cedere e Opere di Perequazione Fuori Comparto – Prot. 72352/2021;
- Tav. 2.D Sistemazione a Verde Pubblico e Permeabilità - Prot. 72352/2021;
- Tav. 2.E Schema Acquedotto e Gas-Metano - Prot. 97489/2020;
- Tav. 2.F Schema Fognature Bianche e Nere - Prot. 72352/2021;
- Tav. 2.G Schema Rete Elettrica e Telecomunicazioni - Prot. 97489/2020;
- Tav. 2.H Schema Illuminazione Pubblica - Prot. 97489/2020;
- Tav. 2.I Legge 13/89 Barriere Architettoniche - Prot. 72352/2021;
- Tav.2.K-1 Schemi Tipologici Fabbricati - Prot. 76679/2023;
- Tav.2. K-2 Tipologie Fabbricati Lotti 2-3-4 e Lotto 1-Prot. 36739/2024;
- Tav.2.Y Schema Servitù e Rete Impianti - Prot. 25314/2021;
- Atto Notorio Proprietà e documentazione catastale - Prot. 90408/2020;
- Calcolo Oneri Lotti 2-3-4 - Prot. 44847/2023;
- Lettera BCC per Capacità Finanziaria - Prot. 22325/2021;
- Mod 1 – Permesso di Costruire - Prot. 90408/2020;
- Mod 2 – Asseverazione PdC - Prot. 90408/2020;
- Mod 3 – Scheda Dati - Prot. 22325/2023;
- MUR.A1.D. – Relazione IPRIPI - Prot. 90408/2020;

- 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) omissis;**
- t) che** sono possibili lievi modificazioni riferite ad aspetti edilizi ed architettonici non sostanziali senza alterare l'assetto proposto in sede di Accordo Operativo.
- 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 di Enti Esterni:
- RER (Ag. Reg. Sicurezza Territoriale e Protezione Civile) Prot. 77941 del 29/09/2021
  - E-Distribuzione (energia elettrica) Prot. 93961 del 22/11/2021
  - CQAP (commissione qualità architettonica e paesaggio) Prot. 86447 del 30/08/2023
  - HERA (acqua, gas, fognature e igiene urbana) Prot. 127983 del 14/12/2023
  - SOPRINTENDENZA Archeologica Belle Arti e Paesaggio Prot. 1754 del 05/01/2024
  - CONSORZIO di Bonifica (laminazione e tirante idrico) Prot. 4134 del 12/01/2024
  - ARPAE (acque reflue, depurazione ed acustica) Prot. 13255 del 06/02/2024
  - AUSL (igienico-sanitario) Prot. 21209 del 27/02/2024
  - SNAM (eventuali interferenze gasdotti) Prot. 24759 del 06/03/2024
  - PROVINCIA di Ravenna (viabilità) Prot. 30704 del 20/03/2024
  - CUAV (Comitato Urbanistico Area Vasta) Prot. 33973 del 27/03/2024.

z) **che** con Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 è stata approvata la vigente "Disciplina del Contributo di Costruzione" ai sensi del titolo III della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15 in attuazione agli Artt. 16 e 19 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentazioni in Materia Edilizia" e che tale disciplina, per i Comuni costituenti l'URF, è entrata in vigore dal 01/10/2019

## **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.

**2.2** - Il Soggetto Attuatore si impegna che, in caso di trasferimento di proprietà (particelle 655-657 e porzione 105 di cui al precedente **punto c**), i nuovi aventi causa dovranno assumere gli obblighi e garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore, le quali non potranno essere estinte se non dopo che i nuovi aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie in sostituzione.

**2.3** - 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. 3.576 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 da frazionare);
- Percorso ciclopedonale mq. 55 + mq. 40 (fuori comparto porzione p.lla 105 da frazionare);
- Parcheggi Alberati mq. 359;
- Piazzole di sosta per accesso ai lotti mq. 135;

- Miglioramneto intersezione Via Casolna - Via Marchesina mq. 4 (fuori comparto porzione p.lla 105 da frazionare);
- 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.

**2.4** – 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 ineditati, garantendo lo sfalcio dell'erba, l'assenza di eventuali materiali edili da destinare a discarica, etc.

**2.5** – 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 € 264.690,74, di cui € 161.286,65 per opere di urbanizzazione entro comparto di interesse pubblico, a € 80.404,09 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 e comunque eventi causa, contestualmente alla firma della Convenzione Urbanistica, dovrà depositare presso l'Amministrazione Comunale, apposita fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, a garanzia del costo delle opere di urbanizzazione primaria, dotazioni territoriali da cedere gratuitamente al Comune e comunque previste dal presente Piano, di importo pari a € 295.000,00 che corrisponde ad oltre il 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% viene determinata corrispondente alla realizzazione di 2 edifici privati su 3.

**5.4** – 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).

**5.5** – 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 € 29.500,00 che corrisponde ad oltre il 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.

**5.6** – 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”.

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 5 (cinque) anni a partire dalla data di stipula per la realizzazione della parte pubblica che di quella privata; e fatte salve eventuali proroghe derivanti da Leggi e Decreti. Entro cinque anni 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. I titoli abilitativi per la costruzione dei singoli edifici dovranno essere richiesti entro tre anni dalla data di stipula della presente Convenzione. 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 SCOMPUTO DEGLI ONERI E TABELLA DI RIPARTIZIONE**

**8.1** - Il soggetto attuatore opta per lo scomputo degli oneri, esso viene speso mediante una percentuale suddivisa tra i lotti privati secondo le aliquote di seguito riportate: Il soggetto attuatore si impegna di corrispondere, in via preferenziale ai fini della verifica conclusiva del collaudo da parte del Settore LLPP, le eventuali economie accertate a consuntivo per la realizzazione delle urbanizzazioni rispetto alle previsioni del computo metrico estimativo dell'AO (al riguardo vedasi in particolare punto 6.1.4 e punto 6.1.6 della DAL 186/2018 e ss.mm.ii.).

				Importo U1	Importo U2
-	Lotto 2	% di Scomputo	32 %	€ 10.127,67	€ 13.106,40
-	Lotto 3	% di Scomputo	32 %	€ 10.127,67	€ 13.106,40
-	Lotto 4	% di Scomputo	36 %	€ 11.393,63	€ 14.744,69
-	Totale Lotto 2+3+4 di Scomputo Oneri			€ 31.648,97	€ 40.957,49

**8.2** - Gli utilizzatori dei lotti edificabili, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2,

risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, saranno tenuti a versare la differenza risultante al rilascio dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti. Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella.

**8.3** - Gli utilizzatori dei lotti edificabili potranno beneficiare dello scomputo degli oneri U1 e U2 come da tabella di cui all'art. 9.

**8.4** - Il lottizzante potrà decidere inoltre, nell'arco della durata della convenzione, di modificare secondo le proprie necessità le quote di scomputo in deroga alla tabella di cui sopra, fermo restando l'importo complessivo dell'intero ammontare di U1 ed U2. L'ammontare del beneficio di scomputo andrà aggiornato ad ogni Permesso di Costruire ricalcolando il residuo.

#### **Art. 9 POSSIBILI MODIFICHE ALL'ACCORDO OPERATIVO**

Il Soggetto Attuatore e/o aventi causa, conserva/no la titolarità in merito ad eventuali possibili lievi modifiche che si riferiscano ad aspetti edilizi ed architettonici non sostanziali senza alterare l'assetto proposto in sede di Accordo Operativo.

#### **Art. 10 SPESE – TASSE - TRASCRIZIONE**

**10.1** – 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.

**10.2** – 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.

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

#### **Art. 11 CRONOPROGRAMMA**

Il cronoprogramma prevede, come rappresentato nella tabella esplicativa di seguito riportata, che la presente Convenzione avrà la durata di 5 (cinque) anni a partire dalla data di stipula per la realizzazione della parte pubblica e privata.

Nel dettaglio si specifica che nei primi anni è prevista la progettazione esecutiva dei fabbricati (interni ai lotti privati 2, 3, 4) e successivamente al rilascio dei titoli

abilitativi, dal secondo anno si procederà alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Entro e Fuori Comparto.

Di seguito, a partire dal secondo anno, si procederà alla costruzione dei nuovi fabbricati che, unitamente a tutte le Opere di Urbanizzazione previste, dovranno concludersi entro il termine del quinto anno.

Fasi di Lavorazione	I anno	II anno	III anno	IV anno	V anno
Progettazione Fabbricati					
Presentazione PdC Fabbr.ti					
Rilascio PdC Fabbricati					
Direzione Lavori					
Opere Urbanizzazione					
Opere Fuori Comparto					
Costruzione Fabbricati					

**Art. 12 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. 13 CONTROVERSIE**

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

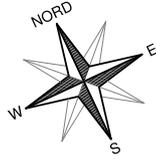
Alla presente Convenzione per Accordo Operativo si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante e sostanziale a titolo esemplificativo:

- 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);
- Norme Tecniche di Attuazione (Specifiche Tecniche e Tipologie).

Faenza/Castel Bolognese, li \_\_\_\_\_

# ASSETTO URBANO in PROGETTO

## Scala 1:500



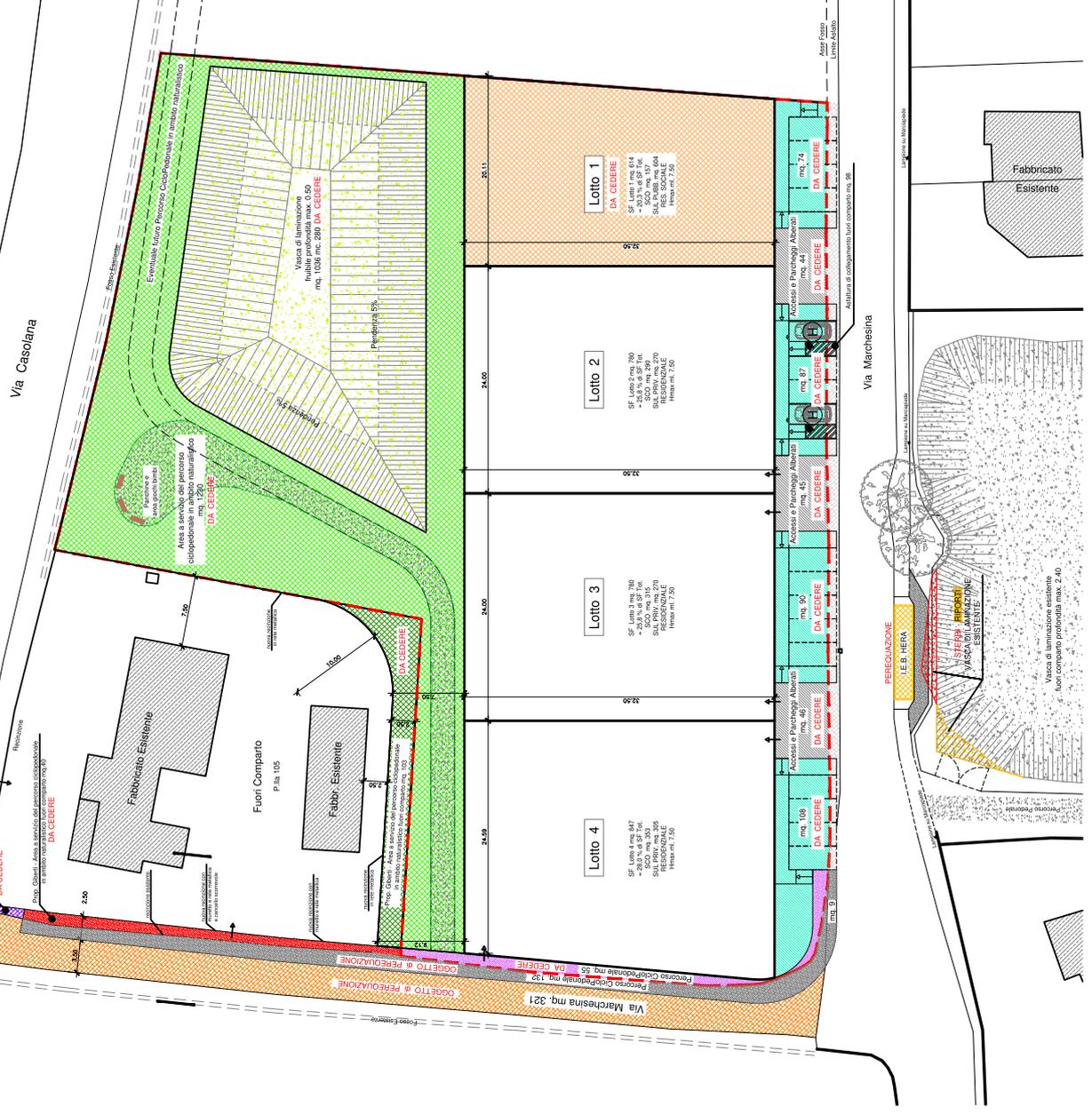
<b>COMUNE di CASTEL BOGNESE</b> UNIONE della ROMAGNA FAENTINA	
<b>ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38</b> L.R. 24/2017 del 21/12/2017 - P.S.C. Porz. Ambiente_03	
UBICAZIONE: Via MARCHESINA - Angolo VIA CASOLANA Castel Bognese - Fog. 23 P.le 655-657 e porzione P.la. 105	
PROPRIETARIO: Geom. GIBERTI SAELE	
<b>PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI:</b> Progetto: Architetto CONTOLI MASSIMO C.so. P.le. Garibaldi/10, 40138 Bologna, P.le. di Bassano n. 616 Collaboratore al Progetto: Geometa GIBERTI SAELE Cof. P.le. GIBERTI SAELE/202504, Collegio Geometri Prov. di Ferrara n. 1251	
<b>PROGETTO URBANO</b> - Progetto di Assetto Urbano (inquadramento, Territoriale, Destinazione d'Uso delle Aree Pubbliche, Private e dei singoli Lotti Edificabili)	
Scala: 1:500	Data: 30.07.2020
File PROGETTO: CONVERSIONE	Rev.: CONV_URB
Revisione: 15.03.2021	
Geometra GIBERTI SAELE Studio Tecnico Polivalente	
ex Casolana, 1775 - Castel Bognese (RA) - Tel. 0541.00509 www.giberti.it - Collegio Geometri Prov. di Ferrara n. 1251	

### LEGENDA

	Perimetro COMPARTO mq. 6.041 (Ira 0.60/41)
	PSZ - SCHEDA AMBITO_03 Salvaguardia porzione paesaggistica "territorio aperto" indicata da zona mt. 60 e mt.45
	RUE - Limite di RISPETTO S.P. Casolana mt. 40
	Fabbricati Esistenti FUORI COMPARTO
	Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO mq. 1.250
	Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO FUORI COMPARTO mq. 103
	PMHCHEGGI ALBERATI in PROGETTO mq. 359
	Percorso CICLOPEDONALE ENTRO COMPARTO mq. 55
	Percorso CICLOPEDONALE FUORI COMPARTO mq. 132 - 40 + 9
	Sedege Massima Inverivta Esistenti in PROGETTO con COFINANZIAMENTO RESIDENZIALE
	Piazzole di manovra di uso pubblico mq. 135
	Strada Via Marchesina FUORI COMPARTO mq. 321 - mt. 4 + Adattatura di collegamento mq. 98
	Sedime Vasca di Laminazione mq. 1036
	Sedime Vasca di Laminazione FUORI COMPARTO
	Quota Piano-Altimetriche riferita a S.L.M. di Progetto o Stato di Fatto se Inverivta

# SCHEMA AREE DA CEDERE e OPERE di PEREQUAZIONE FUORI COMPARTO

## Scala 1:500



### LEGENDA

- Perimetro COMPARTO mq. 6.641 (I.n. 0.00.41)
- Fabbricati Esistenti FUORI COMPARTO
- Area a servizio del PERCORSO CICLOPEDONALE in ambito naturalistico in PROGETTO mq. 1.520 - 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
- Pensiero CICLOPEDONALE ENTRO COMPARTO mq. 84 - DA CEDERE
- Pensiero CICLOPEDONALE FUORI COMPARTO mq. 139-9440 - PEREQUAZIONE di cui mq. 40 - DA CEDERE
- Lotto 1 con SF mq. 879 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 Adattatura di collegamento mq. 88
- Sistema Vasca di Laminazione mq. 1056 - DA CEDERE
- 1° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Utilizzazione e Penetrazione Fuori Comparto (Via Marchesina) Paraggi Pila Casolana e P. 105 (Hera)
- 1° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Utilizzazione e Penetrazione Entro Comparto (Paraggi Alberati, Piazzole e Porzione Pila Ciclopedonale)
- 2° STRALCIO di CESSIONE - Opere di Utilizzazione Entro Comparto (Area Verde, Laminazione e Lotto 1)

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. Potz. Ambito\_03

UBICAZIONE: Via MARCHESINA, Angolo Via CASOLANA  
Castel Bolognese - Fog. 23 F. ll. 655-657 e porzione P.lla 105

PROPRIETARIO: Geom. GIBERTI SAELE

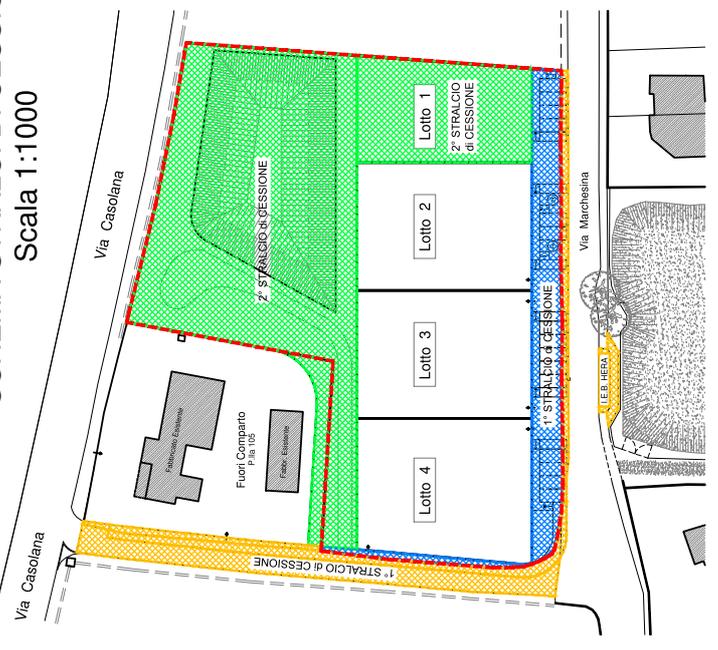
PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI:  
Progetto: Architetto CONTOLI MASSIMO  
Collaboratore al Progetto: Geom. GIBERTI SAELE  
Cof. Fil. GIBERTI SAELE/STUDIO, Collegio Geometri Prov. di Ravenna n. 1251

SCHEMA AREE DA CEDERE e OPERE di PEREQUAZIONE FUORI COMPARTO

Scala: 1:500	Data: 30.07.2020
File PROGETTO: CONVERSIONE	Revisione: 15.03.2021
Geom. GIBERTI SAELE	
Studio Tecnico Polivalente	

# SCHEMA STRALCI DI CESSIONE

## Scala 1:1000



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. Potz. Ambito\_03

UBICAZIONE: Via MARCHESINA, Angolo Via CASOLANA  
Castel Bolognese - Fog. 23 F. ll. 655-657 e porzione P.lla 105

PROPRIETARIO: Geom. GIBERTI SAELE

PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI:  
Progetto: Architetto CONTOLI MASSIMO  
Collaboratore al Progetto: Geom. GIBERTI SAELE  
Cof. Fil. GIBERTI SAELE/STUDIO, Collegio Geometri Prov. di Ravenna n. 1251

SCHEMA AREE DA CEDERE e OPERE di PEREQUAZIONE FUORI COMPARTO

Scala: 1:500	Data: 30.07.2020
File PROGETTO: CONVERSIONE	Revisione: 15.03.2021
Geom. GIBERTI SAELE	
Studio Tecnico Polivalente	