



ACCORDO OPERATIVO relativo all'AMBITO PERIURBANO DI TRASFORMAZIONE PER NUOVA EDIFICAZIONE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE di PSC, Manifestazione di interesse prot.n. 4630 del 24.09.2018 Comparto ATR 17 in località CASINA Via Dante Alighieri

tra il Comune di Casina e Valli Alfredo Maurizio, per l'attuazione degli interventi relativi all'ambito periurbano di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale di PSC, Manifestazione di interesse prot.n. 4630 del 24.09.2018 – Comparto ATR17 in Casina, Via Dante Alighieri, come sotto rappresentati:

1. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore 3° - Uso e Assetto del Territorio in forza del mandato sindacale n. _____ e quindi in legale rappresentanza del Comune di Casina, con sede in Casina (RE), Piazza IV Novembre n° 3, codice fiscale 00447820358;

2. VALLI ALFREDO MAURIZIO, nato a Casina (RE) il 16/10/1951, residente a Casina, via Aldo Moro n.22, c.f. VLLLRD51R16B967A in qualità di proprietario non imprenditore;

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, premettono

- che il Soggetto attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 4630 del 24.09.2018, in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della LR 24/2017 ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 26/11/2018 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;

- che il Sig. Valli Alfredo Maurizio di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n. 8496 del 8.11.2021, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località Casina Via Dante Alighieri, a firma Arch. Anna Fornili;

- che su tale progetto urbano è stato espresso il parere favorevole della CQAP in data 22.11.2021;

- che in data 9.12.2021 con delibera di G.C. n.116 è stato autorizzato il deposito della proposta di accordo operativo;

- che la proposta di accordo operativo è stata depositata per 60 giorni dal 22.12.2021, data di pubblicazione sul BURERT e trasmessa al CUAV;

- che entro la scadenza del deposito non sono pervenute osservazioni;



COMUNE DI CASINA

- che a seguito di integrazioni richieste dal CUAV, la proposta di accordo operativo è stata depositata per ulteriori 60 dal 31.08.2022, data di pubblicazione sul BURERT e trasmessa al CUAV;
- che entro la scadenza del deposito non sono pervenute osservazioni;
- che con atto n. _____ del _____ il CUAV ha formulato il proprio parere;
- che con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del CUAV e ad autorizzarne la stipula;

tutto ciò premesso il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'Accordo Operativo relativo all'ambito di PSC periurbano di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale, comparto ATR 17 in Casina, Via Dante Alighieri;

PREMESSE

Si richiama integralmente la deliberazione n. ____ del ____ con la quale il Consiglio Comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VALSAT) e ha autorizzato la stipula del presente Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. Si dà atto del rispetto del termine per la stipula del presente Accordo di cui all'art. 38 comma 13 della LR 24/2017 e dichiarandosi favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti.

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il soggetto attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il soggetto attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.



COMUNE DI CASINA

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne fintanto che quest'ultimo non fornisca tutte le garanzie fideiussorie.

Articolo 2 - NATURA E FINALITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Il presente Accordo Operativo, firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art.11 della L.241/1990, regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area dell'ambito periurbano di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione residenziale di PSC, comparto ATR 17, di cui in premessa, e destinato dal PSC vigente alla funzione residenziale, per una SU complessiva di mq. 190,00 in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;

2. Relativamente alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali, nonché alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni, l'accordo prevede in particolare quanto segue:

- Realizzazione e cessione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne al comparto quali:

- allargamento sezione stradale per complessivi mq 61,00
- marciapiede per complessivi mq 28,00
- parcheggi PU1 per complessivi mq 60,00
- illuminazione pubblica
- area verde per complessivi mq 42 (da asservire ad uso pubblico)

- Progettazione di opere pubbliche:

- opere di urbanizzazione primaria (U1) di cui sopra

- Monetizzazione di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art.18.3 RUE, in quanto non integrabili con altre dotazioni territoriali confinanti e non fisicamente utilizzabili per evidenti condizionamenti dello stato dei luoghi:

- verde pubblico per complessivi mq 108,00, per un importo di €. 3.240,00.

- Misure di compensazione finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni:



COMUNE DI CASINA

- compartecipazione economica per migliorare la qualità urbana e le condizioni di accessibilità della mobilità pedonale: opere di rifacimento e adeguamento dei percorsi pedonali di Viale Caduti per la Libertà, arteria principale di collegamento del complesso della Scuola Secondaria di I° grado con il centro del capoluogo, per un importo di €. 2.000,00.

Articolo 3 – DURATA DEL PRESENTE ACCORDO E IMPEGNI ASSUNTI DALLE PARTI

1. Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro **dieci anni** dalla stipulazione della presente convenzione che ha pertanto validità e durata dieci anni.
2. Successivamente alla pubblicazione del presente Accordo Operativo il Comune deve convocare il soggetto attuatore a sottoscrivere l'Accordo Operativo, entro il **01/01/2024** (termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 s.m.i.).
3. Entro **01/01/2024** il Soggetto Attuatore deve sottoscrivere il presente Accordo Operativo, previa consegna al Comune delle fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione da realizzare e versamento del corrispettivo per la monetizzazione di dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali e per le misure di compensazione;
4. Entro **12 mesi** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, a pena di decadenza, il Soggetto Attuatore deve richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate schematicamente al precedente articolo 2 e descritte nell'allegato Progetto Urbano, in particolare negli elaborati U.8, U.9 e U.10. Per quanto concerne il cronoprogramma dettagliato degli interventi pubblici si fa riferimento al documento allegato all'Accordo Operativo.
5. Entro **24 mesi** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, a pena di decadenza, il Soggetto Attuatore deve richiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi privati;

Articolo 4 - BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio 38 mappale 431 del Comune di Casina per una superficie complessiva pari a mq. 1938.

Articolo 5 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale mq. 1938

Superficie Utile mq. 190,00

Usi previsti: Funzioni Residenziali

Prescrizioni particolari: _____

TOTALE AREE PRIVATE (SF) mq. 1786

TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere mq. 149 così ripartite:

- allargamento sezione stradale per complessivi mq 61,00
- marciapiede per complessivi mq 28,00
- parcheggi PU1 per complessivi mq 60,00



COMUNE DI CASINA

- illuminazione pubblica

Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.

TOTALE AREE da asservire ad uso pubblico mq. 42

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo e sono riportate nell'elaborato grafico U.10, che nella scala 1:250 rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei frazionamenti catastali.

Articolo 6 - AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

1. Sull'area che resterà di uso privato sarà realizzato un edificio mono-bifamiliare per una superficie utile (SU) di mq 190,00 così come individuato nella tavola U.8, con destinazione d'uso residenziale cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione del lotto può avvenire mediante titolo abilitativo, da richiedere entro 24 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 e s.m.i., a pena di decadenza, come individuato negli elaborati grafici del progetto urbano.

La progettazione di tale edificio dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto urbano nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigenti.

Il rilascio del titolo abilitativo è comunque subordinato al rilascio del permesso di costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U.8-U.9) riferite all'intero piano come meglio evidenziato nell'elaborato U.8 del progetto urbano.

2. L'inizio dei lavori per gli interventi privati dovrà avvenire dopo o contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione.

Gli interventi dovranno rispettare tutto quanto contenuto nel parere del CUAV _____.

3. La Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità degli interventi privati potrà essere presentata solo in seguito al deposito del collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, pena la sua inefficacia.

Articolo 7 - OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONI

1. Sono da considerarsi opere di urbanizzazione le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi connesse alla realizzazione del piano, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018, così come individuate negli specifici elaborati del progetto urbano, il cui costo stimato è di seguito riportato.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto ATR17:

- allargamento sezione stradale
- marciapiede
- parcheggi PU1



COMUNE DI CASINA

- illuminazione pubblica

per un Totale di €. 14.581,54 + IVA

come da CME allegato.

2. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- cedere a titolo gratuito al Comune di Casina, con le modalità indicate al successivo articolo 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di mq. 149,00, meglio evidenziata nell'elaborato U.10 del progetto urbano, ed individuate catastalmente nel foglio n. 38 del Comune di Casina da frazionare dal mappale 431;
- eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte al precedente punto.

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, a pena di decadenza della stessa.

La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo articolo 11.

3. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti individuate nella tav. U.10 per una superficie pari a mq 42,00.
- effettuare in perpetuo la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico secondo specifico piano di manutenzione allegato al permesso di costruire rilasciato;
La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui ai precedenti punti.

4. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- A titolo di parziale monetizzazione di aree per dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali, pari a: U2 = 108,00 mq;
Il Soggetto attuatore produce attestazione di versamento, che costituisce allegato alla presente convenzione, dei seguenti importi:
mq 108,00 x 30,00 Euro/mq = 3.240,00 Euro
- A titolo di compartecipazione per la realizzazione di misure di compensazione per migliorare la qualità urbana e le condizioni di accessibilità della mobilità pedonale del capoluogo 2.000,00 Euro

5. Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- versare al Comune di Casina il saldo se dovuto, tra la quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della legge regionale n. 15/2013 (U1, U2, QCC e CS) e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed elencate ai precedenti punti.



COMUNE DI CASINA

I contributi che precedono verranno determinati e versati secondo la disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018. Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui sopra.

Art. 8 - PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dalla presente convenzione.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale.

2. Il progetto dovrà altresì contenere un quadro economico del costo di realizzazione delle opere da redigersi con riferimento al vigente "Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016", che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione.

L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA.

3. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo.

Al progetto definitivo ed esecutivo delle opere potranno essere apportate modifiche non sostanziali per adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

4. La necessità di svolgere approfondimenti nella fase di definizione degli interventi e conseguentemente di adeguarvi i progetti, non comporta una variante del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

Articolo 9 - ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con contestualità temporale agli interventi edificatori privati.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal permesso di costruire ed eventuali proroghe dovranno essere espressamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.



COMUNE DI CASINA

2. La realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 7, trova esclusivo titolo negli articoli 28 della legge n. 1150/1942, 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché negli articoli 30 e 32 della legge regionale n. 15/2013 e nella Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'articolo 7 della presente convenzione, potranno essere direttamente realizzate qualora non superino la soglia minima di cui all'art. 35 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. - codice dei contratti – e siano direttamente funzionali all'intervento.

Per tutto quanto non espressamente richiamato, in relazione all'affidamento dei lavori, il Soggetto attuatore fa riferimento a quanto specificatamente disciplinato nel sopra richiamato Codice dei Contratti ed al rinvio da questo effettuato all'art. 16 c. 2 bis del T.U. Edilizia.

3. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere scomputato come disciplinato nel successivo articolo 13.

4. Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o, eventualmente, intervenute successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli uffici comunali competenti per materia o gli enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo.

5. Il Soggetto attuatore si impegna a rispettare il cronoprogramma ed a concordare eventuali successive modifiche ed aggiornamenti con l'Amministrazione Comunale.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali.

L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal permesso di costruire e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto attuatore, dall'ufficio comunale competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

All'atto di collaudo dovranno essere allegati a cura e spese del Soggetto attuatore:

- il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti
- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle opere al comune distinte in: parcheggi, marciapiedi, strade, verde pubblico, ecc. previo accordo con il competente Servizio Patrimonio del Comune. Per ogni mappale dovrà essere, inoltre, indicato il valore dell'opera comprensivo dei tratti di reti tecnologiche ivi ricadenti;
- la documentazione fotografica di quanto realizzato;
- elaborati as-built anche su supporto informatico (dwg) che riportino la puntuale individuazione e descrizione di tutte le componenti edilizie, impiantistiche di arredo urbano e a verde presenti, secondo il modello dati che sarà richiesto dai competenti uffici comunali;
- tutte le altre attestazioni richieste da normative e disciplinari vigenti in materia.



COMUNE DI CASINA

All'atto di collaudo dovrà altresì essere allegata copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed, in particolare, del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate, secondo quanto stabilito dal punto 9 del deliberato dell'atto di coordinamento tecnico regionale (DGR 624/2019), al fine di rendicontare le spese sostenute per la realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal codice dei contratti. Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto. In ogni caso, il collaudo finale di tutte le predette opere dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'articolo 11 della presente convenzione.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale. Qualora il tecnico collaudatore verifichi, in corso d'opera o dopo la fine lavori, difformità, carenze o vizi costruttivi in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto a quanto previsto negli atti progettuali e nel quadro economico, lo stesso comunicherà all'amministrazione comunale ed al soggetto attuatore le difformità rilevate, ordinando a quest'ultimo di realizzare, secondo i principi della buona tecnica, i lavori necessari a riallineare l'esecuzione delle opere agli atti di progetto.

Sarà sua cura comunicare all'Amministrazione Comunale anche eventuali ritardi nell'esecuzione delle opere rispetto al cronoprogramma allegato, per l'applicazione di quanto previsto al successivo articolo 14, comma 3.

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto attuatore si obbliga direttamente ad intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera". Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsezza dei materiali e dei manufatti impiegati.

Articolo 11 - CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante uno o più atti pubblici, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto attuatore.



COMUNE DI CASINA

È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune e per gli appezzamenti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione e comunque fatta salva la facoltà di escussione della garanzia fideiussoria come meglio specificato all'articolo 14.

Articolo 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico del Soggetto attuatore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà avvenire entro i termini di cui al precedente articolo 11.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde pubblico sarà disciplinata da un piano di manutenzione, parte integrante del permesso di costruire delle opere stesse, redatto in accordo con i competenti Settori Comunali; la stessa rimarrà a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa anche relativamente al profilo di responsabilità civili per eventuali danni a terzi.

Articolo 13 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di cui al titolo III della L.R. n. 15/2013 sarà determinato sulla base della vigente delibera consiliare disciplinante il contributo di costruzione.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, QCC e CS), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7 della presente convenzione, realizzate a carico del Soggetto Attuatore, superi l'importo ricavato dall'applicazione della vigente disciplina, nulla sarà versato al Comune; nel caso risulti di importo inferiore, sarà dovuta al Comune la relativa differenza

Articolo 14 - GARANZIA FINANZIARIA

Il Soggetto attuatore produce, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fidejussioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in maniera automatica, concordate preventivamente con il competente servizio comunale, per un importo pari al 100% di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel quadro economico, parte integrante del progetto urbano, e del valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono, corrispondenti ad euro _____.

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione.



COMUNE DI CASINA

La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'attuatore, il Comune di Casina lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.

Nel caso non si ottemperasse agli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 7 nei termini previsti dal cronoprogramma allegato, e/o si ottemperasse soltanto in parte, e ciò risultasse a seguito di formale contestazione del Comune e successivo atto di diffida e messa in mora, con un preavviso non inferiore a due mesi, si escuterà la garanzia fideiussoria, fatta salva la rivalsa civilistica nel caso di mancata o non corretta esecuzione delle opere.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi e quanto si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, secondo il progetto approvato, in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria, salva la rivalsa sui soggetti attuatori nei modi e con i privilegi delle Imposte Dirette, nel caso in cui la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

Il Comune escuterà altresì le fideiussioni nei casi di cui all'articolo 10 qualora gli interventi dovuti non vengano attivati entro 30 giorni dalla denuncia formale dei vizi e ultimati entro il termine comunicato dall'amministrazione comunale.

Articolo 15 - MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel progetto urbano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti di intervento.

Non costituiscono modifiche sostanziali al progetto urbano quelle che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita; tuttavia le stesse dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale previo parere della competente CQAP.

Articolo 16 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI (IN ESITO AL PARERE SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS)

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali e misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e



COMUNE DI CASINA

territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione per la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento di nuova costruzione (*solo se ricorre*):

1. _____ ;
2. _____ ;

Articolo 17 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale e per il Comune dalla data di sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

Articolo 18 – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI - CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. __ del __/__/____ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n. 159/2011 con riferimento al Soggetto che ha proposto la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il Comune procede alla risoluzione dello stesso nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 19 – VIGILANZA

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata



COMUNE DI CASINA

con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 20 - SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Casina di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI foglio 38 Mappale 431.

Allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Cronoprogramma
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.