

**ACCORDO OPERATIVO
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24**

finalizzato alla

**“RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO “EX HOTEL CRISTALLO”**

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di Sestola e la SOCIETÀ SAN NICOLO' S.r.l.”, per l'attuazione dell'Accordo Operativo relativo all'immobile denominato “EX HOTEL CRISTALLO” sito in Sestola, piazza Passerini 34.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, in Sestola, Corso Umberto I, n. 5, nella Casa Comunale innanzi a me _____, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena con residenza in _____ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti, sono presenti:

- **COMUNE DI SESTOLA**” con sede in Sestola (MO), Corso Umberto I n. 5, codice fiscale 00511340366, qui rappresentato dal Sindaco, Sig. ____, nato a ____ il __/__/__, domiciliato per la carica a Sestola (MO), Corso Umberto I n. 5, rappresentante del Comune suddetto;

- **“SOCIETÀ SAN NICOLO' S.r.l.”**, con sede in Modena, in Strada Vignolese n. 1175, iscritta al Registro delle Imprese di Modena con il codice fiscale n. 03803010366, R.E.A. n. MO - 419006, qui rappresentata dal sig. Massimo Galassini, nato a Modena il 29/07/1959, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data __/__/__ ;

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

Premettono

- che il Soggetto attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. _____ del _____, 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. ____ del _____ 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 la **SOCIETÀ SAN NICOLO' S.r.l.** di seguito indicata come Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in Sestola consistente nella Ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso dell'immobile denominato “Ex Hotel Cristallo”;

- che in data _____ la proposta di accordo operativo è stata depositato per 60 giorni

(citare atto comunale) e trasmessa al CUM;

- che entro la scadenza del deposito (_____) sono pervenute osservazioni da parte di _____;
- che con atto n. _____ del _____ il CUM ha formulato il proprio parere;
- che con deliberazione n. xxx del xxx il Consiglio comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del CUM e ad autorizzarne la stipula;
- che in data _____ prot. _____ l'accordo operativo è stato stipulato;
- che in data _____ l'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo è stato pubblicato sul BURERT e sul sito web dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 39 c. 3 del D.lgs. 33/2013;
- che si deve ora procedere alla stipulazione della convenzione urbanistica di attuazione dell'accordo operativo avente il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati costitutivi dello stesso, depositati nell'archivio digitale del Comune di Sestola presso il polo archivistico regionale, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed ai quali si fa espresso riferimento:

Codice elaborato	Titolo elaborato	Scala	Formato	Data	Rev.
183-2021.09.10_AO_ELE	Elenco degli elaborati	/	A4	2021.09.10	01
1 - DOCUMENTI GENERALI					
183-2021.09.10_AO_AOR	Richiesta di Accordo Operativo	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_AOP	Accordo Operativo	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_CID	Documento di identità Legale Rappresentante	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_DSA	Dichiarazione sostitutiva antimafia	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_PRO	Procura	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_VCA	Visura Camerale	/	A4	2021.09.10	01
2 - PROPOSTA DI ACCORDO					
2.1 - PROGETTO URBANO					
183-2021.09.10_AO_RTI	Relazione tecnico illustrativa dei contenuti della proposta di intervento	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 01	TAV 01 - STATO DI FATTO - Inquadramento generale	1:500	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 02	TAV 02 - STATO DI FATTO - Parametri urbanistici	-	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 03	TAV 03 - STATO DI PROGETTO - Masterplan	1:500/ 1:200	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 04	TAV 04 - STATO DI PROGETTO - Elementi di pubblica utilità	-	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 05	TAV 05 - STATO DI PROGETTO - Piante	1:200	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 06	TAV 06 - STATO DI PROGETTO - Sezioni e rendering	1:200	A1	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_TAV 07	TAV 07 - STATO DI PROGETTO - Parametri urbanistici	-	A1	2021.09.10	01
2.2 - CONVENZIONE URBANISTICA					
183-2021.09.10_AO_CUR	Convenzione urbanistica	/	A4	2021.09.10	01
2.3 - RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA					
183-2021.09.10_AO_REF	Relazione economico-finanziaria	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_CME	CME opere pubbliche a carico del privato	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_ONE	Calcolo oneri comunali di costruzione - RER	/	A4	2021.09.10	01
2.4 - DOCUMENTO DI VALSAT					
183-2021.09.10_AO_VAL	Relazione tecnico - ambientale	/	A4	2021.09.10	01
3 - ALLEGATI					
183-2021.09.10_AO_VCI	Visure catastali immobile esistente	/	A4	2021.09.10	01
183-2021.09.10_AO_SLE	Stato legittimo (SCIA a sanatoria per accertamento di conformità, prot. 4079 del 01/07/2016)	/	A4	2021.09.10	01

dando atto che ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali,

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 _____comparto_____;

Articolo 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione 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.
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

OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area dell'ambito_, comparto____, sub comparto_____ di cui in premessa, estesa per complessivi mq _____e destinata dal PSC vigente a _____.

Articolo 3

DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

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.

Articolo 4

BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al catasto fabbricati di Sestola al foglio 40, mappali 155 e 455.....

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale	mq. _____
Possibilità edificatorie, Superficie Utile	mq. _____
Usi previsti: _____	
Prescrizioni particolari: _____	
TOTALE AREE PRIVATE (SF)	mq. _____
TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere così ripartite:	mq. _____
Verde, pista ciclabile e percorso pedonale	mq. _____
Parcheggi pubblici	mq. _____
Strade e marciapiedi	mq. _____

Articolo 6

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

Sull'area che resterà di uso privato saranno realizzati _____
per una superficie utile complessiva $S_u =$ __ così come individuati nella tavola _____, con
destinazione d'uso _____ cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla
normativa comunale vigente.

L'edificazione dei lotti può avvenire mediante uno o più titoli abilitativi, da richiedere/presentare entro __
(vedi accordo) dalla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017,
a pena di decadenza, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi, come individuato negli
elaborati grafici del progetto urbano.

La progettazione di tali edifici dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle NTA del presente progetto urbano
nonché nelle norme di cui al PSC, al RUE vigenti e le indicazioni contenute nelle delibere consigliari n.
_____ e n. _____ del _____.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi sui singoli lotti è comunque subordinato al rilascio del permesso di
costruire delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1) riferite all'intero piano come meglio
evidenziato nell'elaborato _____ del progetto urbano.

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 CUM _____.

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 – (solo se ricorre)

MONETIZZAZIONI

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/esterne al comparto:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; €
 - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; €
 - gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; €
 - la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia; €
 - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; €
 - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; €
 - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale; €
- Totale** €

Attrezzature e spazi collettivi interne/esterne al comparto che riguardano:

- l'istruzione; €
 - l'assistenza e i servizi sociali e igienicosanitari; €
 - la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile; €
 - le attività culturali, associative e politiche; €
 - il culto; €
 - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; €
 - le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale; €
- Totale** €

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

- a) cedere a titolo gratuito al Comune di Sestola, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circamq. _____, meglio evidenziata con colore/campitura nell'elaborato _____ del progetto urbano, ed individuate catastalmente nel foglio n. _____ del Comune di Sestola dai mappali _____;
- b) (*solo se ricorre*) cedere a titolo gratuito al Comune di Sestola, con le modalità indicate dal successivo art. 11 la piena proprietà delle aree per le attrezzature e gli spazi collettivi, per una superficie di circa mq. _____, meglio evidenziate con colore/campitura _____ nell'elaborato _____ del progetto urbano ed individuate

catastalmente, nel foglio n. _____ del Comune di Sestola dai mappali _____;

- c) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "a" e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

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

- d) ad eseguire a propria cura e spese, con lo stesso titolo abilitativo di cui sopra, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste dal piano non insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a) e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

- e) eseguire a propria cura e spese le attrezzature e gli spazi collettivi previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera "b" e qui di seguito elencate con una breve descrizione:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

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

- f) cedere al Comune le opere di urbanizzazione realizzate e descritte alle precedenti lettere c) ed e). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 11;

- g) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti individuate con colore/campitura _____ nella tav. _____.

La costituzione della servitù all'uso pubblico sarà effettuata con le stesse modalità, condizioni e tempi e con lo stesso atto pubblico di cui alla lettera f);

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

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. 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. 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 nonsostanziali per adeguarlo ad esigenze operative sopraggiunte in corso d'opera, concordate con gli uffici comunali preposti e con la Direzione Lavori.

Articolo 9

ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

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.

La realizzazione delle opere di cui alle lettere c) ed e) del precedente art. 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'art. 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.

Le opere di urbanizzazione secondaria, di cui all'art. 7 della presente convenzione, non potranno essere direttamente realizzate e per esse troveranno applicazione le disposizioni del codice dei contratti, così come nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, cumulativamente considerato, superi il valore di soglia minima di cui all'art. 35 dello stesso.

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.

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

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui al precedente articolo, nel Schema di Convenzione Urbanistica per Accordo Operativo

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 scemuto.

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, piste ciclabili, strade, verde pubblico, cabine elettriche, 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.

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 scemuto 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.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 potranno avvenire anche per singoli stralci attuativi. 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'art. 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 aquest'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 art. 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 scarsità 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'art. 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. 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'art. 14.

Articolo 12

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 art. 11.

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.

A garanzia dell'impegno di cui al secondo comma del presente articolo, il Soggetto Attuatore, prima del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, dovrà produrre, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonea fideiussione assicurativa o bancaria a prima richiesta, da

rinnovarsi annualmente in maniera automatica e da concordare preventivamente con il competente servizio comunale, corrispondente al 100% del costo di manutenzione annuo desunto dal piano di manutenzione.

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 consigliare disciplinante il contributo di costruzione.

Relativamente alla quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della stessa legge (U1, U2, D ed S), qualora il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 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 fideiussioni 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____, acquisite al protocollo generale del Comune al n.____del giorno mese anno.

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. 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 Sestola 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'art. 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'art. 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.

(Solo se ricorre) A garanzia della copertura dei costi espropriativi relativamente alla realizzazione di opere esterne al comparto, il Soggetto attuatore dovrà produrre altra idonea fideiussione di importo pari al totale delle indennità provvisorie dichiarate congrue dall'ufficio comunale competente, moltiplicato per 2,00 (due) a garanzia di maggiori indennità da offrire in caso di accordo bonario e delle spese inerenti e conseguenti agli atti di esproprio. La garanzia potrà essere ridotta, fino al suo totale svincolo, degli importi corrispondenti al valore delle aree per le quali sia stata determinata in modo inoppugnabile l'indennità definitiva di esproprio.

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

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 Sestola di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI
Foglio 40 Mappali 155 e 455

Allegati:

Cronoprogramma delle opere pubbliche previste nel progetto urbano;
