
Comune di Sestola

**Art 4 Legge Regionale 24/2017
Accordo Operativo
NIS 4 - GOLF SESTOLA**

Proprietà:

**CONSUL SPORTIV DI MAGNANI PAOLO
SE. SP. AC. S.R.L. (EX ENERGIV S.R.L.)
Pieracci Natale Antonio, Pieracci Antonio, Leontini Domenico**

ACCORDO OPERATIVO



maggio 2022

Progetto

Arch. Alberto Ronzoni - Arch. Valeria Ronzoni

ARC.CO STUDIO s.r.l.s. - Via NOTARI 90/B - 41126 MODENA - 059.216205

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

finalizzato alla

“ATTUAZIONE DELL'AMBITO NIS 4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF”

1. Il giorno __ (_____) del mese di _____ dell'anno 202_ in Comune di Sestola Tra il Comune di Sestola (MO) e i proponenti le società CONSULT SPORTIV di Magnani Paolo, SE.SP.AC. s.r.l e i Sig.ri Pieracci Natale Antonio, Leontini Domenico, come sotto rappresentati:
 2. **“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;
 3. **“CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo” - impresa individuale**, con sede in Sestola (MO), in via Libertà n. 83, iscritta al Registro delle Imprese di Modena con P. IVA n. 027615303615, R.E.A. n. MO - 431672, qui rappresentata dal sig. Magnani Paolo, nato a Pavullo N.F. il 30/06/1964, Cod. Fisc. n. MGNPLA64H30G393C:
 4. **“SE.SP.AC. s.r.l.”**, con sede in Sestola (MO), in via Corso Umberto I° n. 74, capitale sociale euro 10.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Modena con il P. IVA n. 04587810401, R.E.A. n. MO - 434798, qui rappresentata dal sig. Marabini Orazio, nato a Castel Guelfo di Bologna (BO) il 23/12/1956, Amministratore Unico, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data __/__/____;
 5. Sig. **PIERACCI NATALE ANTONIO**, nato a Sestola (Mo), il 18/10/1929, residente a Castel San Pietro (Bo), in via Lombardia n. 14, C.F. n. PRCNLN29R18I689T;
 6. Sig. **LEONTINI DOMENICO**, nato a Fanano (Mo) il 09/12/1937, residente a Sestola (Mo), in via Pradole n. 3, C.F. n. LNTDNC37T09D486K;
- a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SESTOLA

1. Il Comune di Sestola in data 27/02/2008 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 ha provveduto ad approvare il PSC e con deliberazione n. 4 il RUE, a norma della L.R. 20/2000;
2. Il PSC approvato del Comune di Sestola all'Art. 70 delle NTA classificava le aree oggetto del presente Accordo quali “Ambito NIS 4 - Ambiti per nuovi insediamenti (A 12) esclusivamente residenziale, compreso l'impianto sportivo esistente”;
3. Il primo POC approvato con Del. C.C. n. 2 del 16.03.2012, decaduto a seguito del termine quinquennale, comprendeva l'“Ambito n.4” per l'attuazione delle previsioni di PSC per l'ambito “NIS4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF” suddiviso nei 6 sub-ambiti per i nuovi insediamenti residenziali;

4. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 21/06/2018 il Comune di Sestola, ha approvato gli indirizzi per la definizione di avviso di manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione previa presentazione di accordi operativi, dando l'avvio all'applicazione dell'Art. 4 della LR 24/2017, conclusa con l'adozione della delibera di indirizzo con DCC n. 45 del 28/11/2019;

5. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2021 è stata adottata la variante specifica al PSC attualmente in fase di controdeduzione.

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha di fatto reso improcedibile l'adozione di un nuovo Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, la sola attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa.

In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consentiva l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente.

Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale con Delibera n. 76 del 21/06/2018 ha approvato gli indirizzi per la definizione di avviso di manifestazione di interesse. In applicazione dello stesso art. 4, comma 3, L.R. 24/2017 con D.D. n. 170 del 26/06/2018 e successiva integrazione con D.D. n. 201 del 28/07/2018, il Comune di Sestola, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione.

Il Comune ha assunto le proprie determinazioni sulle proposte avanzate e ha adottato la delibera di indirizzo con DCC n. 45 del 28/11/2019, inserendo tra quelle ammissibili le proposte n. 3 e n.11 per l'ambito NIS 4 – Campo da Golf.

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'IMPIANTO SPORTIVO CAMPO GOLF ESISTENTE

1. L'area in oggetto fa parte dell'ambito urbanistico NIS 4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF; il comparto é collocato in Sestola, via Statale per Fanano, ed è così individuato:

Al Catasto terreni del Comune di Sestola

- Foglio 39 mapp. 260, 275, 276, 277, 278, 281, 282, 284, 285, 287, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 363 (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
- Foglio 39 mapp. 240 (sede stradale) (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
- Foglio 47 mapp. 63, 64, 473, 578, 635, 637, 638, 640, 641, 642, 644, 646, 647, 649, 650, 653, 654, 656 (CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo)
- Foglio 38 mapp. 416, 435 (SE.SP.AC. s.r.l.)
- Foglio 39 mapp. 130, 131, 133, 146, 148, 259, 279, 283, 286, 288, (SE.SP.AC. s.r.l.)
- Foglio 47 mapp. 20, 27, 28, 29, 50, 53, 481, 569, 573, 575, 579, 636, 639, 645, 648, 651, 652, 655, 774, 776, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792 (SE.SP.AC. s.r.l.)
- Foglio 47 mapp. 23, 784 (Pieracci Natale Antonio)

- Foglio 38 mapp. 434, 461, 926 parte (Pieracci Natale Antonio)
 - Foglio 47 mapp. 622 parte (Pieracci Antonio)
 - Foglio 47 mapp. 432, 433, 453, 454 parte, 690 parte, 1139 parte (ex 454) (Leontini Domenico)
- Al Catasto fabbricati del Comune di Sestola
- Foglio 47 mapp. 56, 704, 705 (SE.SP.AC. s.r.l.)

2. Si precisa che il mapp. 622 parte del Foglio 47, di mq. 6.350, di proprietà del signor Pieracci Antonio, era stato inserito all'interno del perimetro del Comparto Nis 4 – Sestola Campo da Golf come area sportiva, in quanto ospitava il Tee di partenza della buca 8; da alcuni anni però, causa spostamento del Tee ad est della stradina di accesso a Serraventata Vecchia, dovuto ad esigenze di carattere puramente sportivo, di fatto non è più utilizzata come area sportiva ma come area agricola; pertanto, pur facendo parte del comparto, quest' area non partecipa all' Accordo Operativo;

3. Il campo da golf è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2541/12 del 31/03/2006 e PDC in sanatoria 515 del 15/06/2019; la prevista club house in fabbricato esistente non è stata realizzata ma sostituita in altra posizione con un manufatto autorizzato con DIA;

4. L'impianto sportivo risulta oggi essere in gestione da parte della società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., che ha in uso il campo da golf, le strutture, le attrezzature e tutto quanto necessario per consentire una regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato sul tracciato a 9 buche esistente;

5. il campo a 9 buche, comprensivo del campo pratica, della futura club house, dei servizi e dei parcheggi, presenta una Superficie territoriale (STER) pari a 203.845 mq, alla quale va detratta la superficie del mapp. 622 parte, cioè mq. 6.350; pertanto la superficie effettiva dell'impianto sportivo del campo da golf omologato in uso è di mq. 197.495;

6. le aree destinate alla residenza hanno una superficie territoriale (STER) di mq 21.774, una superficie fondiaria (SF) di mq 15.772 con una capacità insediativa di superficie complessiva (SC) di mq 2.800,00 per max n. 19 unità abitative, come rappresentate nell'elaborato "1. Progetto urbano" allegato al presente Accordo Operativo, in conformità al PSC del Comune di Sestola;

7. le aree oggetto del presente accordo operativo hanno una superficie territoriale (STER) complessiva di mq. 219.269, rimanendo esclusi mq. 6.350 dell'area del mapp. 622 parte che non sono comprese nell'impianto sportivo in uso.

CAPO IV

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SESTOLA

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 e 4 del 27/02/2008 il Comune di Sestola, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC ed il RUE comprendenti le previsioni e prescrizioni per l'ambito "NIS4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF" (Art. 70 delle NTA) di cui il campo da golf esistente e la nuova previsione residenziale, oggetto del presente accordo;
2. In data 19 agosto 2021, prot. n° 5886 del 20/08/2021, i soggetti attuatori hanno presentato una Osservazione alla Variante Specifica PSC e RUE, adottato con Del. di C.C. n° 28 del 02/08/2021;
3. Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/12/2021 è stata riadottata la variante specifica al PSC ha previsto l'aggiornamento la classificazione delle aree oggetto del presente AO, di cui il Campo da golf esistente come ambito "AC6 Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero" (art. 63 delle NTA) e delimitando l'ambito NIS 4 ai soli terreni oggetto della previsione per nuovo

insediamento residenziale, come descritti nell'Allegato 1 "Progetto Urbano" al presente accordo, con la seguente capacità insediativa:

ST dell'ambito complessivo mq 225.619

SF dell'ambito residenziale mq 17.777

SC per residenza max mq 4.400

UI max num. 53

4. Il presente accordo è pertanto conforme al PSC, sia all'approvato (Ambito NIS4) che alla variante adottata in salvaguardia che classifica le aree oggetto del presente Accordo Operativo quali ambiti AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero (Art. 63) e Ambito NIS4 – SESTOLA CAMPO DA GOLF (Art. 70).

CAPO V

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA I PROPRIETARI E IL COMUNE DI SESTOLA

8. Il Comune di Sestola ha ricevuto dai proponenti società CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo e ENERGIV s.r.l. e Sig.ri Pieracci Natale Antonio e Leontini Domenico la proposta di Accordo Operativo completa in data 21/08/2021 acquisita al prot. 5908 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;

9. Con Deliberazione di Giunta Comunale n.113 del 25/09/2021 il Comune di Sestola ha dato atto dell'avvenuta presentazione della proposta di accordo operativo per l'avvio della fase istruttoria di verifica della sua congruità e di concordamento con i proponenti, disponendo la sua pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune di Sestola per 60 giorni consecutivi (dal 26/09/2021 al 30/01/2022) e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti, avviando contemporaneamente la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigenti e Delibera di Indirizzi approvata.

10. Il Comune di Sestola ha ricevuto in data 12/02/2022 prot. 1252 dalla società "ENERGIV s.r.l." copia dell'Atto di attuazione della scissione mediante assegnazione di parte del suo patrimonio con costituzione della società "SE.SP.AC. s.r.l." a cui ha assegnato i terreni del Golf e volturato la proposta di accordo operativo;

11. 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 di Sestola ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. __ del __/__/2022 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, l'art. 10 del presente Accordo Operativo e la Convenzione urbanistica allegata riportano una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

12. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __/__/2022 il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo Operativo presso la sede

Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii. dal giorno __/__/2022;

13. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico competente con Nota prot. __del __/__/2022 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni;

14. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Sestola n. ____ osservazioni.

15. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:

a. ____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/____ acquisito al Protocollo del Comune di Sestola al n. ____ del __/__/____;

b. ____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/____ acquisito al Protocollo del Comune di Sestola al n. ____ del __/__/____;

c. ____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/____ acquisito al Protocollo del Comune di Sestola al n. ____ del __/__/____;

d. _____

16. Ai sensi del capo 15 art. 38 della LR 24/2017, accertato che sussistono requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie e che sono stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati, previsti dalla normativa vigente, l'Accordo Operativo assume il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio.

Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

1. Il comparto Nis 4 – Sestola Campo da Golf è identificato al Catasto Terreni e parte Fabbricati di Sestola come riportato in PREMessa al CAPO III art. 1 per una superficie territoriale (ST) **mq. 225.619**;

2. la superficie del campo da golf è parte di proprietà della società SE.SP.AC. s.r.l. per **mq. 143.147**, comprensivi dell'area destinata alla costruzione della Club house, dei parcheggi e degli spogliatoi, e parte di proprietà dei signori Pieracci Natale Antonio e Leontini Domenico per complessivi **mq. 54.348**, per un totale di una superficie di **mq. 197.495**; l'area del mapp. 622 parte, di **mq. 6.350** di proprietà del Sig. Pieracci Antonio rimane ad uso seminativo ed è esclusa dal presente Accordo Operativo;

3. attualmente l'impianto sportivo è in gestione alla società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., compresi il campo da golf, le strutture, le attrezzature e tutto quanto necessario per consentire una regolare pratica sportiva e agonistica sul tracciato a 9 buche esistente;

4. gli immobili esistenti formati dalla casa colonica di Cà Morali hanno una superficie complessiva (SC) di **mq 232,89**;

5. la superficie dei terreni destinati alla nuova costruzione e relative opere di urbanizzazione è di proprietà della "SOCIETÀ CONSUL SPORTIV di Magnani Paolo", per una Superficie Territoriale complessiva di **mq. 21.774**.

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di interesse pubblico da realizzarsi a carico del privato sono così definite:

1. mantenimento in efficienza del campo da golf, strutture, attrezzature e tutto quanto necessario a garantire la regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato federale sul tracciato a 9 buche esistente per un costo rilevato di circa **Euro 80.000,00/anno**.
2. realizzazione di ulteriori **20** posti auto pubblici (U1) a servizio del Golf per un controvalore stimato di **Euro 68.142,26** ed una superficie di **mq. 761**;
3. realizzazione della nuova viabilità di accesso alle nuove residenze, comprensiva di strade, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, per una superficie pari a **mq 4.085** ed un controvalore stimato di **Euro 552.022,78** più spese generali **Euro 42.500,00**, per un totale di **Euro 594.522,78**;
4. intervento di qualificazione del verde di protezione dell'impianto sportivo esistente, comprendente la fascia a confine con la zona artigianale di Poggioraso, il confine stradale del campo pratica, le aree a parcheggio per una superficie pari a circa **mq 1.434** per un controvalore totale stimato pari a **Euro 30.920,00**;

Ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, potranno essere considerati solo a scomputo (parziale o totale) del contributo di costruzione di cui alla successiva lettera d);

c. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

In relazione alle dotazioni previste all'Art. 70 delle NTA/PSC l'impianto sportivo esistente, pienamente legittimato alla sua funzione sportiva, aveva assolto ad una dotazione di parcheggi di uso pubblico pari a **n. 32** posti auto.

Le dotazioni previste dalle nuove destinazioni proposte, conformi alle categorie funzionali ammesse dal PSC a) residenziale, b) turistico ricettiva, e) commerciale per il solo commercio di vicinato e pubblico esercizio, - attrezzature e spazi collettivi e le tipologie edilizie prospettate, genererebbero una quota massima di parcheggi di urbanizzazione pari a **n. 50**, ad integrazione alla dotazione assolta dall'uso in essere.

d. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

E' concordato che il calcolo del Contributo di Costruzione sarà riferito ai seguenti parametri:

- Intervento di ristrutturazione Edilizia con Aumento di C.U. (nell'Ambito di un Accordo Operativo)
- Oneri U1, U2, QCC / Esonero oneri D, S, CS / Zona OMI: **Sestola – R1**
- Aumento di C.U. per aumento delle unità immobiliari e mutamento di destinazione d'uso
- Riduzione per Ristrutturazione Edilizia ed Efficientamento energetico elevato.

e. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Gli organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

a. Parere del Comitato Urbanistico _____ prot. n. ___ del ___/___/2022 acquisito al Protocollo del Comune di Sestola con P.G. n. ___ del ___/___/2022;

b. Delibera del Consiglio Comunale n. ___ del ___/___/2022 con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto

vincolante tra le parti e pertanto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Sono parti integranti e costitutive del presente Accordo i seguenti allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Ai sensi del capo 15 art. 38 della LR 24/2017 il presente Accordo Operativo ha il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio convenzionato per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione e delle opere di urbanizzazione, corredati delle necessarie autorizzazioni, atti di assenso e pareri previsti dalle Leggi vigenti;
3. Oggetto del presente Accordo Operativo è IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEI SERVIZI DEL CAMPO DA GOLF E DELL'IMPEGNO ALLA SUA GESTIONE E MANTENIMENTO IN EFFICIENZA PER ANNI 20 (VENTI) E LA NUOVA COSTRUZIONE DELLE ABITAZIONI REALIZZABILI NELL'AMBITO NIS 4 DEL PSC E DELLE RELATIVE OPERE DI URBANIZZAZIONE, con:
 - assunzione dell'impegno relativo al mantenimento in efficienza con la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del campo da Golf, quantificato economicamente in euro 80.000/anno per garantire la regolare pratica sportiva e l'effettuazione di gare di campionato federale sul tracciato a 9 buche esistente, per un minimo di 6 mesi all'anno, per la durata di anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, con presentazione del contratto attestante la disponibilità per anni 10 (dieci) rinnovabile per altri 10 e cedibile a terzi dell'impianto sportivo alla società "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., o altra società sportiva equivalente;
 - nuove costruzioni a destinazione a) residenziale, oltre ad una quota "a servizi" per il campo da golf da individuarsi tra le categorie funzionali: b) turistico ricettiva, e) commerciale per il solo commercio di vicinato e pubblico esercizio, - attrezzature e spazi collettivi;
 - perimetrazione delle aree destinate alla residenza una superficie fondiaria (SF) di mq 15.772 con una capacità insediativa di superficie complessiva (SC) di mq 2.800,00 per max n. 19 unità abitative, come rappresentate nell'elaborato "1. Progetto urbano" allegato al presente Accordo Operativo, in conformità al PSC del Comune di Sestola;
 - nuova costruzione di fabbricato con categoria funzionale turistico ricettiva con SC max mq. 1.340 all'interno dell'ambito "AC6 Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero" (art. 63 del PSC);
 - nuova costruzione di un fabbricato di servizio al campo da golf con SC max di mq 462,00 all'interno dell'ambito "AC6 Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero" (art. 63 del PSC);
 - conferma della riduzione della SC (Superficie complessiva) e numero di alloggi previsti dal PSC da SC max mq 4.400,00 a max mq 2.800,00, da UI n. max 53 a UI n. max 19;

- conferma dei parametri urbanistici quali limiti di riferimento nella definizione del nuovo progetto (Hmax, Rapporto di copertura, superficie a verde) di PSC e RUE;
- assunzione della dotazione di parcheggi di urbanizzazione già precedentemente assolti nella realizzazione del campo da golf, quale base per il calcolo del conguaglio;
- realizzazione di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione del nuovo insediamento (opere di urbanizzazione primaria – U1) di cui al precedente capo V lettere b. e c, con impegno alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla spalatura neve, anche a seguito di avvenuta cessione al Comune di Sestola;
- lieve ridefinizione dei confini catastali finalizzata alla regolarizzazione delle geometrie dell'impianto sportivo;

Articolo 3 – Impegni del Comune di Sestola

Successivamente alla pubblicazione sul BURET dell'Avviso di avvenuta sottoscrizione dell'Accordo Operativo il Comune provvederà, nei modi di Legge, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché il soggetto attuatore possa ottenere:

- la sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo Operativo con allegato progetto esecutivo per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere d'interesse pubblico entro n. 30 giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo stesso;
- l'efficacia dell'Accordo Operativo con valore di titolo abilitativo edilizio convenzionato a seguito di stipula della convenzione urbanistica, l'approvazione di eventuali titoli abilitativi ordinari in caso di varianti nella fase attuativa.

Articolo 4 – Impegni dei Soggetti Attuatori

A seguito della pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale di autorizzazione alla stipula del presente Accordo Operativo, i Proprietari, quali Soggetti Attuatori, si impegnano ad attuare il **Cronoprogramma** che segue:

- entro n. 10 giorni dalla pubblicazione della suddetta delibera di Consiglio Comunale a provvedere alla sottoscrizione del presente Accordo;
- prima della sottoscrizione del presente Accordo Operativo e come condizione per la stipula stessa, consegna di idonea fideiussione bancaria o assicurativa con le condizioni di cui al successivo Art. 9;
- prima della sottoscrizione del presente Accordo Operativo a presentare il progetto esecutivo corredato di computo metrico per la realizzazione delle opere di interesse pubblico, il Piano Finanziario, il contratto attestante la disponibilità per anni 10 (dieci) rinnovabile per altri 10 e cedibile a terzi dell'impianto sportivo alla società sportiva "MONTE CIMONE GOLF CLUB A.S.D." (C.F. 94107410360, P.IVA 02934320363) affiliata alla F.I.G., o altra società sportiva equivalente;
- a seguito della sottoscrizione dell'Accordo Operativo con il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio convenzionato per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione e delle opere di urbanizzazione, corredati delle necessarie autorizzazioni, atti di assenso e pareri previsti dalle Leggi vigenti, a provvedere alla stipula della relativa Convenzione attuativa entro il termine perentorio del 1° gennaio 2023;
- a seguito della sottoscrizione della Convenzione attuativa, i Soggetti Attuatori si impegnano:
 - a) entro n. 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula della Convenzione e dell'allegato progetto esecutivo, a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di

interesse pubblico individuate e sulla base degli impegni definiti con la Convenzione Urbanistica;

b) nel caso di trasferimento di proprietà dei terreni, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Sestola e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Sestola a pena di nullità dei medesimi.

Articolo 5 – Approfondimenti progettuali

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto sostanziale; parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo.

Articolo 6 – Calcolo del contributo di costruzione

Sulla base del progetto preliminare sviluppato e dei parametri di calcolo concordati:

- Intervento di Nuova Costruzione (nell'Ambito di un Accordo Operativo)
- Oneri U1, U2, QCC / Esonero oneri D, S, CS / Zona OMI: Sestola – R1
- Aumento di C.U. per la costruzione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o altra consentita
- Riduzione per Efficientamento energetico elevato

mediante calcolatore RER é stimato un contributo di costruzione pari a **€ 150.874,72 Euro**, così suddiviso:

U1 =	76.200,08 Euro
U2 =	98.611,87 Euro
QCC =	150.874,72 Euro
SCOMPUTO ONERI =	-174.811,95 Euro
TOTALE CDC =	150.874,72 Euro

Tali valori potranno variare in relazione alla configurazione finale del progetto architettonico.

Articolo 6 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale – Verifica di assoggettabilità allegato al presente accordo, vengono stabilite le seguenti prescrizioni ambientali:

- a) riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
- b) prevenzione dell'inquinamento dell'aria e dell'acqua e monitoraggio della loro qualità;
- c) gestione integrata del ciclo idrico;
- d) riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- e) mantenimento della permeabilità dei suoli e dell'equilibrio ecologico dell'ambiente;
- f) raccolta differenziata dei rifiuti;
- g) riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico;
- h) _____

Articolo 7 – Stipula della Convenzione urbanistica

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine non inferiore a trenta giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.

2. Le firme sia della Convenzione urbanistica che del presente Accordo operativo dovranno avvenire davanti ad un notaio scelto dai soggetti attuatori. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

Articolo 8 – Efficacia degli impegni – Effetti dell’Accordo – Condizione sospensiva

1. L’efficacia del presente Accordo e l’assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione dell’Avviso di avvenuta stipula sul BURERT e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Articolo 9 – Garanzie

1. A garanzia del mantenimento in efficienza con la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria del campo da Golf, quantificato economicamente in euro 80.000/anno, per consentire la regolare pratica sportiva e l’effettuazione di gare di campionato federale sul tracciato a 9 buche esistente, per un minimo di 6 mesi all’anno, per la durata di anni 20 (venti), i soggetti attuatori consegneranno, prima della sottoscrizione del presente Accordo Operativo e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione bancaria o assicurativa della durata di anni 20 (venti) escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori, pari al 100% dell’importo degli impegni gestionali per anni 5 (cinque) per la somma di € 400.000,00;

2. A garanzia della corretta esecuzione delle opere pubbliche previste dal presente Accordo Operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori, pari al 100% dell’importo delle opere, come da computo metrico estimativo e Piano finanziario approvati;

3. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

4. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell’importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall’ultimazione dei lavori, a garanzia dell’eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell’esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc...).

Articolo 10 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all’art. 3 – Decadenza o risoluzione dall’Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all’art. 4, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Sestola degli obblighi di cui all’articolo 3, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

3. In caso di informazione antimafia interdittiva il Comune di Sestola procederà alla immediata risoluzione dell’accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

4. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui all'art. 9, per la somma prevista per assicurare la continuità della regolare attività sportiva del campo da golf di cui all'art.2, al fine di assumere e sostenere l'impegno in via sostitutiva relativo alla sua gestione.

Articolo 11 – Durata dell'Accordo

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai Proprietari che saranno sciolti dalle loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 4, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, ovvero il 1° gennaio 2023. Trascorso tale termine, il Comune valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per l'inizio dei lavori, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Articolo 12 – vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità

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 secondo quanto previsto all'art. 38 capo 16 della L.R. 24/2017.

Articolo 13 – Spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei Proprietari.

Articolo 14 – Privacy

I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e, dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al DGPR 2016/679/UE, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

L'accesso al presente atto potrà essere consentito a chi ne farà richiesta avendone interesse.

Il presente accordo va a costituire parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

Sestola,

PER IL COMUNE DI SESTOLA

Il Sindaco Sig. Fabio Magnani

.....

PER LA SOCIETA' SE.SP.AC. s.r.l.

L'Amministratore Unico Sig. Marabini Orazio

.....

PER LA SOCIETA' CONSULT SPORTIV di Magnani Paolo

Sig. Magnani Paolo

.....

Sig. PIERACCI NATALE ANTONIO

.....

Sig. LEONTINI DOMENICO

.....