



**GUIDETTISERRI**

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia  
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006  
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrri.it  
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE



**IRENE BENASSI**

FIRMA

PROGETTO

**Interventi di demolizione totale  
per riqualificazione dell'ambito urbano  
con realizzazione di nuove volumetrie  
in Via Leonardo da Vinci a Rolo (RE)**

ELABORATO

**SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO  
BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 24/2017  
FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO R1 SUB.1**

|      |         |                |             |             |
|------|---------|----------------|-------------|-------------|
| G    |         |                |             |             |
| F    |         |                |             |             |
| E    |         |                |             |             |
| D    |         |                |             |             |
| C    | GEN '22 | INTEGRAZIONE 4 | MANFREDI E. | SERRI L.    |
| B    | MAG '20 | INTEGRAZIONE 2 | MANFREDI E. | SERRI L.    |
| A    | MAR '20 | EMISSIONE      | MANFREDI E. | SERRI L.    |
| REV. | DATA    | DESCRIZIONE    | REDATTO     | CONTROLLATO |

FILE W:\P-2019\P26-BENASSI SRL - PUA Via Da Vinci, Rolo\11-ACCORDO OPERATIVO\10\_ACCORDO OPERATIVO - integrazione 4\CARTIGLI.dwg

PROGETTISTA

Ing. Lorenzo SERRI



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

**ACCORDO  
OPERATIVO**

DATA EMISSIONE

**Marzo 2020**

SCALA

PRATICA

**P26/2019**

TAVOLA

**AO**

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETÀ DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO  
DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., ....., presso la sede del Comune di Rolo sono presenti i signori:

1. COMUNE DI ROLO, con sede in Corso Repubblica n.39 (CF 00440750354), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, dal Segretario Comunale dott.sa Marilia Moschetta, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento del Settore Tecnico – Urbanistica e Assetto del Territorio, tale nominata con decreto del Sindaco n. 6 del 24/08/2021 del Sindaco del Comune di Rolo nel seguito del presente atto denominata come “Comune”;
2. IRENE BENASSI, in qualità di proprietaria, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nata a MONTECCHIO il 07.08.1992, residente in Poviglio (RE) Via Molise, 2 Codice Fiscale: BNSRNI92M47F463D, in qualità di proprietaria delle aree interessate.

ENTRAMBI (1. e 2.) autorizzati/e al presente atto con delibera del Consiglio del Comune di Rolo n. .... del ..... di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della L.R. 24/2017, esecutiva ai sensi di legge;

- IRENE BENASSI, in qualità di proprietaria, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nata a MONTECCHIO il 07.08.1992, residente in Poviglio (RE) Via Molise, 2 Codice Fiscale: BNSRNI92M47F463D, in qualità di proprietaria delle aree interessate.
- dott.sa Marilia Moschetta (C.F. MSCMCH60R43H199G), nata a Ravenna il 03/10/1960 che interviene in qualità Responsabile Unico del Procedimento del Settore Tecnico – Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Rolo
- le cui identità personali, qualifica e capacità di agire, sono certificate .....).

**CONSIDERATO CHE:**

- l'attuazione dell'Accordo di cui in premessa, prendeva l'avvio dall'approvazione con deliberazione di Consiglio Comunale n.50 e n.51 del 18/12/2003, a norma della L.R. n.20/2000 del

PSC e il RUE, con la quale il Comune di Rolo ha individuato l'Ambito R1 a destinazione per attività residenziali, terziarie e servizi;

- con deliberazione di C.C. n. 36 del 07/10/2005 il Comune di Rolo ha provveduto ad adottare un Piano Operativo Comunale (POC) selezionando le proposte di interventi più idonee a soddisfare gli obiettivi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, identificando così gli ambiti nei quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione sottoscrivendo con i privati accordi pianificatori volti a consentire l'inserimento nel POC della previsione urbanistica di attuazione dell'Ambito R1 del PSC;
- con l'entrata in vigore la nuova legge urbanistica della regione Emilia-Romagna n. 24 del 21/12/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha reso non più perseguibile la procedura di adozione del Piano Operativo Comunale così come avviata e consentendo, in fase di prima applicazione, l'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.
- l'art.4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PSC e del POC vigenti.
- in applicazione al suddetto art. 4 della L.R. 24/2017 il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n.59 del 25/06/2018, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla elaborazione degli Accordi Operativi e nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n.5 manifestazioni di interesse;
- al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC e POC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, con Deliberazione di C.C. n. 59 del 03/10/2019 il Comune ha approvato l'atto di indirizzo per l'individuazione ammissibilità delle manifestazioni di interesse presentate e nella stessa seduta del

03/10/2019 con la Deliberazione di C.C. n.60 è stato approvato l'Accordo Operativo finalizzato alla riqualificazione dell'ambito R1 - sub.1.

**DATO ATTO CHE:**

- nel successivo periodo il Comune ha ricevuto dalla Società Benassi s.r.l. proposta di Accordo Operativo, acquisita in data 20/03/2020 al prot. con i numeri 2258-2259-2260-2261 e integrata successivamente in data 23/04/2020 prot. n.2993 e in data 05/05/2020 prot. n.3181 e ha provveduto al deposito, così come previsto dalla normativa, della proposta di Accordo, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.; e pubblicandola sul BURERT n.188/2020 dal 10/06/2020 al 09/08/2020, avviando pertanto la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- in data 06/08/2020 prot. n.5363 è pervenuta dopo il periodo di deposito l'osservazione.....
- contestualmente è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con il soggetto proponente, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni dell' Accordo Operativo per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale già fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalla suddetta Deliberazione di C.C. n. 59 del 03/10/2019 con la quale il Comune aveva indicato criteri e parametri nella valutazione delle proposte;
- 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 Rolo ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n.2993 del 23/04/2020 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula dell'Accordo Operativo;
- a seguito dell'avvenuta pubblicazione è stato coinvolto l'Ufficio Tecnico nel settore Edilia Privata e Suap a supporto del Sindaco quale rappresentante del Comune di Rolo nella Struttura Tecnica Operativa (STO) del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), per lo svolgimento delle proprie funzioni stabilite all'art.47 della L.R. 24/2017;

- 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 alla STO del Comitato Urbanistico della Provincia di Reggio Emilia con prot.n. 3922 del 04/06/2020 e ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.
- in data 29/07/2020 con prot. n.5154 il comune ha ricevuto dal dirigente del Servizio di Pianificazione Territoriale della Provincia la copia del verbale della prima seduta della STO svolta in data 21/07/2020. Con il verbale si sono evidenziati espressamente gli obblighi, gli impegni e le azioni e le caratteristiche tecnico – normative dei previsti interventi di trasformazione, relativamente all'Ambito R 1 - sub.1 per provvedere alle integrazioni e modifiche eventuali.

#### **VERIFICATO CHE:**

- ✓ che in seguito alla proposta di A.O. e al verbale di integrazioni e modifiche pervenuto dalla STO il progetto e ogni dettaglio è stato sottoposto alla valutazione di merito dei vari servizi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rolo, che hanno esaminato i contenuti e il perseguimento degli stessi in contraddittorio con la proponente e i professionisti da essa incaricati, dando origine ad un percorso di approfondimento, dialogo e negoziazione con tutti i soggetti interessati, al termine del quale sono stati presentati elaborati integrativi e in recepimento delle richieste, in data...../2022 con prot ..... che sono stati inoltrati alla STO in data...../2022 e da essa valutati nella seduta del...../02/2022;
- ✓ che la proposta di A.O. è conforme al comma 3 dell'art. 38 della LR 24/2017 e contiene i seguenti elaborati necessari:
  - Progetto urbano e immobiliare
  - Convenzione Urbanistica
  - Relazione economica finanziaria
  - Documento di VALSAT
- ✓ che, in merito alla proposta di Accordo Operativo "R1-sub.1" è pervenuta l'osservazione della signora Laura Camurri in data 06/08/2020 prot. n.5363;
- ✓ che, sulla proposta, si è espresso la CUAV della Provincia di Reggio Emilia, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con determina n.....;

- ✓ che il Consiglio Comunale del Comune di Rolo ai sensi del comma 10 dell'art.38 della L.R. 24/2017 ha autorizzato la stipula dell'accordo operativo, a norma dell'art.11, comma 4bis della L.241/1990, con Deliberazione n. .... e che l'accordo è stato sottoscritto con atto .....

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali;
3. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento delle stesse a qualsiasi altro titolo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. In ogni caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale di Rolo n. .... del ....., che assumono il valore e gli effetti di Permesso di Costruire Convenzionato, relativo all'ambito di riqualificazione "R1 - sub.1" del PSC e RUE:

In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di DISMISSIONE E DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI E RISTRUTTUAZIONE DELL'INTERA AREA, RICONVERTITA AD USO COMMERCIALE E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI DI CESSIONE

E OPERE DI CONNESSIONE ALLA VIABILITA' ESISTENTE.

1. che i terreni/immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Rolo, via Leonardo Da Vinci n.3, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rolo, al foglio n. 12, mappali 370, 373 categoria D/7 per una estensione complessiva di superficie rilevata di mq. 3.453,00;
2. che tali aree sono disciplinate dal PSC vigente – come AMBITO POC R1;
3. che sull'area non gravano vincoli.

### **Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

1. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:
  - Scheda d'ambito: R 1
  - Funzioni: ad uso residenziali, terziarie e servizi.
2. La completa trasformazione dell'area potrà essere attuata attraverso Permesso di Costruire Convenzionato riguardante l'intero lotto e parte di aree pubbliche contigue.
3. Ai fini della validità del presente accordo e della relativa convenzione non risulta comunque vincolante la realizzazione dell'intera S.U. prevista. Qualora, per modificate esigenze del soggetto attuatore o della stessa Amministrazione Comunale, si dovesse ritenere di non realizzare nel Comparto una porzione della S.U. prevista la stessa, in comune accordo tra le parti, potrà essere realizzata in altra area convenendo altresì le condizioni per tale realizzazione e comunque nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, secondo quanto prescritto al successivo art. 10.

### **Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il soggetto attuatore si obbliga, così come individuato in premessa, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegnano alla realizzazione ed alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti, ovvero alla realizzazione e cessione delle seguenti tipologie di opere.

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati AO.05 e nell'Allegato A, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, e sono così individuate:

#### A) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

1. gli impianti di distribuzione dell'acqua: tavola AO08 dettagliatamente descritti nella relazione tecnico specialistica AOR1;

2. la rete fognante e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: tavola AO07 e dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica AOR3;
3. gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi: tavola AO05;
4. la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: tavola AO09 e dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica AOR6;
5. gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: tavola AO09 e dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica AOR1;
6. le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale (misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale): area verde per dotazione ai parcheggi e privata di uso pubblico di cui alla tavola AO05 e dettagliatamente descritta nelle relazioni tecnico specialistiche AOR1 e AOR12.

La realizzazione di tali lavori deve avvenire con regolarità e continuità secondo le tempistiche individuate all'art. 6.

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento (verificate nell'ambito del documento di VAS-AOR12 allegato all'Accordo)

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati e sono relative al:

- ✓ sistema di illuminazione (localizzato in modo da minimizzarne il numero ottimizzando l'efficienza; minimizzare i consumi energetici - impiegando sistemi a LED; evitando la propagazione dei raggi verso l'alto; utilizzati sistemi di illuminazione pubblica e privata temporizzati)
- ✓ all'arredo a verde interno al lotto dove dovranno essere utilizzate specie autoctone appartenenti alla flora locale, di seconda classe di grandezza e con dimensioni minime di impianto pari a 20-25 cm di circonferenza; per quanto riguarda il numero e l'ubicazione queste dovranno essere compatibili con il corretto sviluppo vegetativo delle piante pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alla distanza dagli edifici e dai manufatti;

C) Parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati nell'elaborato AO05 e sono dettagliatamente descritti nella relazione AOR1. Il dimensionamento è stato valutato in base all'uso realizzato.

D) Parcheggi pubblici:



I parcheggi pubblici realizzati sono pari a mq ..... le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, pari a mq ..... per un totale di aree di cessione pari a mq. 1.130,00 e sono individuate nella tavola AO05.e dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica AOR1 e schematizzati nell'Allegato A facente parte integrante del presente.

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica nell', previo progetto inserito nella richiesta del titolo abilitativo riguardante anche le costruzioni immobiliari.

Tutte le opere anche le sopra descritte, vengono, quindi, riportate negli elaborati progettuali:

.....(elenco elaborati inviati in CUAV dopo integrazioni)

allegate alla Proposta di Accordo Operativo.

3. La realizzazione di tali opere comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune di Rolo come disciplinato al successivo Articolo 5;
4. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo. I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di Rolo, il direttore dei lavori.
5. Tutte le opere suddette saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale Servizio lavori Pubblici, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi redatti dal soggetto proponente e che ha approvato il Comune di Rolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione prima della comunicazione di inizio lavori del Permesso di Costruire Convenzionato, potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune, o suo delegato.

In sede di collaudo tecnico\funzionale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc ) previste dalla presente convenzione.

Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente che tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc.).

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche non alterino in modo significativo i contenuti del progetto definitivo, in particolare:

- non comportino la necessità di acquisire nuovi pareri o nuove autorizzazioni da parte degli enti che si sono espressi sui progetti in sede di comitato urbanistico;
- rispettino le dimensioni minime stabilite dall'accordo operativo e dalla convenzione;
- non alterino le caratteristiche funzionali, ambientali, paesaggistiche e di pubblica utilità delle opere.

In ogni caso il valore delle modifiche dovrà rimanere al di sotto del 20% dell'importo lavori individuato nel progetto definitivo.

I maggiori oneri derivati dalla variazione sono soggetti alla disciplina degli scomputi stabilita ai sensi della presente convenzione.

## **Articolo 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dalla presente Convenzione

è costituito dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2)
- costo di costruzione (QCC)

A) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Delibera di C.C. n. 58 del 03/10/2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1 e U2;

B) in considerazione dell'importo delle opere che saranno realizzate, desunte dal Quadro Economico facente parte dell'A.O., pari a € 127.593,95 e al costo della quota U1 e U2 pari a € 24.696,36, verrà applicato uno scomputo secondo la seguente formula:

- costo della quota U1 e U2 vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi meno l'importo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

- la differenza tra i valori di cui al punto precedente verrà scomputata parametricamente sulla SU realizzata nel titolo abilitativo;

C) la quota del costo di costruzione è invece corrisposto interamente al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire convenzionato (PDCC) per l'intero intervento per la somma di € 19.321,30.

#### **Articolo 6 – DURATA E CRONOPROGRAMMA**

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
2. La presente convenzione ha durata complessiva di 3 anni a partire dalla sua sottoscrizione.
3. Il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo discende dai contenuti dell'Accordo, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017.
4. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:
  - realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali (art. 4, comma 1, punti A e C): entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per il fabbricato a destinazione commerciale entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia; tale segnalazione potrà essere presentata solo a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 7 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, riguardano le opere di urbanizzazione dell'intervento e sono computate in € 127.593,95.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.
3. Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Rolo.
4. La fidejussione dovrà prevedere che l'Ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima e semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e con espressa rinuncia a ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il privato e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.
5. Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile.
6. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fideiussione viene presentata immediatamente dopo la Delibera di Approvazione da parte del Consiglio Comunale, e comunque prima della sottoscrizione della presente convenzione.
7. Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per **€ 127.593,95 (centoventisettemilacinquecentonovantatre/95);**
8. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo e cessione di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale autonoma delle opere (riferimenti ad eventuali stralci) sia stata regolarmente eseguita, sempre previo collaudo, anche parziale.

#### **Articolo 8 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il collaudo del piano attuativo comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere

realizzate, per cui si applicano le norme di cui all'art. 102 del D.L. 50/2016, e le verifiche urbanistico - amministrative e di controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

2. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui all'art. 4, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
3. Non è previsto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale.
4. Ai fini dell'approvazione del collaudo il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune gli elaborati «as built», in formato compatibile con gli usi necessari al fine dell'implementazione della cartografia digitale, da concordarsi preventivamente con il Settore Lavori Pubblici, che rappresentino esattamente quanto realizzato, nonché un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
5. Qualora il Comune di Rolo abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010.
6. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree per dotazioni territoriali, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore.
7. Resta a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
8. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria "Allegato A" parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il frazionamento delle suddette aree che il Comune di Rolo prenderà in consegna e in proprietà sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori. La presa in consegna delle opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:
  - che le opere siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
  - che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.
9. Espletati i predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle dotazioni territoriali, il Comune di Rolo, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere

libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le opere di cui sopra, così come indicato negli elaborati del progetto.

#### **Articolo 9 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree di cessione con le opere infrastrutturali e di urbanizzazione dell'insediamento dovranno essere cedute in forma gratuita, a cura e spese del soggetto attuatore a seguito di approvazione favorevole del collaudo con le attrezzature, spazi collettivi ed opere di sostenibilità che saranno prese in carico dal Comune.
2. Rimane altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.

#### **Articolo 10 – VARIANTI**

1. Non sono ammesse varianti all'Accordo Operativo che riguardino:
  - la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;
  - la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico;
  - il trasferimento di eventuale capacità edificatoria residua in altra area del territorio comunale in coerenza e nel rispetto dei principi e delle norme dello strumento urbanistico vigente al momento del trasferimento;
  - La modifica della conformazione delle aree di cessione;
  - traslazione di SU da uno stralcio all'altro, nella misura superiore al 20%;
2. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.
3. Non costituiscono comunque variante all' Accordo Operativo:
  - la diversa sistemazione delle sezioni stradali, delle piste pedonali, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai purché concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti, e purché rimangano soddisfatti gli standard di dotazioni territoriali e le quantità totali di aree di cessione e sia assicurato il rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada;
  - modifiche del tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti.

#### **Articolo 11 – INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE**

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, Il Comune, può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (ai sensi dell'art 1453 del Codice Civile), salvo in ogni caso il risarcimento del danno.
2. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione il Comune, previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e diniegare il rilascio del permesso di costruire, salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi punti 3 e 4.
3. Il Comune potrà dichiarare in danno dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto dell'Accordo e della presente convenzione nei seguenti casi: a) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione; b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune delle fidejussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo; c) grave ritardo (oltre 180 gg) nella esecuzione del cronoprogramma; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.
4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l'attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali medio tempore realizzate, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura in capo al Soggetto attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.
5. La risoluzione di diritto del presente atto comporterà l'annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) dei permessi di costruire già rilasciati.
6. Fermo restando quanto già previsto nell' art. 9 per l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali e/o il loro completamento da parte dell'Amministrazione Comunale in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, esecuzione a cui si procederà mediante l'escussione della fideiussione, l'importo escusso potrà anche essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.
7. Il soggetto attuatore risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere dallo stesso realizzate, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.
8. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Reggio Emilia.

## **Articolo 12 – RESPONSABILITA' DELL' ATTUATORE E SANZIONI**

1. Con riferimento alle opere e alle tempistiche di cui all'art. 8, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 1 per mille dei relativi importi dei lavori.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

## **Articolo 13 – SPESE E TRASCRIZIONI**

1. Le spese del presente atto - compresi gli eventuali diritti di segreteria - le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Rolo a cura del rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

## **Articolo 14 – RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA**

1. Si dà atto che la sottoscrizione dell'Accordo Operativo è stata preceduta dalla acquisizione della informativa antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 38, comma 4 della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, la presente Convenzione si intenderà risolta di diritto nei confronti dei soggetti attuatori destinatari del provvedimento prefettizio.

## **Articolo 15 – RICHIAMI NORMATIVI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'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 sen-



si e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

per il Comune di Rolo

.....

il soggetto attuatore

.....