

# PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI PSC MAMAGO – AN 2

SUB AMBITO DI PROPRIETA'  
SOCIETÀ IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.  
(LEGALE RAPPRESENTANTE GEOM. GIANMARIO FONTANELLA)

## BOZZA ACCORDO OPERATIVO



REV\_Novembre 2023

PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Conservatori  
IL PROGETTISTA  
DOTT. ARCH. PAOLO PAGANI  
PAGANI  
Architetto 65

**ACCORDO OPERATIVO (AO) ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017**

**DELL'AREA Sub ambito AN2 Mamago, Loc. Noce, S. Nicolò di Rottofreno**

**Accordo con contenuti di convenzione urbanistica**

ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017

Il giorno \_\_\_\_ del mese \_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_,

TRA

Tra le seguenti parti:

- **COMUNE DI ROTTOFRENO** (CF: 00228700332) rappresentato dal Sindaco pro tempore, **Arch. Paola Galvani**, nata a Castel San Giovanni il 29/06/1976, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione comunale in Rottofreno, Piazza Marconi n° 2, il quale interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della stessa, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 13/08/2021 ed a quanto infra autorizzato in forza di atto di Giunta sotto specificato, in seguito "**Comune**",

E

- **SOCIETÀ Immobiliare Il Vecchio Pozzo S.a.s.**, con sede legale in Piacenza (PC), Viale S. Ambrogio n° 15 P.Iva 01493880338, in persona del suo legale **rappresentante Geom. Gianmario Fontanella**, nato a Piacenza il 13/07/1959, codice fiscale FNTGMR59L13G535U, società proprietaria dell'area sita in Loc. Noce, S. Nicolò (porzione di *ambito AN2 – Mamago*), censita al Catasto Terreni foglio 29, mappali 161, 221, 1094, 1098, di seguito denominata "**soggetto attuatore**",

Premesso

**1. con riferimento al contesto normativo che disciplina l'AO:**

- che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018 (di seguito LR 24/2017)<sup>1</sup>, ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree e proponenti l'intervento attuativo<sup>2</sup>;
- che l'articolo 4, commi 1, 2 e 3, LR 24/2017, riconosce ai Comuni la facoltà, nel periodo transitorio di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, di dare attuazione a parte selezionata delle previsioni dei piani strutturali comunali (PSC) vigenti, di cui alla precedente legge urbanistica regionale n. 20 del 2000, mediante la stipula di accordi

<sup>1</sup> Testo coordinato vigente della LR 24/2017 consultabile all'indirizzo web <https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2017;24>.

<sup>2</sup> Il requisito della proprietà delle aree dei soggetti proponenti non è esplicitato dall'art. 38, LR 24/2017, ma deriva dal principio generale di piena legittimazione e garanzia sotteso, nell'ordinamento nazionale, a tale requisito nell'art. 28, c. 5, legge 1150/1942 s.m.i., per le convenzioni di lottizzazione.

- operativi di cui all'art. 38, previa deliberazione con la quale il Consiglio comunale, sulla base delle manifestazioni di interesse dei privati, stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti per la valutazione della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo;
- che l'articolo 38, LR 24/2017, disciplina gli accordi operativi, definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste, nonché la relazione economico-finanziaria che deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica, con documentazioni idonee a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del programma di interventi e degli eventuali stralci funzionali nel quale esso si articola;
  - che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, LR 24/2017, regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;
  - che la disciplina generale degli interventi edilizi privati, ricompresi negli accordi operativi, è definita dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 15 del 2013 (Semplificazione della disciplina edilizia), e successive modifiche (di seguito LR 15/2013)<sup>3</sup>, e dal regolamento edilizio approvato dal Comune;
  - che la disciplina generale del contributo di costruzione, dovuto per l'attuazione degli interventi edilizi privati, è definita con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186 del 20.12.2018, recepita dal Comune con deliberazione consiliare n. 52 del 19/09/2019, la quale costituisce la disciplina specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;
  - che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali, ricomprese negli accordi operativi, è definita con atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021;
  - che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e successive modifiche (di seguito LR 18/2016)<sup>4</sup>, e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;
  - che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) e le collegate disposizioni di cui all'articolo 13, comma 7, del Codice

---

<sup>3</sup> Testo coordinato vigente della LR 15/2013 consultabile all'indirizzo web <https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2013;15> .

<sup>4</sup> Testo coordinato vigente della LR 18/2016 consultabile all'indirizzo web <https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2016;18>

dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36 del 2023 e successive modifiche, di seguito D.Lgs. 36/2023), nonché le disposizioni di cui all'Allegato I.12 dello stesso D.Lgs. 36/2023 sulle opere pubbliche per le quali un soggetto privato si impegni tramite convenzione con una pubblica amministrazione alla relativa realizzazione a propria totale cura e spese;

2. Il Comune di Rottofreno, ha approvato ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20 *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* i seguenti strumenti urbanistici ad oggi vigenti:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66, del 12/12/2017, in vigore dal 27/12/2017;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, del 12/12/2017, in vigore dal 27/12/2017;

Tali strumenti sono pubblicati sul sito web istituzionale dell'amministrazione, e ai sensi dell'art. 2 e l'Allegato A dello stesso D.Lgs. 33/2013 tale pubblicazione è accessibile ed invariabile nel tempo nella sottosezione “Pianificazione e governo del territorio” della sezione “Amministrazione trasparente” del sito web istituzionale

3. A seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali NON sono stati approvati strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata e che risultino incidere direttamente sui contenuti dell'AO.

4. Il Comune secondo i disposti dell'art. 4 della LR 24/2017, al fine di dare immediata attuazione ad ambiti o porzioni di territorio suscettibili di trasformazione organica, già previsti nel PSC,

- con atto di Giunta comunale n. 118 del 22.06.2018 ha approvato l'Avviso pubblico (pubblicato all'albo pretorio in data 25.06.2018 e nel sito istituzionale) che ha permesso la presentazione delle proposte di manifestazione d'interesse.
- con nota del 27.07.2018 prot. n. 10787 l'Avviso è stato trasmesso agli aventi titolo a presentare manifestazione d'interesse.
- a seguito della pubblicazione sono arrivate otto **manifestazioni di interesse**:
- con delibera di Consiglio **Comunale n. 28 del 15/04/2019**, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, ha approvato **l'atto di indirizzo ed ha definito i criteri di priorità**, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo fra cui:
  - ✓ *l'attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare “parti di città” ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti che vadano a ridefinire i margini dell'abitato, con possibilità di redistribuzione, solo per ambiti strategici per l'amministrazione comunale, di parte delle potenzialità di PSC non oggetto di manifestazione;*
  - ✓ *la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane attraverso un nuovo sistema dei collegamenti, con l'obiettivo di creare luoghi urbani di aggregazione e una nuova e significativa relazione con il “fiume”;*
  - ✓ *la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso;*
- con atti di Giunta Comunale n. 177/2019 e 93/2020, ai sensi degli art. 55 e 56 della LR 24/2017, ha costituito l'Ufficio di piano (successivamente UP), individuato, in coerenza con gli Standard minimi previsti dalla DGR 30 luglio 2018, n. 1255, alcune figure all'interno del Comune e altre mediante le modalità organizzative e negoziali di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.,
- L'amministrazione ha attivato un percorso partecipato con gli operatori che si sono dimostrati interessati a procedere nel percorso attuativo e sono state presentate e assunte dalla Giunta comunale tre proposte di AO fra cui quella oggetto del presente accordo:  
**denominata “MAMAGO”** per l'attuazione di porzione di ambito AN2 - sito in San Nicolò- Loc. Noce (atto GC n 115 del 13.8.2021):

- Contestualmente al deposito in atti comunali alla pubblicazione nel sito istituzionale e sul BURERT, l'Accordo è stato trasmesso al Comitato urbanistico (CUAV) ed è stato esaminato dalla struttura tecnica operativa (STO) che ha rilevato alcune carenze documentali ed ha richiesto integrazioni con nota del 12.10.2021, assunta ai Prot. comunale n. 16619.
- > La STO nell'incontro on line svolto ha inoltre evidenziato una carenza nel comunicato pubblicato sul BURERT per assenza dell'esplicito riferimento al D.Lgs. 152/06 e pertanto si è provveduto ad integrare con nuovo comunicato, pubblicato il 27.10.2021. Nei 60 giorni successivi è pervenuta unicamente l'osservazione presentata dal gruppo di minoranza Ripensiamo Rottofreno (assunta al prot. 21258 del 27.12.2021).

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue.

### **Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo**

1. Il presente accordo operativo è stipulato, **con valori ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato MAMAGO – porzione di ambito AN2-** sito in San Nicolò- Loc. Noce e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (*articoli 4 e 38, LR 24/2017*).
2. L'intervento interessa il terreno ubicato in S. Nicolò, loc. Noce, porzione di sub ambito AN2 in origine accatastato come segue:

*Fg. 29, mappale 161: seminativo irriguo classe 2, mq 5.410;*  
*Fg. 29, mappale 221: seminativo irriguo classe 2, mq 5.230;*  
*Fg. 29, mappale 1094: seminativo irriguo classe 2, mq 7.953;*  
*Fg. 29, mappale 1098: seminativo irriguo classe 2, mq 275.*

Le aree di cui sopra sono di proprietà privata, intestate all'*Immobiliare Il Vecchio Pozzo S.a.s.* (legale rappresentante Geom. Gianmario Fontanella), come da visure catastali allegate.

A seguito di frazionamento, la ditta lottizzante cede pertanto gratuitamente all'Amministrazione Comunale mq 7.945,00 (settemilanovecentoquarantacinque/00) così suddivisi in base alla destinazione all'interno dell'area soggetta a AO:

- mq 25,00 aiuola pubblica verde;
- mq 2.366,00 a servizi pubblici (Verde/Laminazione) + mq 70,00 per stradelli di servizio;
- mq 4.328,50 circa a viabilità di comparto (comprensiva dei marciapiedi e ingresso parco);
- mq 1.050,50 a parcheggi pubblici;
- mq 105,00 per isole ecologiche;

La cessione gratuita di dette aree avviene contestualmente alla stipula del presente accordo, mentre la presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte del Comune avverrà ad esito positivo del collaudo (tecnico-amministrativo) delle stesse secondo quanto disposto dall'art. 5 lett. g) del presente accordo.

## Art. 2 – Documenti allegati all'accordo

1. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti **allegati di seguito enumerati** (consegnati a partire dalla data 08/07/2021 e revisionati a seguito delle richieste di integrazioni - Rev novembre 2023) che ne costituiscono parte integrante:

- ✓ Autocertificazione Antimafia;
- ✓ Relazione tecnica Piano di Lottizzazione (REV Novembre 2023);
- ✓ NTA di progetto (REV Novembre 2023);
- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Relazione economico-finanziaria\_REV Novembre 2023.
- ✓ Computo metrico estimativo OO.UU. (REV Novembre 2023);
- ✓ Cronoprogramma degli interventi (opere pubbliche e private)\_(Rev Novembre 2023);
- ✓ Intervento di miglioramento sismico del centro sociale di Santimento (Novembre 2023);
  - Elaborati grafici: stato di fatto, comparativo e stato di progetto;
  - Computo metrico estimativo e quadro economico;
- ✓ VALSAT (Rev Novembre 2023);  
Allegato A: Valutazione previsionale di clima acustico;  
Allegato B: Documentazione Invarianza Idraulica;  
Allegato C: Relazione geologica (Rev Giugno 2023);  
Allegato D: Progetto illuminotecnico;  
Allegato E: Documentazione catastale;  
Valsat\_Sintesi non tecnica (Rev Novembre 2023);
- ✓ Relazione Archeologica preventiva (Giugno 2023);
- ✓ Tavola delle evidenze archeologiche (Giugno 2023);
- ✓ Verifica di coerenza al PSC (Rev Novembre 2023);
- ✓ Allegato a verifica di coerenza al PSC (Luglio 2023);
- ✓ Scheda Vincoli (Rev Novembre 2023);
- Progetto urbano
- ✓ Tav 1\_ Rilievo dello stato di fatto, inquadramento scheda d'ambito, quadro catastale (REV Giugno 2023);
- ✓ Tav 2\_ Planivolumetrico (Rev Novembre 2023);
- ✓ Tav 3\_ Tipologie edilizie di progetto, planimetria generale, piante e prospetti (Rev Novembre 2023);
- ✓ Tav 4A\_ Individuazione aree di cessione ed aree private (Rev Novembre 2023);
- ✓ Tav 5\_ Reti infrastrutture: rete fognaria, acque meteoriche ed acquedotto;
- ✓ Tav 6\_ Reti infrastrutture: rete energia elettrica;
- ✓ Tav 7\_ Reti infrastrutture: pubblica illuminazione;
- ✓ Tav 8\_ Reti infrastrutture: rete gas metano;
- ✓ Tav 9\_ Reti infrastrutture: predisposizione fibra;
- ✓ Tav 11\_ Tavola Vincoli (Rev Novembre 2023);

**COSTI OPERE DA REALIZZARE E DA CEDERE AL COMUNE**

RIEPILOGO COSTI PER CATEGORIE DI INTERVENTO RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI DA REALIZZARE NEL COMPARTO MAMAGO AN2 – SUB AMBITO IMMOBILIARE IL VECCHIO POZZO S.A.S.	IMPORTO
1) <b>Realizzazione sedi stradali e parcheggi</b>	€ 331.843,00
2) <b>Realizzazione parco</b>	€ 83.712,00
3) <b>Reti di servizi:</b>	€ 447.509,02
▪ <b>Fognatura e Acquedotto</b>	
▪ <b>Energia elettrica</b>	
▪ <b>Pubblica illuminazione</b>	
▪ <b>Gasdotto</b>	
▪ <b>Predisposizione Rete fibra</b>	
4) <b>Intervento di miglioramento sismico del <i>Centro Sociale di Santimento</i></b>	€ 201.316,79
<b>TOTALE GENERALE OO.UU. E DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>€ 1.064.380,81</b>

**IMPORTO FIDEJUSSIONI E CONFRONTO FIDEJUSSIONI/OPERE DA REALIZZARE CON ONERI COMUNALI**

IMPORTO COMPLESSIVO FIDEJUSSIONI PER OO. UU. E DOTAZIONI TERRITORIALI DA REALIZZARE		CONFRONTO TRA GLI IMPORTI DELLE OO.UU. E DOTAZIONI TERRITORIALI DA REALIZZARE CON I CORRISPETTIVI VALORI DEGLI ONERI COMUNALI		
TIPO DI OPERE	IMPORTO €	MAGGIORE MINORE O UGUALE < = >	TOT. CONTRIBUTI SCOMPUTABILI (U1 + U2) €	TOT. CONTRIBUTI NON SCOMPUTABILI (QCC) €
<b>FIDEJUSSIONI PER OO.UU. E DOTAZIONI TERRITORIALI SUB AMBITO MAMAGO AN2</b>	€ 1.064.380,81	>	516.155,45	444.928,06

2. Tutte le opere in cessione saranno garantite da polizza fidejussoria bancaria e comunque tutti gli interventi saranno realizzati con capitali della Ditta stessa, secondo gli importi garantiti dal Computo Metrico Estimativo.
3. Quanto espresso nel presente articolato prevale nei confronti di eventuali contrastanti indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 1.

4. Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7, si allega inoltre all'accordo copia del \_\_\_\_\_ (es. polizza assicurativa fideiussoria stipulata il \_\_\_\_\_ tra il soggetto attuatore e \_\_\_\_\_).

### **Art. 3 – Specificazione dell'intervento**

1. Il presente accordo operativo, come già precedentemente enunciato, è stipulato, **con valori ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato MAMAGO – porzione di ambito AN2-** sito in San Nicolò- Loc. Noce e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (*articoli 4 e 38, LR 24/2017*).
2. L'intervento oggetto del presente accordo è volto alla realizzazione di un COMPLESSO RESIDENZIALE NON INTENSIVO nel sub ambito di proprietà.
3. L'attuazione di questa porzione di sub ambito configura importanti risultati in termini di:
  - a. organico sviluppo urbano e di ricucitura del tessuto;
  - b. restituzione alla collettività dell'uso di una struttura dal forte valore sociale, attraverso attuazione di intervento di miglioramento sismico del Centro Sociale di Santimento;
  - c. opportunità pubbliche, attraverso la realizzazione e totale cessione dell'area verde/laminante che garantirà il deflusso delle acque meteoriche prevista all'interno dell'ambito in funzione alle nuove esigenze pianificatorie che vedono nel nuovo PUG un ridimensionamento dell'ambito AN2 di PSC (tale area verde/laminante sarà ceduta al Comune e presa in gestione dal Consorzio di Bonifica);
  - d. urbanizzazione di tutta l'area di intervento attraverso la realizzazione delle reti di infrastrutture tecnologiche illustrate negli elaborati progettuali.
4. L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati allegati, e dalle altre misure e azioni indicate nello stesso elenco:

#### **a. opere destinate a proprietà privata**

##### a.1. opere destinate a proprietà e funzioni private

INSEDIAMENTO RESIDENZIALE pari a MQ 6.106,50 di SU così suddivisi:

- a.1.1. N° 12 BIFAMILIARI pari a MQ 4.029,36;
- a.1.2. N° 2 PALAZZINE A e B pari a MQ 774,24;
- a.1.3. N° 1 PALAZZINA C pari a MQ 215,88;
- a.1.4. N° 2 PALAZZINE D ed E pari a MQ 1.087,02;



a.2. opere destinate a proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale

a.2.1. – il 25% della quota edificabile da realizzare corrispondente a mq 1.526,91 di SU secondo i disposti della DGR 110/ 2021 art. 23 individuate cartograficamente in quota di edifici o edifici completi (vedi *Relazione tecnica piano di lottizzazione e Relazione Economico finanziaria*);

**b. opere di realizzazione e adeguamento di dotazioni territoriali**

b.1. opere inerenti ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

	<b>opera</b>	<b>Importo stimato</b>	<b>Regime proprietario</b>
b.1.1	Strada ad anello a servizio dell'edificato	331.843,00	<i>opera da cedere con la relativa area di sedime</i>
b.1.2	Rete di servizi -Rete elettrica, illuminazione pubblica, predisposizione fibra, gas metano, acquedotto e fognatura	447.509,02	in cessione nei sedimi stradali

b.2. opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi

	<b>opera</b>	<b>Importo stimato</b>	<b>Regime proprietario</b>
b.2.1	Parcheggi pubblici (mq 1.050,50) da cedere	Compreso in voce b.1.1	<i>opera da cedere con la relativa area di sedime</i>
b.2.2	N° 2 spazi da destinare ad isola ecologica, (circa 105 mq)	Compreso in voce b.1.1	<i>opera da cedere con la relativa area di sedime</i>

Il costo generale delle succitate OO.UU. (in elenco b.1 e b.2) è assoggettato **a scomputo** del contributo di costruzione con riferimento a quanto disposto dalla DAL 186/2018 punto 6.1, applicato fino alla concorrenza dell'intero importo delle opere realizzare anche se tipologicamente non coerente sulla base dell'effettiva spesa sostenuta e rendicontata nei termini di legge e non sui valori presuntivi indicati nel presente atto.

b.3. opere inerenti a dotazioni ecologiche e ambientali

Ai sensi dell'art. 21 della LR 24/2017 nell'AO sono previste le seguenti opere che concorrono a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società e a ridurre i rischi naturali:

	<b>opera</b>	<b>Importo stimato</b>	<b>Regime proprietario</b>
b.3.1	Area verde destinata a parco urbano con bacino di laminazione ed infiltrazione (vedi tav 2 e 5) ceduta al Comune in proprietà e in gestione al Consorzio di Bonifica	83.712,00	<i>opera da realizzare su area da acquisire al patrimonio comunale</i>

**Il costo di tale opera non è scomputabile in quanto condizione al rilascio dell'agibilità dell'insediamento (art. 9 c. 1 lett. f e art. 20, c. 2 LR 24/2017).**

#### b.4. opere inerenti a dotazioni di edilizia residenziale sociale

È prevista la realizzazione di edifici in proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale, in ossequio delle graduatorie comunali e con riferimento all'atto da redigere per la disciplina di gestione delle stesse (vedi art. a.2.1. del presente accordo).

Con riferimento alle seguenti tipologie:

b.4.1; **famiglie numerose**

b.4.2; **anziani singoli**

b.4.3; **studenti**

#### **c. misure di compensazione e di riequilibrio ambientale**

**Ai sensi dell'art. 20, LR 24/2017, nell'AO sono previste le opere compensative sotto elencate**

	opera	Importo stimato	Regime proprietario
c.1	Miglioramento sismico del Centro Sociale di Santimento	€ 201.316,79	già di proprietà comunale

Il costo di tale opera non è scomputabile in quanto condizione all'attuazione dell'accordo.

#### **d. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali**

Nell'AO non sono previste monetizzazioni.

#### **Art. 4 – Obbligazioni generali del soggetto attuatore**

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a).
3. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il soggetto attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

## **Art. 5 – Obblighi relativi alle dotazioni territoriali**

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b), il soggetto attuatore si obbliga a:
  - a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione. L'importo da porre a scomputo del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, determinato dall'allegato progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023 – Parte IV), ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate;
  - b) ad assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere su aree private da asservire all'uso pubblico e su aree pubbliche limitrofe all'area di intervento, ed a costituire, per quelle su aree private, servitù pubblica a favore del Comune;
  - c) a rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, comma 2;
  - d) a redigere e presentare al Comune il progetto definitivo ed esecutivo di tutte le opere, completo di computo metrico estimativo e quadro economico, redatto in conformità al vigente D.Lgs. 36/2023;
  - e) a provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto definitivo ed esecutivo approvato dal Comune;
  - f) ad agevolare il controllo sull'esecuzione dei lavori esercitato dal Comune tramite il relativo responsabile unico del procedimento, e le relative visite di controllo, a norma della Sezione III dell'Allegato II.13 al D.Lgs. 36/2023;
  - g) a provvedere al collaudo di tutte le opere tramite certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori, a norma della Sezione III dell'Allegato II.13 al D.Lgs. 36/2023; oppure a provvedere alle spese di esecuzione del collaudo delle opere destinate a funzioni pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune in conformità al D.Lgs. 36/2023, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
  - h) a pagare il contributo di costruzione a conguaglio qualora l'importo delle opere collaudate positivamente, risulti inferiore all'importo scomputato;
  - i) ad inoltrare apposita SCEA per le palazzine residenziali solo dopo aver completato, collaudato e consegnato le OO.UU.
  - j) a includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;

- k) a provvedere, a propria cura e spesa, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
  - l) ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
  - m) a farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva.
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate dal progetto esecutivo che deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. 36/2023 ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.
  3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 3% del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

#### **Art. 6 – Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma)**

1. Il presente accordo è valido **per anni 8** dalla data di stipula, data entro la quale dovranno essere già state realizzate, collaudate e cedute al Comune tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo il cronoprogramma allegato. Non ricorrendo le condizioni anzidette alla data di scadenza dell'accordo, lo stesso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatti salvi i titoli edilizi già richiesti o presentati ed eventuali proroghe richieste, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte entro i termini degli eventuali titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.
2. Il Soggetto Attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo nelle tempistiche fornite dall'allegato cronoprogramma.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna a firmare entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'AO, un Atto Integrativo per definire nel dettaglio le modalità di gestione degli appartamenti ERS che saranno realizzati e ceduti a vario titolo.
4. I termini di cui al comma 1 hanno natura perentoria, in quanto volti a soddisfare il requisito di immediata attuazione degli interventi, prescritto dalla legge per gli accordi operativi promossi

prima dell'approvazione del piano urbanistico generale (PUG), nel periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale (art. 4, c.1, 2 e 5, LR 24/2017)

#### **Art. 7 – Garanzie**

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c), si impegna a depositare in Atti Comunali prima del rilascio del PdC relativo alle OO.UU. apposita polizza assicurativa fideiussoria a favore del Comune avente valore coperto di euro € 1.064.380,81 (euro un milione sessantaquattromilatrecentottanta/81) e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
2. Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di realizzazione delle dotazioni, comprendente le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere, i valori delle aree da cedere e delle servitù da costituire e il costo annuo dei servizi da garantire, determinato nell'allegata relazione economico e finanziaria nell'importo complessivo di € 1.064.380,81 (euro un milione sessantaquattromilatrecentottanta/81), maggiorato dei seguenti importi:
  - a) euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_,00) pari al \_\_% dello stesso importo complessivo, quale garanzia per danni e maggiori oneri per il Comune derivanti dall'eventuale decadenza o risoluzione di cui agli articoli 6 e 9;
  - b) euro \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_,00) quale garanzia del pari importo massimo delle sanzioni applicabili per ritardi a norma dell'articolo 6.
3. La garanzia può essere ridotta in funzione dell'avanzamento dei lavori, previo collaudo degli stessi. Il 20% del valore della garanzia rimane comunque nella disponibilità del Comune fino al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, secondo quanto rispettivamente previsto per le opere di cui all'art. 3, comma 4, punti a, b, c.

#### **Art. 8 – Agibilità delle opere private**

1. Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo e all'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, comma 2, punti b.1. e b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.
2. Il certificato di collaudo di cui al precedente comma deve essere rilasciato non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione, secondo i disposti dell'art. 116 del D.Lgs. 36/2023.

#### **Art. 9 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia**

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.
2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 6, comma 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

#### **Art. 10 – Trasferimento degli obblighi**

1. In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore si intende obbligato per tutto quanto specificato nel presente accordo anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
2. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.
3. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:
  - a) le nuove garanzie;
  - b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
  - c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia).

#### **Art. 11 – Oneri tributari e trascrizione**

1. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente al presente atto sono assunti dal soggetto attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
2. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

## Art. 12 – Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.
2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) ai sensi dell'art. 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo.
3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):
  - a) per il Comune [postacertificata@cert.comune.rottofreno.pc.it](mailto:postacertificata@cert.comune.rottofreno.pc.it) , esclusi gli atti e le comunicazioni inerenti ai singoli procedimenti edilizi per i quali se attivato è da utilizzare lo Sportello Telematico Polifunzionale – Sezione edilizia) <https://sportellotelematico.comune.rottofreno.pc.it/activity/42> ;
  - b) per il soggetto attuatore [ediliziafontanella@legalmail.it](mailto:ediliziafontanella@legalmail.it) .

### Firmato

Per il soggetto attuatore

Per il Comune di Rottofreno

\_\_\_\_\_ (ragione sociale)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (firma)

\_\_\_\_\_ (firma)

( \_\_\_\_\_ ) (Nome e Cognome)

( \_\_\_\_\_ ) (Nome e Cognome)