

ACCORDO OPERATIVO relativo all'ambito NU2b2 di PSC, Manifestazione di interesse prot. n. 11664 del 14.09.2020 (integrata con prot. n. 16561 del 07.12.2020), in località "Capoluogo - Botte"

CONVENZIONE URBANISTICA

tra il Comune di Castelnovo ne' Monti e i signori Colombini Davide e Cavecchi Annalisa per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito NU2b2 di PSC (rientrante tra gli AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE - AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.), Manifestazione di interesse prot. n. 11664 del 14.09.2020 (integrata con prot. n. 16561 del 07.12.2020), in Castelnovo ne' Monti, loc. "Capoluogo – Botte"

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno _____, il giorno _____, del mese di _____, in _____, via _____ n. _____, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di _____ con residenza in _____ non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, dei comparenti, sono presenti i signori:

_____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la Residenza Municipale, il quale interviene ed agisce in questo atto nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, in forza del decreto sindacale n. __ del _____ e quindi in legale rappresentanza del Comune di Castelnovo ne' Monti, con sede in Castelnovo ne' Monti (RE), Piazza Gramsci n° 1, codice fiscale _____; e Colombini Davide, nato a _____ il _____, CF. _____, residente a _____

_____ in via _____ n. _____ e Cavecchi Annalisa, nato a _____ il _____

_____, CF. _____, residente a _____ in via _____ n. _____, nel seguito indicati anche come

"Soggetto Attuatore". I Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, premettono

- che il Soggetto Attuatore ha presentato la manifestazione di interesse prot. n. 11664 del 14.09.2020 (integrata con prot. n. 16561 del 07.12.2020), in risposta all'avviso pubblico comunale finalizzato ad acquisire proposte per attuare parte delle previsioni del PSC nel "periodo transitorio" della LR 24/2017, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale stessa;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 29/12/2020 sono stati esplicitati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte da attuarsi mediante accordo operativo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse;
- che il Soggetto attuatore, ha presentato la proposta di accordo operativo prot. n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, finalizzato all'attuazione di un progetto urbano in località "Capoluogo – Botte", a firma del geom. Tincani Michele e dell'Ing. Del Rio Giuliano;
- che su tale progetto urbano è stato espresso il parere favorevole della COAP in data _____;
- che con D.G.C. n. _____ del _____ la Giunta Comunale ha valutato positivamente la proposta presentata;
- che la proposta di accordo operativo è stata depositato per 60 giorni dal _____, data di pubblicazione sul BURERT e trasmessa al CUAV;
- che entro la scadenza del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- che con atto del _____ il CUAV ha formulato il proprio parere;
- che con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio comunale ha provveduto a decidere in merito alle osservazioni presentate, ad adeguare l'accordo operativo al parere del CUAV e ad autorizzarne la stipula;

tutto ciò premesso

il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni in ordine alla attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito NU2b2 di PSC;

Articolo 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

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

Articolo 2

OGGETTO E SCOPO

Il presente atto regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti negli elaborati del progetto urbano da realizzarsi sull'area all'ambito NU2b2 (rientrante tra gli AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE - AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A P.U.A.) di cui in premessa, estesa per complessivi mq 7.180.

Articolo 3

DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti gli interventi previsti nell'accordo operativo dovranno essere ultimati entro il 31/12/2026 non prorogabili.

Articolo 4

BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio n. 37 mappali n. 302 – 568 (in parte) - 570 del Comune di Castelnovo ne' Monti per una superficie complessiva pari a mq. 7.180

Articolo 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Superficie territoriale	mq. 7.180
Possibilità edificatorie, Superficie Utile massima	mq. 252
	mq. 104
Superficie Utile in progetto	
Usi previsti:	RESIDENZIALE
Superficie Fondiaria	mq. 2690
TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere	mq. 262,50
così ripartite:	
Verde	mq. 200
Parcheggi pubblici	mq. 62,50

Le destinazioni sopra specificate rispettano le capacità edificatorie disposte dall'Accordo Operativo e sono riportate nell'elaborato grafico "TAV. 8 – Aree in Cessione" che nella scala 1:200 rappresenta il riferimento al progetto urbano per la redazione dei frazionamenti catastali. Le aree pubbliche di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 7.

Articolo 6

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

Sull'area che resterà di uso privato sarà realizzato un edificio ad uso residenziale per una superficie utile complessiva Superficie Utile (SU) massima di 104,00 mq., così come

individuato nella "TAV. 5 – Zonizzazione", a cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente.

L'edificazione del lotto dovrà avvenire mediante l'acquisizione di titolo abilitativo, da richiedere/presentare entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della LR 24/2017, a pena di decadenza, come individuato negli elaborati grafici del progetto urbano.

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

Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere il rilascio di un solo titolo abilitativo (Permesso di Costruire) contenente l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'edificio residenziale e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'inizio dei lavori per la realizzazione dell'edificio residenziale dovrà avvenire contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione.

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

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

Articolo 7

OBBLIGAZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; € 21.000,00
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; € 8.409,73
- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; € 1.500,00
(SPESA RICOMPRESA NELLE VOCI DI C.M. RIFERITE ai marciapiedi e aree di cessione)
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e di altre forme di energia; € 6.339,29
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; € 0,00
(SI VALUTERÀ CONNESSIONE WIRELESS TRAMITE PONTE RADIO)
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; € 29.807,33
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale; € 1.224,16

Totale € 68.280,51

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

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Castelnovo ne' Monti, con le modalità indicate al successivo art. 11, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, per una superficie complessiva di circa mq. 262,50,

meglio evidenziata nell'elaborato "TAV. 8 – Aree in cessione" del progetto urbano, catastalmente ricadenti nel foglio n. 37 del Comune di Castelnovo ne' Monti su parte del mappale n. 570;

b) eseguire a propria cura e spese le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti previste nel Piano stesso, insistenti sulle aree descritte alla precedente lettera a), di seguito elencate: parcheggi, verde attrezzato, illuminazione pubblica;

Tali opere sono subordinate al rilascio del permesso di costruire da richiedere obbligatoriamente entro 6 mesi dalla sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della LR 24/2017, a pena di decadenza dello stesso;

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

d) mantenere in uso pubblico, secondo le norme del Codice Civile sulle servitù prediali, le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti individuate nella "TAV. 8 – Aree in cessione".

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

e) versare al Comune il saldo se dovuto, tra la quota del contributo di cui agli artt. 30 e 34 della legge regionale n. 15/2013 (U1, U2, D ed S) e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico del soggetto attuatore ed elencate alla precedente lettera b). I contributi che precedono verranno determinati e versati secondo la disciplina di cui alla Delibera di Assemblea Legislativa Regionale 186/2018.

Nessun conguaglio è previsto a favore del Soggetto attuatore nel caso in cui l'importo delle opere a scomputo ecceda l'importo del contributo di cui sopra.

f) effettuare in perpetuo la manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi pubblici e del verde pubblico;

Art. 8

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere completa di tutti gli elaborati previsti dagli strumenti comunali vigenti e dal presente atto.

Le opere progettate dovranno essere complete e funzionali in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica, nonché per quanto inerente una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale. Il progetto contiene un quadro economico del costo di realizzazione delle opere redatto con riferimento al vigente *"Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e di difesa del suolo della Regione Emilia-Romagna come previsto dall'art. 33 della L.R. n. 18/2016"*, che dovrà essere verificato dal Servizio Tecnico competente, il quale procederà alla quantificazione degli importi scomputabili dal contributo di costruzione. L'importo scomputabile non comprende il valore delle aree previste a funzioni pubbliche e da cedere al comune ed è riferito, esclusivamente, al computo metrico estimativo delle opere da realizzare al netto di spese tecniche, sicurezza ed IVA. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o

titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono, tassativamente, escluse dallo scomputo.

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

Articolo 9

ESECUZIONE E CONVALIDA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con contestualità temporale all'intervento edificatorio privato.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dell'edificio dovranno iniziare entro 1 anno ed essere ultimati entro il 31/12/2026.

I termini perentori da rispettare, a pena di decadenza sono i seguenti:

- richiesta di PDC per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'edificio residenziale e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- Inizio lavori entro 1 anno dalla data di sottoscrizione del presente atto;
- Fine lavori entro il 31/12/2026.

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

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

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

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

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

Dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che il competente ufficio comunale o gli Enti erogatori reputeranno necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che i soggetti acquistino il diritto ad un ulteriore rimborso o scomputo. Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare il cronoprogramma ed a concordare eventuali successive modifiche ed aggiornamenti con l'Amministrazione Comunale.

La Direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata a cura degli uffici tecnici comunali. L'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte dovrà avvenire nei tempi fissati dal presente atto e la realizzazione sarà certificata, su richiesta del Soggetto Attuatore, dall'ufficio comunale

competente tramite la nomina di un tecnico collaudatore, che, con tale atto, sancirà l'idoneità delle opere all'uso pubblico e alla loro destinazione specifica.

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

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

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

Articolo 10

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal codice dei contratti.

Il collaudo deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del relativo progetto.

Il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7 non potrà avvenire per singoli stralci attuativi. Il collaudo finale di tutte le predette opere dovrà concludersi non prima di 3 mesi e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, fatta eccezione per le opere oggetto di consegna anticipata di cui all'art. 11 della presente convenzione.

Il collaudo, da attuarsi in corso d'opera, sarà a carico del Soggetto Attuatore ed effettuato da tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale.

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

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

A titolo di garanzia da vizi e difetti occulti, il Soggetto Attuatore si obbliga direttamente ad

intervenire, entro 30 giorni dalla denuncia dei vizi, con le opere necessarie a risolvere gli stessi per un periodo di due anni successivi alla presa in carico da parte del Comune.

Resta, comunque, valida la garanzia di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile per "difformità e vizi dell'opera", "difetti dell'opera" e "rovina e gravi difetti dell'opera".

Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dall'Amministrazione Comunale e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.

Articolo 11

CESSIONE AL COMUNE DI AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

A seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7, le cessioni delle aree e delle opere avverranno tempestivamente mediante atto pubblico, le cui spese complessive saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore. È facoltà del Comune richiedere la presa in consegna anticipata anche di parti funzionali di opere di urbanizzazione ultimate, prima della formale cessione, previo collaudo delle opere eseguite.

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

Articolo 12

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione e l'efficienza di tutte le opere di urbanizzazione realizzate rimane a carico, in perpetuo, del Soggetto Attuatore.

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

Articolo 13

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

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

Articolo 14

GARANZIA FINANZIARIA

Il Soggetto Attuatore produce, in favore del Comune, cauzioni finanziarie mediante idonee fidejussioni assicurative/bancarie a prima richiesta, da rinnovarsi annualmente in

maniera automatica, concordate preventivamente con il competente servizio comunale, per un importo pari al 100% di quello complessivo delle opere di urbanizzazione così come riportato nel quadro economico, parte integrante del progetto urbano, e del valore delle aree da cedere sulle quali le predette opere insistono, corrispondenti ad euro 70.000,00 (settantamila/00) oltre ad Iva e così per complessivi euro 77.000,00 (settantasettemila/00).

Le garanzie finanziarie saranno svincolate su richiesta del Soggetto Attuatore dopo che l'Amministrazione comunale avrà accertato l'avvenuta esecuzione, a perfetta regola d'arte, e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dalla presente convenzione. La parziale esecuzione e la parziale cessione delle opere non dà diritto allo svincolo della fideiussione, che rimarrà in essere fino al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salvo la riduzione del suo importo qualora, su richiesta del Soggetto Attuatore, il Comune di Castelnovo ne' Monti lo ritenesse possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore o aventi causa; tale puntualità nell'esecuzione delle opere potrà essere garantita tramite Stati di Avanzamento Lavori e quindi su indicazione del collaudatore in corso d'opera.

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

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

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

Articolo 15

MODALITA' ATTUATIVE E MODIFICHE

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

Sono consentite esclusivamente modeste modifiche necessarie alla predisposizione degli elaborati esecutivi dell'immobile e delle opere di urbanizzazione. Dette modifiche non sostanziali sono da considerarsi "varianti in corso d'opera" e come tali soggette a quanto disposto dalla L.R. 15/2013 (in particolare all'art. 22).

Articolo 16

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

(IN ESITO AL PARERE SULLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS)

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali e misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, la cui realizzazione ed entrata in esercizio costituisce condizione per la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento di nuova costruzione:

- nell'ambito degli approfondimenti geologico-geotecnici e sismici previsti dalla normativa per la fase esecutiva, siano ulteriormente sviluppate le valutazioni sulla compatibilità degli sbancamenti e movimenti terra con le condizioni di equilibrio dell'area e delle opere di sostegno preventive necessarie per non modificare le condizioni di stabilità del versante, oltre che sulle soluzioni da adottare relativamente a tipo di fondazione, carico d'esercizio e parametri geotecnici dei terreni per la sicurezza del complesso fondazioni terreno.
- prima dell'attivazione dello scarico dei reflui provenienti dall'intervento edilizio in progetto dovrà essere presentata al Comune apposita domanda di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della DGR n. 1053/2003;
- nella fase di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un adeguato approfondimento geologico-geotecnico che fornisca indicazioni precise e puntuali sulle migliori soluzioni da adottare (tipo di fondazione, del carico d'esercizio e dei parametri geotecnici dei terreni) per la sicurezza del complesso fondazioni-terreno e sulla compatibilità degli sbancamenti e movimenti terra con le condizioni di equilibrio dell'area e le necessarie opere di sostegno preventive per non modificare le condizioni di stabilità del versante; la realizzazione delle opere previste è subordinata all'autorizzazione ad eseguire i movimenti terra, previa richiesta all'Unione Montana;
- dovrà essere effettuata una attenta valutazione dei manufatti necessari alla protezione del fabbricato dagli scoscendimenti di terreno che potenzialmente si possono verificare in occasioni di particolari condizioni meteo-climatiche e della necessità della realizzazione delle opere preposte alla corretta regimazione delle acque di superficie;
- per gli aspetti relativi al servizio fognario e al servizio acquedotto, si dovrà tener conto delle prescrizioni ed indicazioni del parere del gestore del SII;
- dovrà essere verificata congiuntamente al gestore del SII la presenza di reti ed impianti interferenti prevedendone la tutela;
- dovrà essere rispettata l'osservanza delle prescrizioni normative in merito allo scarico e smaltimento delle acque reflue e meteoriche;
- la realizzazione di reti/impianti ed eventuali necessità di spostamento, adeguamento e potenziamento delle infrastrutture del SII esistenti non potranno essere previsti a carico della tariffa del S.I.I., ma saranno a cura e spese del proponente secondo le prescrizioni del gestore del SII, IRETI SpA;
- dovranno essere rispettate le aree di salvaguardia del consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006.

Articolo 17

EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO

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

Articolo 18

EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

CLAUSOLA RISOLUTIVA ANTIMAFIA

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

Articolo 19

VIGILANZA

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

Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

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

Articolo 20

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

Sono previste a carico del Soggetto Attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Castelnovo ne' Monti di proprietà del Soggetto Attuatore, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto catastalmente come segue: Foglio n. 37 mappali n. 302 - 568 - 570.