

REP. N° _____ DEL _____

COMUNE DI CASTELLARANO

Provincia di Reggio Emilia

**ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA AeR1
(CASTELLARANO - FRAZIONE DI TRESSANO) AI SENSI
DELL'ART. 38 L.R. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017 A VALERE TRA
COMUNE DI CASTELLARANO E LA SOCIETA' FINICE S.R.L.**

Repubblica Italiana

L'anno ____ (____) addì ____ (____) del mese di _____ in
Castellarano e nella Residenza Municipale,

Innanzitutto a me Dott. STEFANO CAPPILLI nato ad _____ il
_____, CF: CPPSFN55D27L064I, Segretario del Comune di
Castellarano, sono personalmente comparsi i Signori:

1) MORDINI Arch. ALESSANDRO, nato a Modena (MO) il giorno 8
ottobre 1961, residente a Modena (MO), Via Tincani e Martelli n. 18/1,
Codice Fiscale dichiarato: MRD LSN 61R08 F257X; domiciliato per
l'incarico presso la sede dell'ente di cui appresso, il quale dichiara di
intervenire ed agire nel presente atto esclusivamente in nome, per conto ed
in rappresentanza, del:

"COMUNE DI CASTELLARANO", nel seguito del presente atto indicato
anche come "Comune", con sede in Castellarano (RE), Via Roma n. 7,
Codice Fiscale: 80014590352, Partita Iva: 007178920358, nella sua qualità
di Capo Settore 3 "Lavori Pubblici, Patrimonio, Urbanistica, Edilizia Privata
e Ambiente", tale nominato dal Sindaco del Comune di Castellarano con
Decreto n° 11 del 20 luglio 2019 non revocato, in virtù dei poteri previsti
dall'articolo 107, commi 2 e 3, del D.Lg. 18 agosto 2000, n. 267 - Testo

Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, dallo Statuto e dai regolamenti comunali, a quanto infra autorizzato con determinazione ai sensi dell'articolo 192 del citato D.Lg. 267/2000 dello stesso Dirigente n. ____ del _____ ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n° ____ del _____, che approva il presente accordo operativo, costituita in data 19/03/1988 con atto REP. N° 56771 RACC 14947, n. iscrizione Registro Imprese di Reggio Emilia 01336100357, numero REA RE-178129

2) Sig. **Bartoli Maurizio** nato a Reggio Emilia l' 8/10/1954 in qualità di Legale Rapp.te e Amministratore Unico della “**Società FINICE S.r.l.**” con sede in Reggio Emilia via Sicilia 6, C.F. 01336100357, costituita in data 19/03/1988 con atto Rep. N° 56771 Racc. 14947, iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia al n° 01336100357, n° REA RE-178129, proprietaria dei terreni identificati al N.C.T. del Comune di Castellarano al Fg. n° 17 mapp. 169-171-172-565-567-170 e dei fabbricati identificati al N.C.E.U. al Fg. N° 17 mapp. N° 566-568, a ciò autorizzato/delegato con deliberazione dell'Assemblea n. ____ del _____, nel seguito del presente atto indicata anche come “Ditta attuatrice”;

Detti componenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, che viene da me redatto dopo aver indagato la loro volontà e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che la Ditta attuatrice è proprietaria dei terreni oggetto del presente Accordo operativo, in forza dei seguenti Atti di provenienza dei terreni stipulati tutti dal Notaio Roberto Bertani: rep. n° 106.963 del 29/09/2015, rep. n° 103.228 del 24/04/2012, rep. n° 103.227 del 24/04/2012, rep. n° 103.214 del 20/04/2012, terreni che risultano catastalmente identificati al

N.C.T. del Comune di Castellarano come segue:

Fg. n° 17 Mapp 169/parte -170-172/parte -565-566-567-568, come da visure catastali che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);

- che relativamente ai predetti terreni, con delibera Consiliare n. 83 del 29/09/2012 ad oggetto “ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA AL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DELLA L.R. 47/78 PER DELOCALIZZAZIONE DEFINITIVA VOLUMETRIA FINGOLF/SAN VALENTINO LAGO”, è stata adottata la variante relativa al comparto urbanistico, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 14/12/2013 , acquisendo quindi efficacia a tutti gli effetti di legge;

- che in data 30/12/2013 è stato sottoscritto l'ACCORDO EX ARTICOLO 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24.3.2000 N 20 E S.M.I. E DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 7.8.1990 N 241 A VALERE TRA COMUNE DI CASTELLARANO E LE SOCIETA' FINGOLF S.R.L. E FINICE S.R.L. Rep. 4429, a ministero Segretario Comunale D.ssa Fabiola Gironella, approvato dal C.C. con deliberazione N° 86 del 14/12/2013;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 23/05/2016 il Comune di Castellarano ha approvato il nuovo Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) che prevedono la suddivisione del comparto oggetto dell'accordo di cui sopra in due ambiti distinti identificati rispettivamente come segue:

- Fg. n° 17 mappali n° 169/parte-170-172/parte, 565/parte che risultano destinati dal R.U.E. di Castellarano a Zona AeR 1, come meglio identificato nell'estratto di mappa catastale (TAV. 1) che si allega sotto la lettera B) al presente atto, la cui attuazione è subordinata alla definizione di un accordo operativo ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017;

- Fig. n° 17 mappali n° 565/parte, 566, 567, 568 che risultano destinati dal RUE ad Ambiti consolidati (P.U.A. ex P.P.33 già approvato);
- che la Legge Regionale n. 24/2017, al fine di dare tempestiva attuazione ai principi di tutela dei territori liberi e di rigenerazione delle città ispiratori della stessa, prevede che, entro tre anni dalla sua entrata in vigore, i Comuni avviino il procedimento di redazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, denominato P.U.G., sostitutivo dei precedenti strumenti urbanistici, consentendo peraltro ai Comuni, in via transitoria, di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti P.S.C., mediante la pubblicazione di idoneo avviso pubblico e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di una "delibera di indirizzo" con la quale siano determinati i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte presentate;
- che in applicazione dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" della citata L.R. 24/2017, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio Comunale, previo avviso pubblico di manifestazione di interesse sulla scorta del quale i privati hanno avanzato proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi, ha assunto apposito atto deliberativo n. 51 del 27/11/2018, con il quale ha approvato l'elenco delle proposte pervenute, tutte conformi al PSC vigente, tra le quali è contenuta anche la proposta oggetto del presente accordo;
- che ai sensi dell'art. 38 "Accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica" della medesima L.R. 24/2017:
 - il presente accordo operativo ha il valore e gli effetti di un piano urbanistico attuativo;
 - la proposta di accordo operativo deve contenere gli elaborati del progetto urbano rappresentativo dell'assetto urbanistico ed edilizio

dell'ambito territoriale interessato, la convenzione urbanistica nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma, le garanzie finanziarie che il privato si impegna a presentare, la relazione economico-finanziaria che illustri analiticamente i valori economici degli interventi e che ne dimostri la fattibilità e la sostenibilità;

- la proposta di accordo operativo deve contenere altresì il documento di Valsat di cui all'art. 18 della stessa L.R. 24/2017 ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità;

- l'accordo operativo può avere il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, per gli interventi previsti relativi alle opere di urbanizzazione, qualora sussistano i requisiti e condizioni prescritti per le opere edilizie; eventuali varianti alle citate opere di urbanizzazione potranno essere autorizzate in fase attuativa con ordinari titoli edilizi;

- che la Ditta attuatrice, con nota in data 03/06/2019 prot. n. 8801, ha pertanto manifestato la disponibilità a definire e sottoscrivere un Accordo operativo che garantisca la possibilità di realizzare un intervento di espansione di natura residenziale, in continuità con l'ambito adiacente già approvato (P.U.A. ex P.P.33) e comprensivo di opere di riqualificazione del tessuto urbano esistente integrate da opere di mitigazione del traffico veicolare presente su Via Radici in Piano, da realizzarsi al di fuori dell'ambito del piano come da ipotesi progettuale contenuta nello Studio di fattibilità, completo del relativo computo metrico estimativo;

- che la proposta pervenuta è stata pubblicata sul sito web del Comune ed una copia della stessa è stata depositata presso la sede della medesima amministrazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della citata L.R. 24/2017, per consentirne a chiunque di prenderne visione;

- che, previa istruttoria tecnica ad esito favorevole, la Giunta Comunale con

deliberazione n° 72 del 17/06/2019, ha valutato la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente, preso atto dell'intervento edificatorio previsto e riconosciuto il rilevante interesse pubblico per la comunità locale delle opere oggetto dell'accordo, in merito sia alla previsione degli spazi verdi in continuità con quelli previsti in sede di variante urbanistica attualmente in itinere, sia alla realizzazione a cura e spese del proponente delle concordate opere di mitigazione del traffico veicolare sull'asse viario di Via Radici in località Tressano, migliorando l'accessibilità in sicurezza della zona oggetto del presente accordo e del contesto circostante;

- che la proposta di accordo operativo è stata depositata presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT e pertanto dal 16/07/2019 al 13/09/2019, ai sensi del comma 8 del citato art. 38 L.R. 24/2017 e trasmesso al Comitato Urbanistico competente (CU), ai sensi del comma 9 del medesimo articolo;

- che sono fatti salvi i pareri dei Soggetti competenti in materia ambientale e dei Soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali acquisiti in sede di istruttoria dell'adiacente Piano Urbanistico Attuativo denominato "Ex P.P. 33" in quanto relativi all'intervento complessivo distribuito su entrambi gli ambiti;

- che è pervenuta una osservazione in data 12/09/2019 prot. N° 14880 da parte di Bartoli Maurizio in qualità di legale rappresentante della stessa Soc. FINICE S.r.l., Ditta attuatrice dell'intervento;

- che è stato acquisito il parere del CU espresso con _____ in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'accordo operativo, anche in relazione all'analisi dell'osservazione pervenuta;

- che il Consiglio Comunale ha autorizzato la stipula del presente accordo operativo con propria deliberazione n. ____ del _____;

- che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto tutte le condizioni di cui ai punti precedenti nelle forme dell'atto di Accordo operativo ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 24/2017, dando atto che per il contenuto del presente accordo sussistono condivisibili ragioni di interesse pubblico.

- che il presente accordo operativo ha altresì valore di Convenzione Urbanistica ed effetto di titolo abilitativo edilizio per le opere di urbanizzazione interne al comparto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 15, della L.R. 24/2017, mentre per quelle esterne al comparto si rimanda al contenuto dei successivi articoli 4 e 12 del presente atto, fermo restando che per la realizzazione degli edifici occorrerà richiedere lo specifico titolo abilitativo edilizio, individuato unicamente nel Permesso di Costruire;

- che il progetto definitivo/esecutivo delle opere esterne al comparto di mitigazione del traffico veicolare proposte con lo Studio di fattibilità inserito nella proposta di accordo approvata dalla Giunta Comunale con la citata deliberazione n° 72 del 17/06/2019, verrà redatto a cura e spese della Ditta attuatrice in adempimento ai contenuti del successivo Art. 4 – “OBBLIGHI A CARICO DELLA SOCIETA' FINICE S.R.L.” e presentato dalla stessa dopo la sottoscrizione del presente accordo, secondo le modalità e le tempistiche di cui al successivo Art. 11 – “PROGETTAZIONE DEFINITIVA/ESECUTIVA DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' ESTERNA AL COMPARTO E TEMPI DI ATTUAZIONE”. Tale progetto verrà approvato con apposita deliberazione della Giunta Comunale, che costituirà titolo abilitativo per la realizzazione delle opere ivi previste;

- che è stata avviata la procedura per l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento alla Ditta attuatrice, ai sensi del comma 4 del più volte citato art.

38 della L.R. 24/2017;

Tutto ciò premesso

i Componenti, come in premessa meglio identificati,

CONVENGONO E STIPULANO

per sé, eredi, successori ed aventi causa, quanto di seguito specificato:

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 c.c., la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente atto di Accordo, nonché posteriore alla conclusione del contratto (artt. 1326, 1366 e 1371 c.c.)

ART. 2 – OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Il presente accordo operativo, con valore di convenzione urbanistica, regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione dell'intervento urbanistico previsto nella strumentazione urbanistica vigente del Comune di Castellarano, denominato ambito "AeR 1", presentato dalla Ditta attuatrice, Società FINICE S.r.l., come proposta di accordo in data 03/06/2019 prot. n. 8801 e valutato favorevolmente con deliberazione della Giunta Comunale n° 72 del 17/06/2019.

Il piano presentato interessa una superficie territoriale di mq 12.990, catastalmente identificata al Fg. n° 17 mappali n° 169/parte, 170, 172/parte, 565/parte, come da visure catastali allegate al presente atto sotto la lettera A);

Il progetto di intervento, redatto dall'arch. Paolo Soragni, con studio in Reggio Emilia, in via Monti Urali N° 22, iscritto all'ordine degli Architetti di Reggio Emilia al n. 116, è diretto a realizzare un comparto a destinazione residenziale per una Superficie Territoriale di 12.990 mq., una Superficie Fondiaria di 8.677 mq. ed una Superficie Complessiva massima ammissibile di mq 2.787,90.

L'attuazione del comparto figura come completamento dell'adiacente ambito denominato "P.U.A. ex P.P. 33", approvato con deliberazione del C.C. n° 84 del 18/09/2018;

La proposta di accordo operativo, completa dello Studio di fattibilità che

individua le opere esterne al comparto volte a mitigare il traffico veicolare su Via Radici in Piano, da realizzarsi a cura e spese della Ditta attuatrice, è stata approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

Fermo restando che le parti si impegnano a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi aventi causa, l'assunzione di responsabilità e i reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'accordo.

I firmatari si impegnano a contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osservando il criterio di massima diligenza.

ART. 3 – VALIDITA' DEL PRESENTE ACCORDO OPERATIVO

Il presente accordo operativo, con valore di convenzione urbanistica, ha la validità di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data della sua sottoscrizione e pertanto fino al __/__/____.

Si dà atto che la sottoscrizione dello stesso, come previsto al comma 13 dell'Art. 38 della L.R. 24/2017, è intervenuta entro 10 giorni dall'esecutività della deliberazione del C.C. n° ___ del ___ che ne autorizza la stipula.

ART. 4 - OBBLIGHI A CARICO DELLA SOCIETA' FINICE S.R.L.

La Ditta attuatrice, con la sottoscrizione del presente atto di accordo, mediante obbligazione che verrà trasferita agli aventi causa e sarà in ogni caso a questi opponibile, si obbliga, nei confronti del Comune di Castellarano, a realizzare, già nella prima fase di attuazione dell'area AeR 1, le opere concordate relative alla mitigazione del traffico su Via Radici in Piano, così come identificate nello Studio di fattibilità facente parte dell'accordo, ed in particolare nelle planimetrie di cui agli elaborati "03acc" e "04acc" che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (All. C ed All. D).

In particolare si obbliga al rispetto del seguente cronoprogramma per

l'esecuzione dell'intervento urbanistico in oggetto:

- a) consegna, 15 giorni prima della sottoscrizione del presente accordo, di apposita polizza fidejussoria richiamata al punto 4) del successivo Art. 15, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di interesse pubblico esterne al comparto d'attuazione di cui allo Studio di fattibilità citato in precedenza;
- b) presentazione del progetto definitivo/esecutivo dell'opera di mitigazione del traffico veicolare proposta, da attuarsi con le modalità ed entro i termini previsti dal successivo art. 11 – “PROGETTAZIONE DEFINITIVA/ESECUTIVA DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' ESTERNA AL COMPARTO E TEMPI DI ATTUAZIONE”, che dovrà essere redatto sulla base dei contenuti dello Studio di fattibilità, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto di accordo;
- c) inizio dei lavori di cui al citato progetto definitivo/esecutivo entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale e loro completamento e collaudo entro 90 (novanta) giorni dall'avvio dei lavori, salvo concessione di proroga su richiesta motivata da parte della Ditta attuatrice.

La Ditta attuatrice si impegna a rispettare, per se e per i suoi aventi causa, nello sfruttamento edilizio dei terreni oggetto del presente accordo, in premessa descritti, il progetto approvato con Deliberazione del C.C. n. ____ del _____ e ad eseguire l'urbanizzazione e l'edificazione a scopo residenziale nei termini e con le modalità indicate dal presente accordo e secondo le indicazioni del progetto esecutivo e delle eventuali ulteriori modifiche prescritte dal Comune ai sensi del successivo Art. 7 del presente accordo.

La Ditta attuatrice si obbliga inoltre ad assumere a proprio carico tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente atto di accordo.

ART. 5 – ATTUAZIONE DEL PIANO DENOMINATO “AeR 1 - TRESSANO”.

La Ditta Attuatrice, o suoi aventi causa, potrà dare attuazione all'intervento edificatorio previsto dall'Accordo operativo relativo all'ambito AeR 1 dopo la stipula del presente accordo e la pubblicazione sul BURERT e sul sito web dell'amministrazione comunale del relativo avviso di avvenuta stipula, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 38, comma 14, della L.R. 24/2017.

Per la realizzazione dei fabbricati la Ditta Attuatrice, o suoi aventi causa, dovrà richiedere il prescritto titolo abilitativo, individuato unicamente nel Permesso di Costruire (P.d.C.), nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del progetto di Piano relativo all'accordo operativo in oggetto e delle vigenti norme nazionali e regionali sulla disciplina dell'attività edilizia.

In sede di predisposizione dei progetti per la realizzazione dei fabbricati potranno essere apportate lievi modifiche planimetriche ai lotti, sempre che non venga alterata l'impostazione complessiva della distribuzione urbanistica dell'ambito e dell'assetto delle aree di cessione.

E' consentito il trasferimento di volumetria da un lotto ad un altro in misura massima pari al 30% della volumetria assegnata ad ogni lotto.

Il numero massimo di alloggi realizzabili potrà variare in base al numero degli alloggi che verranno realizzati nell'adiacente comparto denominato “Ex PP 33” della medesima proprietà; il numero massimo complessivo per i due comparti resta fissato in n. 34 alloggi.

La Ditta attuatrice, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a progettare e realizzare gli edifici con caratteristiche di coibentazione tali da

rendere possibile la loro certificazione in una classe analoga alla Classe B della normativa approvata dal Comune di Castellarano con delibera C.C. 32 del 28.4.2011, assumendosi fin da ora tutte le spese relative all'incarico per la verifica della progettazione, i controlli di cantiere e la certificazione energetica finale degli edifici.

Entro il termine di validità del presente accordo la Ditta attuatrice dovrà aver conseguito l'ottenimento dei titoli abilitativi per la completa attuazione degli interventi edilizi ed aver ultimato e collaudato le opere di urbanizzazione previste nei termini di cui al successivo Art. 8.

Al decadere o allo scadere del presente accordo, le previsioni urbanistiche ed edilizie del piano attuativo saranno sottoposte alla normativa in vigore in quel momento, fatte salve le aree sulle quali vi fossero richieste di Permesso di Costruire (P.d.C.) già presentate.

Al decadere o allo scadere del presente accordo, inoltre, verranno meno le condizioni di scomputo parziale del contributo di costruzione di cui al successivo art. 9. Pertanto ogni successivo intervento edilizio sarà sottoposto all'obbligo di versamento del contributo di costruzione per il suo intero importo determinato secondo la normativa in vigore in quel momento, fatte salve le aree sulle quali vi fossero richieste di Permesso di Costruire (P.d.C.) già presentate.

L'agibilità dei fabbricati previsti nell'ambito potrà essere efficace solo quando sia stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione interne al comparto nel loro complesso, compresa la segnaletica verticale ed orizzontale.

In particolare l'agibilità dei fabbricati previsti nei lotti 1-2-3, oltre al rispetto delle condizioni di cui al precedente paragrafo, potrà essere efficace solo quando sia stata verificata la realizzazione della prevista fascia di larghezza 5,00 m vincolata a verde con la piantumazione di una macchia arbustiva, come riportato nella Tavola n. 15 - "PLANIVOLUMETRICO DEL

VERDE, IMPIANTO DI IRRIGAZIONE E ARREDO URBANO” della proposta di accordo operativo. Tale fascia costituisce “dotazione ecologico-ambientale” e le modalità di conservazione nel tempo sono individuate con gli stessi criteri riportati al successivo Art. 8 - “REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO” del presente atto.

ART. 6 - ELABORATI TECNICI DI PROGETTO

L'intervento edilizio di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nei seguenti elaborati tecnici ed amministrativi a firma dell'arch. Paolo Soragni assunte agli atti del Comune con nota in data 03/06/2019 prot. n. 8801 del 03/06/2019, integrate con nota prot. n. 15357 del 20/09/2019, nell'ambito del presente Accordo operativo:

	DESCRIZIONE	SCALA
Elab A	Relazione Tecnica	-
Elab A <i>bis</i>	Relazione Integrativa: il progetto urbano	-
Elab B	Documentazione fotografica	-
Elab C	Norme Tecniche di Attuazione	-
Elab D	Cronoprogramma	-
Elab E	Relazione economico finanziaria	-
Elab E <i>bis</i>	Relazione economico finanziaria (aggiornamento)	-
Elab F	Autorizzazioni Enti	-
Elab G	Documento di VALSAT	-
Elab G <i>bis</i>	Documento di VALSAT – sintesi non tecnica	-
Elab H	Relazione geologica e sismica	-
Elab H <i>bis</i>	Relazione geologica e sismica – integrazioni ex DGR 630/19 e NTC 2018	-
Elab I	Valutazione previsionale di clima acustico	-

Elab L	Visura Camerale della Società “FINICE S.R.L.”	-
Tav. 01	Inquadramento urbanistico	varie
Tav. 01.1	Inquadramento urbanistico esteso al contesto	varie
Tav. 01.2	Inquadramento fisico	varie
Tav. 02	Rilievo planoaltimetrico – profili e sezioni	1:500
Tav. 03	Planimetria generale aree di cessione	1:500
Tav. 04	Planivolumetrico e tipologie edilizie	1:500
Tav. 05	Planimetria quotata e adeguamento barriere architettoniche	1:500
Tav. 06	Zonizzazione e tabelle dati tecnici	1:500
Tav. 07	Profili e sezioni di progetto	1:500
Tav. 08	Planimetria rete fognature acque bianche e nere	1:500
Tav. 09	Planimetria rete energia elettrica	1:500
Tav. 10	Planimetria rete pubblica illuminazione	1:500
Tav. 11	Planimetria rete Telecom	1:500
Tav. 12	Planimetria reti gas e acqua	1:500
Tav. 13	Planimetria Rifiuti solidi urbani	1:500
Tav. 14	Planimetria segnaletica	1:500
Tav. 15	Planivolumetrico del verde, imp. irrigazione e arredo urbano	1:500
Tav. 16	Particolari Costruttivi	1:50
Tav. 17	Fotoinserimenti	-

Studio di fattibilità degli interventi di moderazione del traffico su Via Radici in Piano

	DESCRIZIONE	SCALA
Elab A acc	Relazione Tecnica Illustrativa	-
Elab B acc	Relazione economico finanziaria	-
Tav. 01 acc	Inquadramento territoriale e urbanistico	varie

Tav. 02 acc	Specifiche degli interventi	varie
Tav. 03 acc	Ambito accesso nuova lottizzazione (stato di fatto e di progetto)	varie
Tav.04 acc	Ambito nuova rotonda (stato di fatto e di progetto)	varie

I suddetti elaborati di progetto sono depositati presso il Settore 3 del Comune di Castellarano.

ART. 7 - PROGETTO ESECUTIVO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO: CARATTERISTICHE TECNICHE.

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risultano definite nel progetto di inquadramento urbanistico oggetto del presente accordo.

Eventuali modifiche al progetto potranno essere richieste dal Comune, per motivi di ordine generale o per esigenze tecnologiche sopravvenute in corso d'opera.

Tali modifiche non saranno ritenute tali da costituire variazione al presente accordo qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico della Ditta attuatrice, risulti non superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, quantificato come da computo metrico del progetto esecutivo approvato.

ART. 8 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO.

La Ditta attuatrice si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto che il progetto di Piano AeR1 prevede siano realizzate direttamente dagli attuatori medesimi, con mezzi propri e senza alcun finanziamento pubblico, accollandosi altresì tutte le spese per il loro collaudo, comprese le eventuali opere esterne al comparto necessarie per il collegamento alle reti dei servizi generali, quali reti fognarie, reti gas, acquedotto, elettricità, telefonia, allacciamenti alla linea di illuminazione

pubblica e tutti gli adempimenti ulteriori che si rendessero necessari per garantire la piena funzionalità e sicurezza delle opere medesime.

Sarà possibile realizzare i parcheggi pubblici in posizione leggermente diversa da quella prevista sulle tavole di progetto al fine di consentire modifiche negli accessi ai lotti, qualora tali modifiche non alterino l'inquadramento urbanistico generale e rispettino comunque il numero di posti auto previsti nel presente accordo.

Fino al momento della consegna al Comune, i parcheggi e le strade di lottizzazione interne al comparto saranno soggette al regime delle strade private.

La Ditta attuatrice è da ritenersi totalmente responsabile di eventuali danni a persone o cose che si dovessero verificare durante l'esecuzione o in pendenza delle opere da realizzare ed è tenuta a richiedere alla Ditta realizzatrice apposita polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni contro terzi, di cui al successivo art. 10.

Con il presente atto la Ditta attuatrice solleva, ora per allora, l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito a fatti ed eventi che si dovessero verificare prima del collaudo e dell'assunzione in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione.

La Ditta attuatrice si impegna per sé e/o per i suoi successori o comunque aventi causa a consentire il passaggio di mezzi comunali per i servizi di istituto e di mezzi pubblici di trasporto sulle opere stradali realizzate interne al comparto, anche prima della loro cessione, senza alcun obbligo da parte del Comune di pagamento di contributi o indennità di sorta.

Le aree verdi di urbanizzazione da realizzare a cura della Ditta attuatrice sono quelle indicate nella Tav. 15 della proposta di Accordo Operativo; le stesse verranno cedute al Comune complete di inerbimento e messa a dimora di essenze arboree autoctone nonché di arredo urbano ed attrezzature, secondo le indicazioni di progetto.

La manutenzione delle aree verdi di cessione sarà a completo carico della Ditta attuatrice per un periodo di anni 10 (dieci) successivo alla data del collaudo delle opere di urbanizzazione; alla richiesta di collaudo dovrà essere allegato uno specifico programma di manutenzione, corredato del relativo computo metrico estimativo che riporti i costi di manutenzione riferiti al decennio. La Ditta attuatrice, contestualmente alla richiesta di collaudo, dovrà prestare idonea garanzia fidejussoria, pari al 100% del costo della manutenzione decennale, come da computo metrico estimativo di cui sopra, con le modalità di cui al punto 3) del successivo Art. 15 - "GARANZIE FINANZIARIE E POLIZZE ASSICURATIVE".

La Ditta attuatrice, dopo il primo anno di impegno in merito alla manutenzione del verde, avrà la facoltà di recedere dall'obbligo della manutenzione per i successivi nove anni e di richiedere lo svincolo della suddetta garanzia fidejussoria previo versamento della somma residua, aggiornata secondo il valore ISTAT sul costo di costruzione vigente al momento dello svincolo.

Verranno eseguiti da parte del Comune i necessari controlli delle manutenzioni con possibilità di eventuali richieste di modifiche nel corso del decennio, sempre con le modalità e i limiti di cui all'ultimo paragrafo del precedente Art. 7.

Le aree verdi di urbanizzazione primaria dovranno essere dotate di idoneo impianto di irrigazione automatico, come indicato nelle tavole di progetto, alimentato da apposita rete di distribuzione regolata da programmatore e con alimentazione o da pozzo con relativa acqua di falda, o da usi plurimi di Iren. In mancanza di entrambe le due possibilità si provvederà all'irrigazione mediante la rete pubblica di acquedotto con predisposizione di relativo contatore e fornitura di acqua a carico della Ditta attuatrice fino alla decorrenza dei termini del programma di manutenzione decennale.

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere realizzato mediante l'utilizzo di lampioni dotati di lampade a led a basso consumo energetico, secondo le indicazioni previste dalle "NORME IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DI RISPARMIO ENERGETICO PER GLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

ESTERNA” approvato con delibera C.C. N° 89 del 08/11/2011.

Tutte le opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere collaudate, munite delle necessarie certificazioni e cedute al Comune senza corrispettivo alcuno, con le modalità di cui ai successivi Art. 13 e Art. 14 del presente atto.

ART. 9 - SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Comune, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell’Accordo Operativo in oggetto, provvederà, in sede di rilascio del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici, a scomputare dal contributo di costruzione dovuto la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria – U1 ed al contributo straordinario – CS, in quanto l’obbligo del versamento di detti oneri viene considerato assolto con la realizzazione di dette opere e la cessione a titolo gratuito delle relative aree di sedime.

Il versamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria – U1 ed al contributo straordinario – CS non sarà dovuto solo sulle richieste di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa al momento della presentazione dell’istanza, qualora questa sia presentata entro il termine di validità decennale del presente accordo.

ART. 10 – MODALITA’ DI AFFIDAMENTO, TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO E MANUTENZIONE DELLE STESSE.

La Ditta attuatrice si impegna, nell’affidamento dei lavori, a garantire il rispetto delle disposizioni normative sui motivi di esclusione dagli appalti pubblici sanciti dall’art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., all’osservanza dei precetti normativi in materia di sicurezza dei cantieri dettati dal D.Lgs. 81/2008 e all’osservanza delle norme in materia di prevenzione delle infiltrazioni mafiose con esplicito richiamo alla legge 6 novembre 2012, n.

190 e ss.mm.ii. A tal proposito la Ditta attuatrice si impegna, in conformità alle disposizioni in materia di anticorruzione previste dalla Legge n° 190/2012 ed alle disposizioni in materia di “Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari” la legge 114/2014 di conversione del D.L. n° 90/2014, ad affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia interne che esterne al comparto, a Ditte regolarmente iscritte nell’“ELENCO FORNITORI PRESTATORI DI SERVIZI ED ESECUTORI DI LAVORI NON SOGGETTI A TENTATIVO DI INFILTRAZIONE MAFIOSA” (artt. dal 52, comma 1 (comma introdotto dall'art. 29, comma 1, legge n. 114 del 2014) al 57, della legge n. 190/2012; D.P.C.M. 18 aprile 2013 aggiornato al d.p.c.m. 24 novembre 2016) “WHITE LIST “ ricorrendo alla Banca Dati Nazionale Unica della Documentazione Antimafia della Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Reggio Emilia.

Il certificato di inizio dei lavori, completo del nominativo della Ditta incaricata, con allegata copia del relativo contratto ed idonea polizza assicurativa sottoscritta dalla Ditta medesima a garanzia di eventuali danni contro terzi, dovrà essere inoltrato al Comune di Castellarano con preavviso di almeno 15 giorni rispetto all’effettivo inizio dei lavori.

In caso di mancata iscrizione alla “White List” o di dichiarazione mendace, si applicheranno le clausole di risoluzione di cui al seguente Art. 20 – INADEMPIENZE E RISOLUZIONE DELL'ACCORDO.

Le opere di urbanizzazione interne al comparto dovranno comunque essere ultimate e collaudate entro 3 (tre) anni dalla stipula del presente accordo.

Qualora le opere venissero realizzate solo in parte, il Comune avrà facoltà di procedere al completamento delle stesse, previa escussione della garanzia all’uopo prestata con le modalità di cui al successivo Art. 15.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere precedentemente citate, qualora le stesse si

ritenessero necessarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

La Ditta attuatrice o suoi aventi causa si impegna a mantenere a proprio carico la manutenzione e la pulizia delle aree e delle opere realizzate fino all'avvenuta cessione delle stesse. Fanno eccezione le opere a verde la cui manutenzione è garantita dalla Ditta attuatrice o suoi aventi causa per un decennio dalla data del collaudo, ai sensi di quanto disciplinato dal precedente Art. 8.

ART. 11 – PROGETTAZIONE DEFINITIVA/ESECUTIVA DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' ESTERNA AL COMPARTO E RELATIVI TEMPI DI ATTUAZIONE.

In adempimento dell'impegno alla progettazione ed alla realizzazione delle opere proposte da realizzarsi lungo Via Radici in Piano, la Ditta attuatrice si obbliga a presentare al protocollo del Comune di Castellarano, entro giorni 60 (sessanta) dalla sottoscrizione del presente atto, il progetto definitivo/esecutivo delle opere citate, in conformità ai contenuti dello Studio di fattibilità che si approva con il presente Accordo.

Il progetto definito/esecutivo dovrà essere corredato della documentazione tecnica, costituita da:

- a) relazione tecnico illustrativa;
- b) computo metrico estimativo e quadro economico;
- c) elaborati grafici, con particolari costruttivi;
- d) cronoprogramma
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, rispetto al ciclo di vita;
- f) piano di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

La Ditta attuatrice si obbliga a dare inizio ai lavori delle predette opere entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, immediatamente cantierabile, che avverrà da parte del Comune di Castellarano con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

La Ditta attuatrice si impegna inoltre a completare le opere e presentare la relativa comunicazione di fine lavori entro 90 (novanta) giorni dalla data

d'inizio degli stessi, dando per inteso che non potranno essere accettate Segnalazioni certificate di conformita' edilizia e di agibilita' per gli edifici da realizzarsi nel comparto in mancanza del collaudo finale delle opere di cui sopra.

ART. 12 – NOMINA E COMPITI DEL COLLAUDATORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL TRAFFICO SU VIA RADICI IN PIANO

La Ditta attuatrice si assume l'impegno di sostenere tutte le spese inerenti la nomina del Collaudatore, unico sia per le opere di urbanizzazione relative al comparto urbanistico, sia per le opere di mitigazione del traffico da realizzarsi su Via Radici in Piano previste nel presente accordo. Tale figura, nominata dall'Amministrazione Comunale con apposita determinazione dal Caposettore 3, verrà indicata nel Certificato di inizio dei lavori di cui al precedente art. 10, dovrà essere regolarmente iscritta all'ordine professionale di competenza ed essere in possesso dei requisiti di norma.

Il Collaudatore assolve a tutti i compiti previsti dalla legge sui Lavori pubblici ed in particolare alla vigilanza in corso d'opera sino all'ultimazione dei lavori.

Il Caposettore 3 del Comune manterrà comunque il potere di vigilanza dell'esecuzione delle opere che potrà assolvere in proprio o attraverso tecnici del proprio settore dallo stesso individuati ed incaricati.

ART. 13 – COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO FINALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL TRAFFICO SU VIA RADICI IN PIANO.

Il Direttore dei lavori (D.L.), nominato dalla Ditta attuatrice ed indicato nel Certificato di inizio dei lavori, provvederà alla comunicazione di fine lavori sia delle opere di urbanizzazione, sia degli interventi su Via Radici in Piano.

I collaudi dei rispettivi interventi, redatti dal collaudatore di cui al precedente art. 12, dovranno essere presentati dalla Ditta attuatrice nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla rispettiva comunicazione di fine lavori, unitamente alla richiesta di presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Caposettore 3 del Comune, o suo delegato, in contraddittorio con il Direttore Lavori, la Ditta esecutrice ed il Collaudatore, ciascuno per la propria competenza, al fine di verificare la corretta esecuzione delle opere previste dal piano e dal progetto esecutivo delle opere esterne al comparto. Il medesimo Caposettore 3 redigerà il verbale di consistenza e di immissione in possesso, propedeutico alla presa in carico delle opere stesse.

I rispettivi certificati di collaudo dovranno contenere in allegato la contabilità finale dei lavori e le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti.

La Ditta attuatrice si impegna, in caso di opere non eseguite correttamente, a provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del Collaudatore o del Caposettore 3 del Comune.

ART. 14 - PRESA IN CARICO E ACQUISIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione verranno cedute dalla Ditta attuatrice, senza corrispettivo, al Comune di Castellarano, o ad altro ente o azienda interessati, con l'osservanza delle modalità di seguito precisato, entro la data di scadenza del presente accordo.

La Ditta attuatrice presta al Comune di Castellarano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà delle aree destinate all'urbanizzazione sia interne che esterne al comparto.

In attuazione del P.S.C. e del progetto dell'Accordo operativo denominato "AeR1" oggetto della presente convenzione, la Ditta attuatrice si impegna e si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Castellarano, le seguenti

aree per complessivi 5.351,00 mq, così suddivisi:

mq. 307,00 per parcheggi di urbanizzazione primaria corrispondenti a n° 24 posti auto, di cui due per disabili;

mq. 1.985,00 per aree destinate alla viabilità pubblica (strade di lottizzazione, aree di manovra, marciapiedi, ecc.);

mq. 1.549,00 per aree destinate a verde pubblico interne al comparto

mq. 1.510,00 per aree destinate a verde pubblico esterne al comparto,

salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà entro 90 giorni dalla data del verbale consistenza ed immissione nel possesso redatto dal Caposettore 3 e si formalizzerà previa deliberazione dell'organo competente comunale che conterrà il mandato allo stesso alla stipula dell'atto notarile di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Castellarano, che verrà regolarmente registrato e trascritto.

L'atto di cessione che perfezionerà il trasferimento delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla data della delibera di acquisizione delle aree.

Solo con il perfezionamento del trasferimento delle urbanizzazioni e delle aree di cessione al Comune attraverso la registrazione del predetto atto pubblico sarà svincolata, con apposita determinazione del Caposettore 3, le fidejussioni di cui ai punti 1) e 2) del successivo Art. 15.

La cessione delle aree dovrà avvenire in forma gratuita e le stesse dovranno essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Le spese di tutti gli atti di cessione al Comune di Castellarano e ad enti o aziende, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonchè quelle relative alla picchettazione, misurazione, frazionamento catastale delle aree cedute,

sono a carico della Ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo.

La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di sedime delle stesse.

La mancata cessione, per responsabilità dei lottizzanti, entro i termini indicati dall'Amministrazione Comunale comporterà l'acquisizione coattiva delle aree, utilizzando le somme in garanzia per le spese e i danni causati dal ritardo, con le modalità indicate nel successivo Art. 15.

ART. 15 - GARANZIE FINANZIARIE E POLIZZE ASSICURATIVE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, la Ditta attuatrice ha prestato a favore del Comune le seguenti garanzie fideiussorie:

1) garanzia fideiussoria n° _____ contratta in data _____ presso l'Istituto _____ di complessivi € 405.078,85 (Euro quattrocentocinquemilasettantotto/85), compresa I.V.A., pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione relative al comparto urbanistico in oggetto, come risultante dall'Elab. "E - RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA" dell'Accordo Operativo, a garanzia della realizzazione completa ed a regola d'arte delle stesse.

La citata fideiussione verrà svincolata da parte del Comune, contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.

2) garanzia fideiussoria n° _____ contratta in data _____ presso l'Istituto _____ di complessivi € _____ (Euro _____) e relativa appendice n° _____ del _____ già prestata a garanzia del trasferimento al Comune della proprietà delle aree di cessione previste dal progetto di inquadramento urbanistico e di quelle in continuità previste nell'attiguo comparto denominato P.P. 33 entro i termini previsti dalla presente convenzione e a titolo di rimborso delle eventuali

spese che il Comune dovrà sostenere in caso di mancato trasferimento.

La citata fideiussione verrà svincolata da parte del Comune, contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime.

3) garanzia fideiussoria n° _____ contratta in data _____ presso l'istituto _____, di € 30.164,35 (Euro trentamilacentosessantaquattro/35), compresa I.V.A. al 10%, pari al 100% del costo delle opere di mitigazione del traffico su Via Radici in Piano realizzate fuori comparto, come risultante dall'Elab. "E bis - RELAZIONE ECONOMICA FINANZIARIA - AGGIORNAMENTO" dell'Accordo Operativo, a garanzia della realizzazione completa ed a regola d'arte delle stesse.

La citata fideiussione verrà svincolata da parte del Comune ad avvenuto collaudo finale delle predette opere .

La Ditta attuatrice si impegna, inoltre, a prestare a favore del Comune la seguente ulteriore garanzia fideiussoria:

4) garanzia fideiussoria di complessivi € _____ (Euro _____), compresa I.V.A., pari al 100% del costo della manutenzione decennale delle opere a verde prevista nel precedente Art. 8 da presentare al momento della richiesta di collaudo delle opere finite, a garanzia del corretto mantenimento del patrimonio verde.

La fideiussione sarà svincolata da parte del Comune allo scadere del periodo decennale di manutenzione prevista, od al momento della rinuncia della Ditta attuatrice in base alla facoltà concessa ai sensi del precedente art. 8.

Tutte le garanzie fideiussorie sopraindicate dovranno essere contratte presso Compagnie assicurative o bancarie di primaria importanza, avere decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica, nonché essere ritenute valide ed operanti, fino al relativo svincolo da parte del Comune, che avverrà con le modalità sopra indicate.

Nei contratti fideiussori di cui al presente articolo dovranno essere

esplicitate le seguenti clausole:

- Il fideiussore non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c..
- Operatività della garanzia medesima anche in caso di ritardato pagamento dei premi al fideiussore, ed impossibilità, per lo stesso fideiussore, di opporre l'eventuale mancato pagamento del premio;
- Impegno dell'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione assunta entro giorni 30 (trenta) dalla semplice richiesta scritta del Comune Beneficiario, senza che lo stesso Ente possa pretendere dal Comune null'altro, che l'apposita esclusiva istanza scritta, trattandosi di fideiussione incondizionata a prima richiesta.

La durata della garanzia dovrà essere correlata, non alla scadenza delle obbligazioni principali, bensì al loro integrale adempimento. Pertanto nei suddetti contratti fidejussori non dovrà essere apposto un termine finale, od in alternativa, potrà essere stipulata polizza fidejussoria annuale, contenente clausola di automatico rinnovo, in quanto le garanzie prestate verranno svincolate soltanto al momento dell'ottemperanza delle obbligazioni, gravanti sul Soggetto proponente, o suoi aventi causa, con le modalità riportate nel presente articolo.

Il Comune provvederà all'escussione delle fidejussioni sopradescritte nel caso di:

- a) Mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione del traffico sulla Via Radici in Piano entro i termini previsti dal presente atto, previa intimazione scritta di messa in mora, con assegnazione di un termine non inferiore a giorni 90 a provvedere. In tal caso, in ipotesi di ulteriore, immotivata inerzia, la fidejussione sarà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate e/o non collaudate, quantificato applicando i prezzi unitari, desunti dal progetto, rivalutati

secondo la variazione degli indici ISTAT sul costo di costruzione;

b) Non collaudabilità, in siffatta congettura, delle opere di urbanizzazione e delle opere di mitigazione del traffico su Via Radici in Piano realizzate fuori comparto realizzate. In tal caso la fidejussione sarà escussa, a seguito d'inosservanza, rispetto alle richieste, ed ai tempi stabiliti dal Comune di Castellarano, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, e/o non collaudabili, quantificato applicando i prezzi unitari comprensivi di I.V.A. desunti dal progetto esecutivo, rivalutati secondo la variazione degli indici ISTAT sul costo di costruzione ;

Nelle ipotesi di cui ai paragrafi a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche attinenti ad aree non ancora cedute, ricomprese nell'ambito del piano attuativo, nonché riguardanti la mitigazione del traffico sulla Via Radici in Piano.

La Ditta attuatrice, proprietario delle aree, e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano, ora per allora, il Comune di Castellarano ad eseguire i lavori necessari, interessanti le aree suddette.

A garanzia dell'assunzione della responsabilità civile, per eventuali danni a terzi, La Ditta attuatrice s'impegna ad imporre idonee polizze assicurative alle imprese esecutrici, ad eventuali sub-appaltatori, ed ai rispettivi aventi causa. Dovrà essere garantito inoltre, che le Ditte esecutrici, in sede di esecuzione contrattuale, assumano ogni responsabilità, in merito a fatti ed eventi che si dovessero verificare nei cantieri, prima dell'ultimazione delle opere, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 - RAPPORTO FRA DITTA ATTUATRICE E SUOI SUCCESSORI A QUALSIASI TITOLO.

Nella ipotesi di successione a qualsiasi titolo di terzi alla Ditta attuatrice, per atto tra vivi o mortis causa, ed in particolare quindi per la compravendita o permuta dell'intero comparto, gli aventi causa della ditta medesima a qualsiasi titolo, subentreranno in ogni obbligo ed onere dalla stessa assunti

con la sottoscrizione del presente atto, quanto meno nella parte medesima, non ancora oggetto di adempimento, esonerando in tal modo la ditta attuatrice da ogni responsabilità in proposito.

E' espressamente vietata l'alienazione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione nonché l'apposizione sulle stesse di qualsiasi genere di ipoteca.

In caso di alienazione totale o parziale le garanzie già prestate dalla Ditta attuatrice non potranno essere estinte se non dopo che l'acquirente abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

La Ditta attuatrice si impegna a riportare le clausole derivanti dalla presente convenzione urbanistica in tutti i successivi atti di compravendita ed il Caposettore 3, con apposita determina, prenderà atto dell'avvenuto subentro.

ART. 19 - VIGILANZA DEL COMUNE

Il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza e pertanto la Ditta attuatrice si impegna ad assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte dei tecnici referenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, nel rispetto del crono programma dei lavori, dando atto che il mancato rispetto degli obblighi assunti comporterà l'immediata sospensione dei lavori.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

ART. 20 – INADEMPIENZE E RISOLUZIONE DELL'ACCORDO.

Come indicato nel precedente articolo, in caso di accertata sostanziale inadempienza da parte della Ditta attuatrice o dei suoi eventuali aventi causa, alle condizioni della presente convenzione, in tutto od in parte, il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei Permessi di Costruire, previo formale preavviso non inferiore a 15 giorni, costituente

messa in mora.

Potrà inoltre procedere all'incameramento della garanzia fidejussoria (Art. 17) al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta attuatrice.

In base all'art. 1456 c.c. si conviene espressamente che la convenzione si risolva nel caso che le seguenti obbligazioni non siano adempiute secondo le modalità stabilite:

a) per ritardo, rispetto ai termini fissati, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, salvo proroga dei termini del Permesso di costruire concessa per forze di causa maggiore e comunque non oltre il termine di scadenza della presente convenzione.

Il Capo Settore 3, infatti, potrà concedere fino ad un termine di 180 giorni per la loro regolarizzazione dal momento della formale comunicazione/verbalizzazione delle irregolarità, trascorsi i quali si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma garantita e facendo gravare sulla Ditta attuatrice l'eventuale maggiore spesa, giungendo fino alla riscossione coattiva della stessa.

b) Per l'ipotesi di inadempimento parziale o totale delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la Ditta attuatrice autorizza il Comune a disporre della somma garantita nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

c) Per inosservanza delle disposizioni normative previste dal Codice dei Contratti .

d) Per inosservanza degli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge n. 136/2010.

e) Per mancato adempimento degli obblighi in materia di Imposta di Registro, ipotecarie catastali ecc, inerenti alla presente convenzione o ad

essa conseguenti nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri Enti interessati a norma della presente convenzione.

f) Per mancato inserimento, da parte dei comparenti, nel contratto di vendita delle clausole di cui all'Art. 18.

g) Per reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

In tutti questi casi la risoluzione si verificherà di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva ex art. 1456, comma 2, c.c.

La presente convenzione si risolve di diritto anche in caso di assoggettamento della Ditta Attuatrice e di eventuali suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a fallimento od ad altre procedure concorsuali.

In tal caso il Comune escuterà le garanzie prestate e provvederà al completamento delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, previa acquisizione coattiva al patrimonio indisponibile del Comune delle opere di urbanizzazione già realizzate e delle aree di cessione indicate nell'allegato G) del presente atto, utilizzando le somme in garanzia per le spese e i danni causati dal ritardo.

L'acquisizione della proprietà delle opere di urbanizzazione già realizzate dalla Ditta attuatrice avverrà contestualmente all'acquisizione delle aree di sedime delle stesse.

La risoluzione della presente convenzione, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti per effetto della convenzione, determinerà quindi l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree, delle opere, manufatti ed impianti previsti dal P.U.A. e dal relativo progetto esecutivo, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle

spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione del rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 21 - GARANZIE GENERALI

La Ditta attuatrice, come citato nelle premesse, garantisce:

1. di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune;
2. la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto di Piano.

ART. 22 - IPOTECHE

La Ditta attuatrice dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a esso competere in dipendenza della presente convenzione e della cessione delle aree di cui all'art. 8 ed all'uopo sollevano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 23 - SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte dei soggetti attuatori che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

ART. 24 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le contestazioni che potessero eventualmente sorgere è competente il Foro di Reggio Emilia.

ART. 25 – REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E SPESE

La presente convenzione sarà registrata ed eventualmente trascritta integralmente nei suoi N° 25 articoli richiedendone, fin da ora, l'applicazione dei benefici fiscali.

Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico della Ditta attuatrice che, fin da ora, dichiara di accettarle ed in particolare richiede:

A) in sede di registrazione del presente atto l'applicazione dei benefici fiscali dell'imposta di Registro in misura fissa, l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali, previsti all'Art. 32 del D.P.R. 29/09/1973, n. 601 richiamato dall'Art. 20 della legge 28/01/1977, n. 10, in vigore in forza dell'Art. 136, lettera c) del D.P.R. 06-06-2001, n. 380;

B) in sede di trascrizione, richiesta ai sensi dell'art. 20 della legge 28/01/1977, n. 10, in vigore in forza dell'art 136, lettera c) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'applicazione dell'imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'Art. 2 della tariffa allegata al D.P.R. 347/1990, in quanto la formalità è eseguita contro la Ditta attuatrice stessa ed a favore del Comune di Castellarano, esonerando pertanto il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

La presente convenzione è regolarmente trascrivibile in quanto contiene i presupposti stabiliti dalla legge n. 1150/1942, prevedendo espressamente l'assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte del proprietario, la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione ed i termini entro i quali devono essere terminate le opere, nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La Ditta attuatrice autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Ai fini dell'esazione dei diritti di rogito si indica in € _____
(Euro _____) il valore del presente atto, corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo.

Alla presente atto si allegano:

All. A) Visure catastali

All. B) Inquadramento urbanistico ed estratto di mappa (Tav. 01)

All. C) Planimetria opere esterne = Ambito accesso nuova lottizzazione
(stato di fatto e di progetto) (Tav. 3acc)

All. D) Planimetria opere esterne =Ambito nuova rotonda (stato di fatto e di
progetto) (Tav. 4acc)

All. E) Tav. 03 – Stato di progetto - Planimetria generale aree di cessione

All. F) Tav. 04 - Stato di progetto – Planivolumetrico e tipologie edilizie

Al presente atto si intendono riportati, ancorché non materialmente allegati
in quanto trattasi di atti pubblici, i seguenti atti:

- Decreto Sindacale n° 11 del 20/07/2019 ad oggetto: “Decreto di nomina
del responsabile del Settore 3° lavori pubblici patrimonio urbanistica
edilizia privata e ambiente” per il periodo dal 01 agosto 2019 al 31
dicembre 2019;

- Delibera CC n° ___ del _____ di autorizzazione alla stipula del
presente Accordo;

- Determina a contrarre del Caposettore 3 n° ___ del _____;

Il contratto medesimo, dattiloscritto per gran parte da persona di mia fiducia
e per il resto completato da me _____, si compone di n° ___
facciate più ___ (____) righe della _____ comprese le firme .

Dopo lettura fattane, ivi compresi gli allegati, le Parti contraenti
riconoscono il presente contratto pienamente conforme alla loro volontà
espressami e lo sottoscrivono in calce e nei fogli intermedi dell’atto,
unitamente a me, dott. _____, _____, rogante .

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMUNE DI CASTELLARANO

LA DITTA ATTUATRICE

IL NOTAIO ROGANTE
