

SCHEMA DI ACCORDO INTEGRATIVO AI SENSI DELL' ART. 11 DELLA LEGGE 241/ 1990 AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COSTITUENTE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO NELL'AREA POSTA IN VIA PEDERZANA

L'anno 2018, il giorno _____ del mese di _____, in Castenaso, nei locali del Comune – Piazza R. Bassi n. 2, sono presenti:

- l'Ing. Fabrizio Ruscelloni, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 20/05/1955 domiciliato per la carica in Castenaso – Piazza R. Bassi n. 1, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica dell'ente medesimo e quindi nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Castenaso con sede in Castenaso – P.zza Bassi n. 1 codice fiscale: 01065340372, per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "A";

E

- il Sig. Dante Cavalli, nato a Castel Guelfo di Bologna (Bo) il 11/08/1941, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire e agire nel presente atto in qualità di legale rappresentante della ditta Comintec S.R.L. (C.F. 00798780375) con sede in Castenaso (Bo), via dell'artigiano n. 9 di seguito denominato "soggetto attuatore";

PREMESSO CHE

- il soggetto attuatore ha presentato domanda di permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale con contestuale variante allo strumento urbanistico, art. 8 del DPR 160/2010 e art. 53 L.R. 24/2017, per la cui attuazione è necessario riconoscere le dotazioni territoriali (DT+P1 = 15% della STER) in esecuzione dell'art. 3.1.6 comma 5 del vigente RUE;
- l'area di intervento sarà ricompreso in ambito classificato nel RUE come ambito ASP1.6 art. 4.4.3;
- il soggetto attuatore ha proposto di realizzare e cedere la dotazione di parcheggio pubblico in area di sua proprietà per una superficie di mq. 687,00 corrispondente a 15 posti auto (di cui n. 1 per ricarica elettrica di autoveicoli e n. 1 per persone a ridotta capacità motoria),

collegamento ciclopedonale sull'intero fronte strada e relativi spazi di manovra, identificata nella tavola n. 5A (standard urbanistici) allegata alla richiesta di Permesso di Costruire;

- il soggetto attuatore ha proposto la sistemazione dell'area a verde e del marciapiede prospiciente il lotto di intervento, come da medesima tavola n. 5A allegata alla richiesta di Permesso di Costruire;
- il soggetto attuatore propone di versare il contributo di cui alla monetizzazione della quota parte delle dotazioni territoriali previste, non realizzate e cedute (DT+P1), nella misura del 15% della Superficie Territoriale (STER) per un ammontare complessivo di €. 80.965,21 (euro ottantamilanovecentosessantacinque/21), come stabilito dalla Determinazione dirigenziale n. 537/2018 dell'Area Tecnica, per la definizione dell'importo di monetizzazione del verde pubblico, prima della trasmissione del Permesso di Costruire al Suap dell'Unione Terre di Pianura, ente responsabile della conclusione del procedimento;
- l'amministrazione ritiene opportuno concedere la monetizzazione dello standard di dotazione territoriale non riconosciuto e, altresì concedere la realizzazione delle suddette opere, ritenendole necessarie per il miglioramento dei collegamenti pedonali e stradali della zona, a parziale scomputo dell'ammontare previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria assoggettati all'intervento, così come da computo metrico estimativo delle opere integrato in data 18/02/2019 al prot. 2909;

DATO ATTO CHE

- lo schema del presente accordo è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. del / / .

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore come sopra generalizzati

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto.
2. Le parti danno atto che il presente accordo integra, ai sensi dell'art.11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, i contenuti del titolo abilitativo per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale in relazione alle opere di urbanizzazione primaria oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale.

3. Le opere di cui sopra, interne ed esterne al limite di proprietà, consistono nella realizzazione del parcheggio pubblico in fregio alla via Pederzana e la sistemazione dell'area a verde e del marciapiede prospiciente il lotto di intervento.
4. Si conviene che le opere di urbanizzazione interne al lotto di proprietà verranno realizzate e cedute all'amministrazione, a parziale scomputo del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria così come previsto dalla tabella allegata alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998 recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 05/06/1998;
5. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto di proprietà, e quindi di proprietà comunale, è pari a €. **45.497,10** (euro quarantacinquemilaquattrocentonovantasette/10). oltre IVA di legge, come da computo metrico estimativo allegato all'istanza di permesso di costruire;
6. Si conviene che le opere di urbanizzazione esterne al lotto di proprietà verranno anch'esse realizzate a scomputo parziale del contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria così come previsto dalla tabella allegata alla Deliberazione di Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998 recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 05/06/1998;

Art. 2 – Impegni del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga a:
 - a) Versare il contributo di cui alla monetizzazione della quota parte delle dotazioni territoriali previste, non realizzate e cedute (DT+P1), nella misura del 15% della Superficie Territoriale (STER) per un ammontare complessivo di €. **80.965,21** (euro ottantamilanovecentosessantacinque/21), come stabilito dalla Determinazione dirigenziale n. 537/2018 dell'Area Tecnica, per la definizione dell'importo di monetizzazione del verde pubblico, prima della trasmissione del Permesso di Costruire al Suap dell'Unione Terre di Pianura, ente responsabile della conclusione del procedimento;
 - b) Realizzare le opere descritte al precedente articolo 1, comma 3, e meglio rappresentate nel progetto esecutivo agli atti dell'Area Tecnica in allegato all'istanza di permesso di costruire prot n. 12584 del 01/06/2018 (elaborati n. 5A, 5B) sotto la propria personale responsabilità, sollevando l'amministrazione comunale da ogni richiesta relativa a diritti di terzi;
 - c) Presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione attestante che l'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione è in possesso

dell'attestazione rilasciata da apposite Società Organismo di Attestazione (SOA) per avere garanzia dell'esistenza reale dell'impresa, nonché dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativi, economico finanziari necessari, così come previsti dal D.P.R. 34/2000;

- d) Assicurare la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori, entro il termine dei tre anni dal rilascio del permesso di costruire fatte salve le eventuali proroghe previste dalle norme vigenti.
- e) Cedere gratuitamente all'amministrazione comunale la porzione di terreno identificata nella tavola n. 5A, allegata alla richiesta di Permesso di Costruire, da destinare a parcheggio pubblico costituente opera di urbanizzazione primaria;

Art. 3 – Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione interne ed esterne al limite di proprietà, saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base dei progetti esecutivi redatti in conformità ai Regolamenti Comunali vigenti, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi e i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere e nel rispetto delle istruzioni che verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico comunale ad integrazione e perfezionamento del progetto nonché dalle aziende titolari della gestione di pubblici servizi.. Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera.
2. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spesa a carico del soggetto attuatore e con nomina del collaudatore in corso d'opera da parte dell'Amministrazione Comunale che dovrà prima dell'inizio dei lavori.
3. Il certificato di collaudo definitivo, a cui dovranno essere allegati tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti sia su base informatica sia cartacea, dovrà comunque essere allegato al documento attestante l'ultimazione dei relativi lavori previsti. Entro i successivi tre mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo, ovvero la sua approvazione, determinerà l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione catastale necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento. In ogni caso il Soggetto Attuatore e concessionario è tenuto, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt.1667, 1668 e 1669 del Codice Civile. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i

manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

4. Sono a carico del Soggetto attuatore gli oneri relativi:

- a) all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- b) agli onorari professionali del collaudatore;
- c) all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- d) lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- e) in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente nel 10% dell'importo delle opere ovvero in €. 4.549,71 (euro quattromilacinquecentoquarantanove/71) e vengono garantiti come specificato al successivo articolo 5.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione saranno a carico del soggetto attuatore sino al rilascio del certificato di collaudo, indipendentemente dalla proprietà delle aree stesse.

Art. 4 – Modalità di cessione delle opere di urbanizzazione

1. Il soggetto attuatore riconosce esplicitamente che, in seguito all'emissione del certificato di collaudo e all'accertamento di regolarità da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati sono da ritenersi di proprietà del Comune di Castenaso ovvero dei soggetti preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti.
2. Le aree da cedere al Comune dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi precedentemente alla stipula dell'atto di cessione gratuita.
3. Tutte le spese di frazionamento, notarili e di trascrizione ai registri immobiliari, relative alla cessione delle opere di urbanizzazione saranno a completo carico del soggetto attuatore.

Art. 5 – Garanzia fidejussoria

1. Il soggetto attuatore a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2 punto a) e della corresponsione delle somme di cui all'art.3 punto 4, documenta,

all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castenaso, di una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta di primaria compagnia assicurativa di importo pari al 110% del valore presunto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, ovvero pari a €. **55.051,49** (euro cinquantacinquemilacinquantuno/49).

2. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi e deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.
3. La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. La garanzia fidejussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale. Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e all'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.
4. L'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall'Ufficio Tecnico comunale, previa diffida ad eseguire le eventuali opere non realizzate e i ripristini entro un congruo termine, autorizzerà l'Amministrazione comunale a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sullo stesso soggetto attuatore l'eventuale maggior spesa. Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità, o totale inadempienza, l'Amministrazione comunale, previa diffida ad eseguire i ripristini entro un congruo termine, dichiarerà decaduta il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività del presente atto, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

Art. 6 – Impegni dell'amministrazione comunale

1. L'amministrazione comunale si obbliga a concedere al soggetto attuatore, in ragione degli oneri da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, lo scomputo parziale pari a €. **12.626,84** (euro dodicimilaseicentoventisei/84) sugli oneri di urbanizzazione primaria relativi al permesso di costruire.

Art. 7 – Norme finali

1. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dal soggetto attuatore per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.
2. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
3. Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico del soggetto attuatore.
4. Gli effetti attivi e passivi del presente accordo decorrono dalla data odierna.