

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Schema di CONVENZIONE URBANISTICA

(infrastrutture per l'urbanizzazione, dotazioni ecologiche ambientali e misure di compensazione territoriale e ambientale di importo inferiore alla soglia comunitaria)

(schema suscettibile di modificazioni in relazione alle peculiarità dell'intervento)

Il giorno _____ del mese di _____
dell'anno _____ in _____
avanti a me dott. _____ sono presenti:

1. il signor _____ nato a _____ il _____ - Cod. Fisc. _____, residente a _____ via _____, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta _____ con sede legale in _____ via _____ - Cod. Fisc. e P.IVA: _____, in seguito denominato "Proponente" o "Soggetto Attuatore";

2. il signor _____ nato a _____ il _____, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di _____ del Comune di QUATTRO CASTELLA (RE) Cod. Fisc. _____ - in esecuzione della deliberazione Consiliare n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge - nell'esclusivo interesse ed in nome e per conto del Comune stesso.

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre, io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità, mi richiedono di rogare questo atto con il quale:

PREMESSO che:

- l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;
- che il Comune di Quattro Castella ha approvato, ai sensi dell'art. 46, comma 1 della L.R. 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2023, precedentemente adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 10/11/2022 e assunto con deliberazione di Giunta n. 101 del 23/12/2021;

DATO ATTO che:

- in data _____ il Proponente / Soggetto Attuatore ha presentato _____ manifestazione di interesse di trasformazione del territorio n. _____ del _____ acquisito agli atti del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP al prot. n. _____ del _____
(da compilare in caso di AO o art. 53 se richiesto);
- in data _____ il Proponente / Soggetto Attuatore ha presentato _____ (P.d.C. convenzionato- Accordo Operativo – Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017) n. del _____ acquisito agli atti del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP al prot. n. _____ del _____ per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area denominata " _____ " ed identificata catastalmente al foglio _____ mappali _____;
- la proposta progettuale prevede la (descrizione dell'intervento in progetto) _____;
- la suddetta area di intervento è disciplinata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) come segue: (ambiti e vincoli) _____

VISTO E RICHIAMATO:

CONSIDERATO CHE

- nella sopra esposta proposta progettuale si prevede la realizzazione di:
 - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria);
 - (eventuali) aree per attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria);
 - (eventuali) dotazioni ecologiche e ambientali, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale,
 - (eventuale) partecipazione all'attuazione di obiettivi/azioni della Strategia per Qualità Urbana ed Ecologica Ambientale del PUG vigente, target e prestazioni individuati dalla Valsat del PUG, di importo complessivo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;
- ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e s.m.i. il soggetto attuatore deve cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, una volta realizzate anche le opere, verranno prese in carico dall'amministrazione comunale;
- nella proposta progettuale sono osservate le quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, così come sancito all'art. 35 – comma 3 – della L.R. 24/2017 e all'art. 2.1 della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente;
- (opzione 1) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stata autorizzata la stipula dell'Accordo Operativo, stipulato successivamente in data _____ a ministero Notaio _____ Rep. _____ / _____, regolarmente registrato e trascritto;
- (opzione 2) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ il Consiglio Comunale si è pronunciato favorevolmente al fine dell'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi inerente il Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 in variante alla pianificazione urbanistica vigente;
- che l'avviso di avvenuta stipula è stato pubblicato sul BURERT n. _____ del _____ e copia integrale dell'accordo dalla medesima data è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'amministrazione comunale nella sezione "amministrazione trasparente-pianificazione e governo del territorio;
- (opzione 3) che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il presente schema di convenzione urbanistica relativo al Permesso di Costruire convenzionato, in conformità allo schema tipo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____;
- ogni modifica sostanziale che si rendesse necessaria comporterà una revisione dei patti convenzionali come di seguito riportati;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra indicate - in attuazione dei disposti della L. 1150/42, del D.P.R. 380/2001, della L.R. 15/2013, della L.R. 24/2017 e s.m.i., della Disciplina delle Trasformazioni del PUG vigente, della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologica Ambientale e dei contenuti della Valsat del PUG vigente -

CONVENGONO E STIPULANO

di provvedere alla concreta attuazione dell'intervento in oggetto nel rispetto dei seguenti patti e condizioni:

Art. 1
CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la disciplina per la realizzazione dell'intervento approvato, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti indicati nella relazione tecnica illustrativa.

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi allegati all'istanza di Accordo Operativo/Procedimento Unico art. 53/ Permesso di Costruire convenzionato, che vengono assunti a parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Gli elaborati relativi al presente procedimento sono quelli previsti dalla L.R. 24/2017 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, che di seguito si elencano:

(riportare elenco degli elaborati)

Art. 3
BENI OGGETTO DEL PROGETTO URBANO

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione sono catastalmente distinti al Foglio _____ mappali _____ del Comune di Quattro Castella per una superficie complessiva di mq _____.

(eventuale) oltre ad aree interessate dalla realizzazione a carico del Soggetto Attuatore di _____ di proprietà/nella disponibilità di _____.

Art. 4
DATI E INDICI DI PROGETTO

(inserire parametri urbanistici dell'intervento in progetto)

Art. 5
DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di _____ anni (come da Cronoprogramma) dalla data di stipula, oltre la quale la stessa risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 15 a copertura dei costi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale, delle opere relative all'attuazione della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale che risultino non completate o non assolte entro i termini, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

Art. 6
OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

In relazione ai contenuti del precedente art. 2 il Soggetto Attuatore si impegna a:

1. eseguire i fabbricati ed opere di cui alla presente convenzione nel rigoroso rispetto dei tempi di cui al cronoprogramma;

2. eseguire le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui agli elaborati indicati al precedente art. 2;
3. (eventuale) eseguire le aree per attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) ove non venga richiesto lo scomputo;
4. (eventuale) dare attuazione alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali di cui agli elaborati indicati al precedente art. 2;
5. (eventuale) dare attuazione agli obiettivi/azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, target e prestazioni individuati dalla Valsat concernenti la realizzazione di _____ come rappresentato nella tavola n. _____ allegata al P.d.C. convenzionato- Accordo Operativo – Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017; assumendosene i relativi e conseguenti obblighi ed oneri.

Art. 7

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI, MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E TERRITORIALE, DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI, OBIETTIVI/AZIONI DELLA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria):

- 1) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- 2) la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- 3) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- 4) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
- 5) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- 6) 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.

Costituiscono aree per attrezzature e spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria) il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- 1) l'istruzione;
- 2) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- 3) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- 4) le attività culturali, associative e politiche;
- 5) il culto;
- 6) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- 7) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- 8) i parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, ossia diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

Costituiscono le dotazioni ecologiche e ambientali gli insiemi degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano; le dotazioni sono volte in particolare:

- a) alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale; al risanamento della qualità dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento;
- b) alla gestione integrata del ciclo idrico;
- c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;

- d) al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- e) alla mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore);
- f) alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- g) alla riduzione dei rischi sismico, idrogeologico, idraulico e alluvionale.

Costituiscono le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale le misure compensative, a carattere non meramente patrimoniale, dirette al miglioramento ambientale e alla mitigazione degli effetti negativi riconducibili ai nuovi insediamenti, tenendo conto delle caratteristiche, dimensioni e impatto territoriale e ambientale della nuova previsione, anche in ragione della concentrazione di attività impattanti.

Si definiscono obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale l'insieme di azioni che hanno la finalità di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.

Art. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo) di cui al precedente articolo, verranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sulla base degli schemi grafici e al successivo progetto esecutivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione delle stesse, che preciserà puntualmente tutte le opere che dovranno essere sottoposte all'approvazione dei competenti Uffici Comunali.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere sopra elencate in conformità al titolo abilitativo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di urbanizzazione primaria a scomputo, sotto-soglia e funzionali all'intervento di trasformazione (art.13 del D.Lgs. 36/2023, art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 ed art. 3 L. 136/2010, allegato I.12).

Il PdC relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovrà essere predisposto in conformità:

- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. comprendere, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi. Gli elaborati dovranno essere validati dai medesimi enti per approvazione, ovvero approvati dagli enti medesimi in sede di Conferenza Servizi.

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, e una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al Certificato di collaudo del progetto delle opere eseguite "come costruite".

Il costo per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto delle opere di urbanizzazione, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti, è stimato in euro _____
(_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 15.

Aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale

Le aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria ove non venga richiesto lo scomputo), le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che assumano la natura di opere oggetto di cessione di cui al precedente articolo, verranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sulla base degli schemi grafici e al successivo progetto esecutivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione delle stesse, che preciserà puntualmente tutte le opere che dovranno essere sottoposte all'approvazione dei competenti Uffici Comunali.

Il PdC relativo alle attrezzature e spazi collettivi, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale dovrà essere predisposto in conformità:

- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'Amministrazione Comunale indicherà, il progetto esecutivo delle attrezzature e spazi collettivi, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale, e una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'Amministrazione Comunale, quale documentazione da allegare al Certificato di collaudo del progetto delle opere eseguite "come costruite".

Il costo per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti, è stimato in euro _____ (_____) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 15.

Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale

Le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che assumano la natura di opere che rimangono di proprietà privata di cui al precedente articolo, verranno realizzate a cura e spese del Soggetto Attuatore sulla base degli schemi grafici e al successivo progetto esecutivo allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio necessario per la realizzazione delle stesse.

Il PdC relativo alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, alle dotazioni ecologiche e ambientali e all'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale dovrà essere predisposto in conformità:

- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Aree per attrezzature e spazi collettivi

Per le attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria ove venga richiesto lo scomputo), troverà applicazione quanto previsto nell'Allegato I.12 artt. 1, 2 e 3 del Codice dei Contratti Pubblici.

Art. 9

CARATTERISTICHE TECNICHE E ADEMPIMENTI IN MERITO ALLE REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria progettate in conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia vigenti sono quelle indicate nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire Convenzionato / Accordo Operativo / Procedimento Unico art. 53 e nella relazione economico finanziaria.

Le opere relative alla erogazione di pubblici servizi saranno eseguite secondo le disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, Iren, ecc..) e dell'ufficio LLPP, con possibilità di modifica ai tracciati qualora in sede esecutiva siano impartite dalle aziende suddette o dall'ufficio comunale, indicazioni per soluzioni diverse

da quelle progettate.

Resta inteso che eventuali soluzioni diverse da quelle autorizzate comportino la necessità di una variante al progetto, dovrà essere presentata idonea istanza in tal senso da sottoporre all'esame ed all'autorizzazione degli Uffici Comunali competenti.

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 dovranno essere corredati della relativa segnaletica verticale ed orizzontale, da concordare con gli uffici tecnici Comunali competenti, nel rispetto della vigente normativa di settore.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata cessione e/o realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento precedentemente citate, per motivazioni di pubblico interesse o per esigenze tecniche più generali, quali, ad esempio, l'impianto di illuminazione pubblica, l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

In caso di rifiuto a cedere e/o realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia disciplinata dagli articoli 15 e 17 della presente convenzione.

L'Amministrazione provvederà pertanto a richiedere l'escussione della quota parte necessaria per la realizzazione delle infrastrutture da anticipare qualora entro 30 (trenta) giorni dalla formale richiesta al soggetto attuatore non pervenisse assenso.

Il Comune, per propria necessità o su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo collaudo finale delle opere stesse come disciplinato al successivo art. 10; in tal caso verranno svincolate, in proporzione, le garanzie prestate.

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, di cui ai precedenti artt. 7 e 8 è a carico del soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, il quale assume il ruolo di stazione appaltante ed è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la vigilanza da parte del settore competente del Comune di Quattro Castella.

Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure il soggetto attuatore può individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto della disciplina ricavabile dal D.lgs. n. 36/2023 per i lavori sotto soglia, mediante affidamento diretto preceduto dall'acquisizione di almeno 2 preventivi tra soggetti in possesso dei predetti requisiti di qualificazione.

Si specifica che la qualificazione tecnica e strumentale del soggetto abilitato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve risultare desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

A tal fine il soggetto attuatore dovrà preventivamente nominare il Referente Unico, scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc.) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione del Referente Unico di cui sopra sulla base di adeguata motivazione scritta.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà rispettare quanto previsto in materia in merito all'acquisizione del codice identificativo di gara (CIG), attribuito dall'ANAC su richiesta del soggetto attuatore e, ove obbligatorio ai sensi dell'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).

Si specifica che gli strumenti di pagamento dovranno riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla filiera il CIG e, qualora richiesto, il CUP.

Nel caso in cui le opere vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste lo stesso dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di affidamento e recante l'elenco dei soggetti cui sono stati richiesti i preventivi, il soggetto affidatario, gli estremi del contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori e l'avvenuta presentazione, da parte dell'affidatario, del documento unico di regolarità contributiva e della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

L'attuatore renderà al Comune di Quattro Castella l'effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal Direttore dei Lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle

fatture quietanziate, come stabilito dalla disciplina del Contributo di Costruzione di cui all'Allegato 2 alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 67/2019.

Aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale

Le caratteristiche tecniche delle aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria ove non venga richiesto lo scomputo), le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che assumano la natura di opere oggetto di cessione, progettate in conformità ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'edilizia vigenti, sono quelle indicate nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire Convenzionato / Accordo Operativo / Procedimento Unico art. 53 e nella relazione economico finanziaria.

Eventuali soluzioni diverse da quelle autorizzate che comportino la necessità di una variante al progetto, dovrà essere presentata idonea istanza in tal senso da sottoporre all'esame ed all'autorizzazione degli Uffici Comunali competenti.

Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure il soggetto attuatore può individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto della disciplina ricavabile dal D.lgs. n. 36/2023 per i lavori sotto soglia, mediante affidamento diretto preceduto dall'acquisizione di almeno 2 preventivi tra soggetti in possesso dei predetti requisiti di qualificazione.

Si specifica che la qualificazione tecnica e strumentale del soggetto abilitato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve risultare desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

A tal fine il soggetto attuatore dovrà preventivamente nominare il Referente Unico, scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc.) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione del Referente Unico di cui sopra sulla base di adeguata motivazione scritta.

Nel caso in cui le opere vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste lo stesso dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di affidamento e recante l'elenco dei soggetti cui sono stati richiesti i preventivi, il soggetto affidatario, gli estremi del contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori e l'avvenuta presentazione, da parte dell'affidatario, del documento unico di regolarità contributiva e della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale

Le caratteristiche tecniche delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, le dotazioni ecologiche e ambientali e l'attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che assumano la natura di opere private sono quelle indicate nelle tavole di progetto del Permesso di Costruire Convenzionato / Accordo Operativo / Procedimento Unico art. 53 e nella relazione economico finanziaria.

Eventuali soluzioni diverse da quelle autorizzate che comportino la necessità di una variante al progetto, dovrà essere presentata idonea istanza in tal senso da sottoporre all'esame ed all'autorizzazione degli Uffici Comunali competenti.

Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso della necessaria idoneità tecnica professionale, oppure il soggetto attuatore può individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere; in entrambi i casi dovranno essere rispettati gli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro in applicazione del D.Lgs. n. 81/2008.

Art. 10

VIGILANZA E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Quattro Castella la data di inizio dell'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza" nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore e del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale per le opere di urbanizzazione che sarà preventivamente nominato dal Comune di Quattro Castella.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo al Soggetto Attuatore, che lo esercita fino alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Quattro Castella. Il Comune di Quattro Castella potrà esercitare la vigilanza anche in corso d'opera dei lavori da parte del Collaudatore nominato e dei Tecnici del settore LL.PP - Ambiente e disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi. L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità dell'esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare richiesta di Certificato di collaudo e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Quattro Castella.

La richiesta dovrà essere corredata da ogni documentazione tecnica o amministrativa necessaria quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi del D.M. 37/2008, completa di relazione sulle tipologie, dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, e ogni altro documento comprovante la regolarità delle opere di U1.

Entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, nella persona del Collaudatore nominato provvederà ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, onde accertare: la regolarità delle opere eseguite, l'avvenuto frazionamento delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione per gli insediamenti da doversi cedere al Comune, e rilasciare allo stesso il certificato di collaudo, in base al quale il Comune provvederà a prendere in carico le opere di U1.

In considerazione del luogo di intervento, qualora in sede di collaudo, si riscontrassero danneggiamenti alla pavimentazione della viabilità pubblica in corrispondenza dell'area di intervento, il Comune nella persona del Responsabile LL.PP può obbligare, pena il mancato rilascio del certificato di collaudo, i Soggetti Attuatori a ripristinare a loro spese le eventuali opere necessarie per garantire la percorribilità carrabile in sicurezza della viabilità pubblica. L'onorario del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale, comprese tutte le spese inerenti e conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore.

Il collaudo in corso d'opera e finale sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato dall'Amministrazione Comunale, applicando la disciplina dell'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023 con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore prima del rilascio del collaudo finale da parte dell'Amministrazione Comunale. Il rilascio del collaudo è subordinato all'attestazione di avvenuto pagamento.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo finale, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità al progetto del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili asseverati dalla Direzione Lavori, dovrà essere redatta sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed avallati dal collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate al fine di accertare l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore: tale documentazione è funzionale a consentire la verifica degli importi riconosciuti a scomputo degli oneri tabellari e a determinare la necessità di un loro eventuale conguaglio.

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il certificato di collaudo finale dovrà essere emesso entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 7 e 8 e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota degli oneri di U1 e U2 nonché dell'eventuale conguaglio degli oneri tabellari come definito qualora l'importo delle opere stabilite nella convenzione urbanistica ed effettivamente realizzate sia inferiore al contributo dovuto. Il succitato termine di 3 mesi deve essere inteso al netto delle eventuali interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documentali e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso a costruire o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per difformità e vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere a verde) decorrenti dall'avvenuta emissione del Certificato di Regolare Esecuzione (o del Certificato di collaudo finale).

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo finale le opere elencate agli artt. 7 e 8 saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite 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.

Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che per colpa a lui imputabile le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei fabbricati.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

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

Aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale (che assumano la natura di opere pubbliche)

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Quattro Castella la data di inizio dell'esecuzione delle aree per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria ove non venga richiesto lo scomputo), misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della SQUEA; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa della esecuzione delle opere.

La richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della SQUEA dovrà contenere anche il nominativo del "Responsabile Coordinatore alla Sicurezza" nominato a cura e spese del Soggetto Attuatore e del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale per le opere suddette che sarà preventivamente nominato dal Comune di Quattro Castella.

La vigilanza in corso d'opera compete in primo luogo al Soggetto Attuatore, che lo esercita fino alla cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della SQUEA al Comune di Quattro Castella. Il Comune di Quattro Castella potrà esercitare la vigilanza anche in corso d'opera dei lavori da parte del Collaudatore nominato e dei Tecnici del settore LL.PP - Ambiente e disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto autorizzato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi. L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità dell'esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Quattro Castella, previo avviso al Soggetto Attuatore, a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fidejussorie, facendo gravare sul Soggetto Attuatore ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare richiesta di Certificato di collaudo e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Quattro Castella.

La richiesta dovrà essere corredata da ogni documentazione tecnica o amministrativa necessaria quali ad esempio: dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, ai sensi del D.M. 37/2008, completa di relazione sulle tipologie, dei materiali utilizzati, schema degli impianti, certificazione dei requisiti dell'installatore, e ogni altro documento comprovante la regolarità delle opere.

Entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla richiesta inoltrata dal Soggetto Attuatore, il Comune di Quattro Castella, nella persona del Collaudatore nominato provvederà ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, onde accertare: la regolarità delle opere eseguite, l'avvenuto frazionamento delle aree destinate alle aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della SQUEA da doversi cedere al Comune, e rilasciare allo stesso il certificato di collaudo, in base al quale il Comune provvederà a prendere in carico le opere.

In considerazione del luogo di intervento, qualora in sede di collaudo, si riscontrassero danneggiamenti alla pavimentazione della viabilità pubblica in corrispondenza dell'area di intervento, il Comune nella persona del Responsabile LL.PP può obbligare, pena il mancato rilascio del certificato di collaudo, i Soggetti Attuatori a ripristinare a loro spese le eventuali opere necessarie per garantire la percorribilità carrabile in sicurezza della viabilità pubblica. L'onorario del Collaudatore in corso d'opera e in fase finale, comprese tutte le spese inerenti e conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore.

Il collaudo in corso d'opera e finale sulla realizzazione delle opere è effettuato dall'Amministrazione Comunale, applicando la disciplina dell'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023 con oneri a carico del soggetto attuatore. Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore prima del rilascio del collaudo finale da parte dell'Amministrazione Comunale. Il rilascio del collaudo è subordinato all'attestazione di avvenuto pagamento.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo finale, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità al progetto del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste.

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il certificato di collaudo finale dovrà essere emesso entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 7 e 8. Il succitato termine di 3 mesi deve essere inteso al netto delle eventuali interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documentali e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso a costruire o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per difformità e vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere a verde) decorrenti dall'avvenuta emissione del Certificato di Regolare Esecuzione (o del Certificato di collaudo finale).

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo finale le opere elencate agli artt. 7 e 8 saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite 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.

Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere, anche se già collaudate, nella eventualità che per colpa a lui imputabile le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei fabbricati.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

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

Misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune di Quattro Castella la data di inizio dell'esecuzione delle aree per attrezzature e spazi collettivi, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della SQUEA, che assumano la natura di opere che rimangono di proprietà privata. Alla fine dei lavori delle presenti opere dovrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) corredata degli allegati previsti dalla normativa vigente.

Art. 11

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI, MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E TERRITORIALE, DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ED ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI PER LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ECOLOGICO AMBIENTALE (che assumano valore di opera pubblica)

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Quattro Castella le aree e le opere di urbanizzazione, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale (che assumano valore di opera pubblica) a norma dell'Art. 28 della Legge Urbanistica n° 1150/1942, del D.P.R. n. 380/2001 nonché della L.R. 24/2017.

La parte cedente dovrà garantire la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili che verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie – anche fiscali - e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Le aree e le opere stesse rimangono in pieno possesso e responsabilità del Soggetto Attuatore fino al momento della cessione delle stesse al Comune di Quattro Castella.

L'esatta individuazione delle aree di cessione, risulta rappresentata nella tavola n° _____ allegata al P.d.C. convenzionato- Accordo Operativo – Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a far eseguire, a proprie cure e spese, apposito frazionamento ai fini dell'individuazione univoca, con specifica particella catastale, delle aree oggetto di cessione al Comune di Quattro Castella.

Art. 12

CUSTODIA E MANUTENZIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI, MISURE DI COMPENSAZIONE E DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE E TERRITORIALE, DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI ED ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI PER LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ECOLOGICO AMBIENTALE (che assumano valore di opera pubblica)

Fino alla cessione al Comune di Quattro Castella, la custodia, la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, ed ogni altra responsabilità relativa alle aree ed alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, aree per attrezzature e spazi collettivi, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale (che assumano valore di opera pubblica) rimangono a carico del Soggetto Attuatore.

Le aree verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile o demanio comunale.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non sia possibile rimuovere (per es.: servitù elettrodotto, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Art. 13

CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE, PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

L'esecuzione dell'intervento approvato avverrà nel rispetto del PUG vigente, della vigente normativa edilizia, ed è subordinato al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, e alla regolamentazione degli stessi, ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i. e di tutta la normativa di settore vigente alla data di richiesta dei titoli abilitativi edilizi.

Le Segnalazioni di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) dei fabbricati previsti nel P.d.C. convenzionato-Accordo Operativo – Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017 potranno essere presentate soltanto successivamente alla ultimazione, collaudo e cessione al Comune delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed all'allaccio di tutte le reti tecnologiche previste.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione specificatamente a servizio degli edifici siano ultimate e funzionanti, in attesa del perfezionamento del collaudo finale e relativa cessione al Comune, la SCEA potrà essere presentata richiedendo all'Ufficio tecnico e/o al Collaudatore un attestato di funzionalità.

Art. 14

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) il soggetto attuatore si obbliga a realizzare o a far realizzare (come da normativa vigente) le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (U1) a scemuto totale o parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, nulla sarà dovuto dal Comune ai soggetti attuatori; in caso di costi minori, i soggetti attuatori dovranno versare, al Comune, la differenza.

Non potranno essere oggetto di scemuto gli importi delle spese tecniche per il frazionamento e le spese notarili per la cessione delle aree.

Per quanto attiene al costo di costruzione ed ai contributi D e S, essi, devono essere integralmente corrisposti.

Per quanto attiene il contributo straordinario, esso, deve essere integralmente corrisposto nei casi previsti dalla normativa vigente.

Il contributo di costruzione sarà calcolato sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative (Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 20 dicembre 2018 n. 186, e s.m.i. e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 19/09/2019 e s.m.i.)

Art. 15

GARANZIE FINANZIARIE

Il Soggetto Attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, contestualmente alla sua formalizzazione in atto pubblico, presta apposita cauzione a favore del Comune di Quattro Castella, a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, per l'importo di Euro _____ (in lettere _____), pari al 100% costo stimato per la realizzazione di _____, (comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, nonché degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti) - come da allegato computo metrico stimativo asseverato a firma di _____ quantificato secondo i prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, vigente alla data di presentazione del procedimento.

Nel contratto fidejussorio deve essere escluso il beneficio della presunta esecuzione del debitore principale, di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C., e l'istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune senza attendere sentenze giudiziarie.

Nel contratto fidejussorio non deve essere apposto termine finale in quanto le garanzie finanziarie prestate cesseranno soltanto dopo l'avvenuta realizzazione delle opere per cui è stata prestata fidejussione, l'accertamento da parte del Comune di Quattro Castella della regolare esecuzione delle medesime e la cessione delle aree e opere al Comune di Quattro Castella.

La garanzia dovrà inoltre obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente.

Lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Quattro Castella.

Art. 16

RAPPORTO TRA IL SOGGETTO ATTUATORE ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole (alienazione frazionata) contenute nella presente convenzione.

Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

Il soggetto attuatore potrà procedere all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, solo su espressa autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale in accoglimento di apposita istanza del soggetto attuatore, correlata della relazione economico-finanziaria prevista dalla L.R. 24/2017 e successivamente all'acquisizione dell'informativa antimafia non interdittiva ex art. 84, comma 3 e art. 91 del D.Lgs 159/2011.

In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore è tenuto alla trasmissione all'Ufficio di Piano comunale della copia dell'atto notarile di vendita.

Art. 17

INADEMPIMENTI E SANZIONI

L'inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore, o dei loro aventi titolo, degli obblighi assunti con la presente convenzione, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di Quattro Castella di trattenere, se del caso, in tutto o in parte, a seconda della violazione commessa, la garanzia prestata e/a provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto premesso, con spese a carico dei Soggetti Attuatori inadempienti.

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nei casi di:

1. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo ed aggiornati secondo l'ultimo elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna disponibile;
2. non certificabilità di buona e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non certificabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto;

3. nelle ipotesi di cui ai punti 1 e 2 il Comune potrà realizzare le opere mancanti o per le quali non sia certificabile la buona e regolare esecuzione, anche su aree eventualmente non cedute ricomprese nel perimetro del comparto.

Il Soggetto Attuatore proprietario delle aree, autorizza, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

L'inadempimento, da parte del Soggetto Attuatore, o dei suoi aventi causa, degli obblighi assunti circa l'attuazione degli obiettivi/azioni della SQUEA e target e prestazioni individuati concernenti la realizzazione di _____, salve le sanzioni previste al riguardo dalle norme vigenti in materia, dà diritto al Comune di Quattro Castella di trattenere, in tutto o in parte, la relativa garanzia di cui al precedente art. 15 e provvedere, a suo insindacabile giudizio, laddove sia possibile, alla realizzazione d'ufficio di quanto sopra, con spese a carico del Soggetto Attuatore inadempiente.

Il Comune provvederà all'escussione della garanzia di cui sopra nei casi di:

- mancata esecuzione dell'opera entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora;
- non certificabilità di buona e regolare esecuzione dell'opera.

Nelle suddette ipotesi il Comune potrà realizzare le opere mancanti o per le quali non sia certificabile la buona e regolare esecuzione, nell'area all'uopo prevista in progetto, ed il Soggetto Attuatore proprietario dell'area, autorizza, ora per allora, l'esecuzione dei lavori necessari sulla suddetta area.

Art. 18

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PER INTERDITTIVA ANTIMAFIA

La Parte Privata dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva di cui al Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel Settore dell'Edilizia Privata e dell'Urbanistica, sottoscritto tra il Comune e la Prefettura di Reggio Emilia in data 22/06/2016 e successivo Addendum, che prevede la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula, comunicazioni o informazioni interdittive di cui D. Lgs. 6 settembre 2011, n.159, ovvero la sussistenza di circostanze di fatto da cui si possa desumere il pericolo concreto di infiltrazioni mafiose.

La risoluzione della Convenzione comporta la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'art. 15 a copertura dei costi inerenti alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali ed attuazione degli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana Ecologico ed Ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione della Convenzione.

Art. 19

CONTROVERSIE

Eventuali controversie sulla interpretazione e sulla esecuzione della presente convenzione sono demandate al giudice del foro competente di Reggio Emilia.

Art. 20

TRASCRIZIONE

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 21

ONERI, SPESE, IMPOSTE E TASSE

La presente convenzione viene stipulata per atto pubblico a Ministero di _____, designato dal Soggetto Attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore, che invoca le norme di agevolazione in vigore.

Sono a carico del Proponente o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere e/o aree all'uso pubblico.