



Dott. ALBERTO BULDINI  
NOTAIO

Repertorio n. 8025

Raccolta n. 5533

**ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24**  
**PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI ESPANSIONE**  
**SITO IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**  
**DENOMINATO "CA BASSE"**  
**(PORZIONE AMBITO "ARS.SG\_XVII ED AMBITO "ARS.SG\_IX")**  
**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventuno, questo giorno di mercoledì dieci del mese di marzo.  
10.3.2021

In San Giovanni in Persiceto, Corso Italia n. 45.

Davanti a me, dottor **ALBERTO BULDINI**, Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Bologna con residenza in San Giovanni in Persiceto, sono presenti i signori:

Draghetti Tiziana,

, che interviene ed agisce in questo atto non in proprio ma esclusivamente in veste e qualità di Dirigente dell'Area Tecnica del **COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**, con sede ivi in Corso Italia n. 70, in seguito per brevità denominato "Comune", codice fiscale 00874410376 e partita IVA 00525661203, e quindi in nome, per conto, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso, in forza dei poteri a lei conferiti a norma del D.Lgs. n.267/00, con Decreto del Sindaco n. 35 del 28 dicembre 2018, che trovasi già allegato al mio atto in data 7 febbraio 2019 rep. 4753/3275, registrato a Bologna il 15 febbraio 2019 al n. 3088 serie 1T, ed in attuazione della delibera del Consiglio Comunale in data 25 febbraio 2021, n. 10, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

Nicoli Gilberto,

, che interviene e agisce in questo atto non in proprio ma esclusivamente in veste e qualità di Presidente del Consiglio Amministrativo, e quindi in nome, per conto e nell'interesse del **CONSORZIO DEI PARTECIPANTI DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**, con sede ivi in Corso Italia n. 45, codice fiscale 80038770378, in forza dei poteri a lui attribuiti dallo Statuto dell'Ente, ed in attuazione della delibera della Commissione Amministrativa in data 2 marzo 2021, n. 6, resa esecutiva ai sensi di legge che si allega al presente atto sotto la lettera "B", in qualità di proprietario delle aree, che assume gli obblighi di trasferimento e di disponibilità delle aree come di seguito definiti;

Martinelli Paolo,

, che interviene e agisce in questo atto non in proprio ma esclusivamente in veste e qualità di procuratore speciale e quindi in nome, per conto e nell'interesse della società "**COSTRUZIONI CA BASSE S.R.L.**", con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Via Muzzinello n. 8/C, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bologna: 03789371204, numero REA: BO-546439, in virtù dei poteri conferitigli con procura speciale a mio rogito in data 9 marzo 2021 rep. 8021, che in originale si allega sotto la lettera "C", in qualità di Sog-

**Registrato a Bologna**  
il 18/03/2021  
al n. 12839  
serie 1T  
Euro 355,00

getto Attuatore;

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato, convergono e stipulano quanto segue.

## **PREMESSA**

### **CAPO I**

#### **RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC;
2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011, il Comune di San Giovanni in Persiceto, a norma della L.R. 20/2000, ha provveduto ad approvare il RUE;
3. Il PSC del Comune di San Giovanni in Persiceto classifica le aree oggetto del presente Accordo quali "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS)";
4. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013 il Comune di San Giovanni in Persiceto ha approvato le "Linee Guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale".

### **CAPO II**

#### **RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E ATTO DI INDIRIZZO DA PARTE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. La legge regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" all'art. 4, commi 1,2,3, ha disposto la possibilità di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, ancorché privi di POC, promuovendo la presentazione di Accordi Operativi di cui all'art. 38, entro il 01/01/2022;
2. La deliberazione della Giunta Comunale n. 151 del 12/10/2018 ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di Interesse" per l'attuazione del PSC vigente tramite accordi operativi, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017;
3. E' stato pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune l'avviso pubblico di invito alla presentazione di "Manifestazione di Interesse" dal 31/10/2018 al 31/12/2018;
4. Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 29 manifestazioni di interesse tra cui l'Ambito Ca Basse;
5. il Consiglio Comunale con Delibera n. 32 del 30 aprile 2019 ha approvato l'"Atto di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente. Definizione dei criteri di priorità, requisiti e limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati (art.4 comma 2, L.R. 24/2017)", tra cui rientra anche l'ambito Ca Basse.

### **CAPO III**

#### **RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017**

**TRA IL CONSORZIO DEI PARTECIPANTI DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO, LA SOCIETA' COSTRUZIONI CA BASSE SRL E IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO**

1. A seguito della presentazione della proposta di Accordo Operativo completa in data 23 luglio 2019 acquisita al prot. nn. 32728 - 32729 - 32730 - 32731 - 32733 il Comune di San Giovanni in Persiceto ha avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalla Delibera di Indirizzi n. 32 del 30/04/2019.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di San Giovanni in Persiceto ha acquisito in data 22/04/2020 e in data 09/06/2020 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

3. In data 06/07/2020 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente, introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.

4. Ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. 28078 del 31/07/2020 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.

5. Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni al Comune di San Giovanni in Persiceto.

6. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:

- E-Distribuzione (prot. 0431951 del 13/07/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 25493 del 14/07/2020);
- Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano (prot.

0044443 del 03/08/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 28435 del 04/08/2020);

- Hera S.p.A. (prot. 87055 del 20/10/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 40081 del 21/10/2020);

- ARPAE, Sezione di Bologna (prot. 154487 del 26/10/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 40961 del 26/10/2020)

- AUSL (prot. 0110961 del 03/11/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 41962 del 03/11/2020)

- Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio (prot. 21658 del 09/07/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 38252 del 09/10/2020 e prot. 24476 del 11/11/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 43262 del 12/11/2020);

- Snam (prot. 79/20-GUA del 04/08/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 28573 del 05/08/2020 e pg. 24476 del 11/11/2020 pervenuto al protocollo comunale n. 45179 del 25/11/2020);

- Consorzio della Bonifica Renana (prot. 18393 del 24/12/2020, pervenuto al protocollo comunale n. 49713 del 28/12/2020);

7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

1. ARS.SG\_IX: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio **20** con le particelle **1407** et **1669** (già cedute al Comune di San Giovanni in Persiceto, come meglio infra) et **1675** (primo stralcio) et **1674** (secondo stralcio) risultano di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto;

2. ARS.SG\_XVII: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio **101** con le particelle **584, 568, 583, 582, 614, 590, 591, 610, 601, 587, 607, 609, 581, 580, 615, 579, 606, 588, 608, 575, 595, 598, 578, 599** (primo stralcio) et **603, 605, 569, 576, 602, 604, 574, 585, 577, 597, 600, 592, 611, 613, 616** (secondo stralcio) risultano di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto;

3. Svincolo SP 83: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 101 con le particelle 440 et 439, nonché al foglio 99 con le particelle 141, 134, 135, 136, 137 et 139 risultano di proprietà della Provincia di Bologna;

4. Via Castagnolo: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 90 con la particella 1612 risultano di proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto;

5. Via Bassa: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 101 con la particella 243 risultano di proprietà del Comune di San Giovanni in Persiceto;

6. Via Marescotta - Via Sampieri: Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio **34** con la particella **8** parte, nonché al Foglio **43** con le particelle **8** parte, **10** parte et **11** parte, risultano di proprietà del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto;

b. QUANTO ALL'ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI DELL'AMBITO CA BASSE:

L'attuazione dell'ambito Ca Basse può essere prevista in due stralci funzionali di attuazione, come indicato negli elaborati facenti parte dell'Accordo, garantendo entrambi una realizzazione degli interventi privati e pubblici in essi

previsti completamente autonoma ed indipendente tra loro nonché coerentemente funzionale alle opere pubbliche necessarie e dovute. In particolare è stato previsto che nel primo stralcio vengano realizzate dotazioni territoriali, oltre che opere per contributo di sostenibilità ed Edilizia Residenziale Sociale superiori a quanto richiesto per la edificabilità ammessa in quello stralcio.

c. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Gli interventi di interesse pubblico relativi all'Accordo Operativo sono stati individuati e definiti in:

1. Interventi correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:
  - a. Realizzazione dello standard di verde pubblico pari a mq 9.882 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 9.870.
  - b. Realizzazione dello standard di parcheggio pubblico pari a mq 6.071 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 5.640.
2. Concorso alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione correlate al Contributo di sostenibilità per un ammontare totale di Euro 1.980.000,00:
  - a. Realizzazione dell'allargamento carrabile e pedonale della via Castagnolo, da eseguire nel primo stralcio di attuazione, per un ammontare di Euro 318.451,06 pari al 75% del costo totale. La rimanente quota del 25% verrà realizzata dal Soggetto Attuatore quale opera di urbanizzazione primaria;
  - b. Realizzazione delle opere stradali a Nord della SP 83, parte di uno svincolo complessivamente a quattro bracci tra le vie Castagnolo e SP83, comprese due rotatorie stradali e le opere accessorie, previa approvazione della Città Metropolitana di Bologna, da eseguire nel primo stralcio di attuazione, per un ammontare di Euro 276.322,98 pari al 50% del costo totale. La rimanente quota del 50% verrà realizzata dal Soggetto Attuatore quale opera di urbanizzazione primaria;
  - c. Realizzazione di un'opera di interesse pubblico inerente la viabilità, nel caso in cui i tempi per la conformità urbanistica risultino allineati l'infrastruttura da realizzare sarà lo svincolo sud della SP83 come definito in DCC 32/2019, da eseguire nel primo stralcio di attuazione, per un ammontare di Euro 398.430,65 pari al costo totale, attraverso le procedure speciali previste dalla normativa vigente per l'approvazione delle opere di pubblica utilità;
  - d. Realizzazione, in tutto o per stralci funzionali, del collegamento ciclopedonale extraurbano tra San Giovanni in Persiceto e San Matteo della Decima, utilizzando principalmente il tracciato dismesso dell'ex Ferrovia Veneta. Qualora dovessero sorgere problematiche non risolvibili per la realizzazione dell'opera, verrà individuata dalla Giunta Comunale altra opera di interesse pubblico, o parte della stessa.

I lavori saranno da eseguire nel secondo stralcio di attuazione, per un ammontare massimo di Euro 986.795,31 di contributo; l'eventuale residua quota di costo sarà a carico del Comune;

3. Cessioni gratuite di aree previste dall'art. 32.8 delle NTA del PSC destinate a politiche pubbliche e strategiche:

Come individuato nella Tav. 36 "Cessioni di aree pubbliche gratuite" le aree di cessione previste dal comma 8 dell'art. 32 del PSC verranno cedute con la seguente tempistica:

- a. Area Parcheggio Campi da Tennis Decima per mq 4.400, corrispondente al mappale 1407 del foglio 20, già ceduto dal Consorzio dei Parteci-

panti al Comune di San Giovanni in Persiceto con atto a mio rogito in data 16 luglio 2020 rep. 6999/4858, registrato a Bologna il 23 luglio 2020 al n. 29795 serie 1T;

b. Totalità dell'ARS.SG\_IX per mq 29.453:

b.1. mq 18.885 da cedere contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo e comunque entro 120 giorni dalla firma dello stesso, dandosi atto che parte di dette aree, corrispondente al mappale 1669 del foglio 20 è già stata ceduta dal Consorzio dei Partecipanti al Comune di San Giovanni in Persiceto con il citato atto a mio rogito in data 16 luglio 2020 rep. 6999/4858;

b.2. mq 10.568

da cedere contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo e comunque entro il 30/11/2022;

c. Porzione sede ex Ferrovia Decima - S. Giovanni in Persiceto per mq 9.063 (previo apposito frazionamento catastale), posta tra le vie Marescotta e Sampieri, da cedere contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo e comunque entro il 30/11/2022;

TOTALE CESSIONI MQ 42.916.

d. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE:

L'attuazione dell'Ambito può essere prevista per stralci attuativi subordinatamente alla garanzia di assicurare a ciascuno stralcio l'autonomia funzionale, così come individuati negli elaborati.

1. La superficie utile (SU) realizzabile, pari al massimo a mq 14.099, sarà esclusivamente ad uso residenziale.

2. Le funzioni residenziali oggetto del presente Accordo Operativo dovranno essere destinate ad edilizia residenziale sociale (ERS) per almeno il 27% (pari a mq 3.815 di SU) di cui il 50% in vendita a prezzo convenzionato ed il 50% in locazione a canone calmierato minimo.

Sono previsti in totale mq 4.200 di SU destinati ad ERS;

e. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

1. Come definito negli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo dovranno essere realizzate le seguenti dotazioni territoriali minime:

a. Parcheggi pubblici richiesti: mq 5.640, previsti mq 6.071;

b. Verde pubblico richiesto: mq 9.870, previsti mq 9.882;

f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il concorso alla realizzazione di opere di infrastrutturazione a titolo di contributo per la sostenibilità previsto dal PSC sarà fino ad un ammontare di Euro 1.980.000,00 e non sarà compreso o scomputato nel contributo di costruzione per nessun motivo;

2. In riferimento alla Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018 (art.4.4), non è dovuto il contributo straordinario (CS) in quanto non è prevista variante urbanistica specifica;

3. I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art. 6.1.6 della stessa delibera;

4. Non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria e quindi non saranno previsti scomputi parziali o totali dagli oneri di urbanizzazione U2;

5. In riferimento alla Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018 (art.1.4), si applicano le seguenti riduzioni:

- a. Esenzione del pagamento della quota relativa al costo di costruzione (QCC) per l'edilizia residenziale sociale (ERS);
- b. Riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 per l'edilizia residenziale sociale (ERS);
- c. Eventuali future riduzioni che dovessero essere vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per l'edilizia residenziale libera e/o convenzionata;

g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) in data 28/01/2021, Parere Positivo condizionato al recepimento di alcune prescrizioni, riportate integralmente nel verbale inviato dalla Città Metropolitana in data 02/02/2021 P.G. 6614, acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto con P.G. 3872 del 02/02/2021;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 25/02/2021 con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitan e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Le Parti si dichiarano pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

### **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 - Premesse**

Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

#### **Articolo 2 - Natura e finalità dell'Accordo Operativo**

1. Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990.

2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni da realizzare nelle aree ricomprese nell'ambito Ca Basse, ed in particolare la realizzazione di un nuovo intervento edificatorio a destinazione residenziale, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di nuova costruzione tra le vie Castagnolo, Bassa ed Enzo Biagi - SP 83- con identificazione catastale: Catasto Terreni al Foglio 101 Particelle **584, 568, 583, 582, 614, 590, 591, 610, 601, 587, 607, 609, 581, 580, 615, 579, 606, 588, 608, 575, 595, 598, 578, 599** (primo stralcio) et **603, 605, 569, 576, 602, 604, 574, 585, 577, 597, 600, 592, 611, 613, 616** (secondo stralcio), per una Superficie Utile (SU) di mq 14.099.

3. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

tutto quanto come meglio specificato di seguito e negli allegati.

#### **Articolo 3 - Condizioni e Impegni assunti dalle Parti**

Ai sensi del comma 14 dell'art. 38 l'Accordo Operativo, costituito da tutti gli elaborati e le relazioni che lo compongono, produce i suoi effetti dalla pubbli-

cazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune. Con la sottoscrizione dell'Accordo Operativo si intendono sottoscritti tutti i contenuti inclusi e presenti negli elaborati e nelle relazioni che lo compongono che sono:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
0	Elenco elaborati		
1	Relazione generale - Tabelle dati	09/12/2020	46846
2	Norme tecniche di attuazione	09/12/2020	46846
3	Documentazione Catastale ARS, Svincolo SP 83, VIA CASTAGNOLO E VIA BASSA	18/02/2021	6120
4	Documentazione fotografica e punti presa	23/07/2019	32728
5	Relazione geologica	11/06/2020	20377
6	Relazione archeologica	11/06/2020	20377
7	Analisi flussi di traffico esistenti e attesi	11/06/2020	20377
8	Valutazione previsionale di clima acustico	11/06/2020	20466
9	Relazione invarianza idraulica - Scolo Muccinello	11/06/2020	20466
10	ARS_IX e ARS_XVII: Rilievo pianoaltimetrico dello stato di fatto	11/06/2020	20466
11	Estratti PSC-RUE e Vincoli	03/07/2020	24098
12	Planimetria di raccordo dei principali aspetti urbanistici tra Ambito Ca Basse (ARS.SG_XVII) ed Ambito Peschiere (ARS.SG_XVIII)	11/06/2020	20478
13	Planimetria dell'assetto urbanistico con individuazione degli stralci funzionali di attuazione	09/12/2020	46846
14	Planivolumetrico dell'assetto edilizio e profili	11/06/2020	20478
15	Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ad un piano	11/06/2020	20478
16	Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare a due piani	11/06/2020	20478
17	Tipologia edilizia indicativa: bifamiliare ad un piano	11/06/2020	20478
18	Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ERS piante e render	11/06/2020	20478
19	Tipologia edilizia indicativa: plurifamiliare ERS prospetti e sezioni	11/06/2020	20478
20	Specie arboree: stato di fatto e di progetto	11/06/2020	20478
21	Dotazioni ecologiche e ambientali	11/06/2020	20479
22	Dotazioni territoriali: Verde pubblico (1° stralcio)	11/06/2020	20479
23	Dotazioni territoriali: Parcheggi pubblici	11/06/2020	20479
24	Classificazione Viabilità, rete ciclopedonale e segnaletica stradale	11/06/2020	20480
25	Rete di smaltimento delle acque reflue e meteoriche	24/11/2020	45060
26	Rete di adduzione acqua potabile	11/06/2020	20481
27	Adeguamento conduttura alimentazione acquedotto comunale (1° stralcio)	11/06/2020	20481
28	Rete telefonica , fibra ottica e canalizzazioni aggiuntive		

	11/06/2020	20481	
29	Rete energia elettrica e cabina Enel	11/06/2020	20481
30	Rete pubblica illuminazione	06/10/2020	37678
31	Connessioni urbane: Allargamento Via Castagnolo (1° stralcio)	24/11/2020	45060
32	Connessioni urbane: Collegamento con verde pubblico e ciclopedonale via Due Agosto (1° stralcio)	06/10/2020	37678
33	Connessioni urbane: Percorso ciclopedonale Via Bassa (2° stralcio)	11/06/2020	20481
34	Connessioni urbane: Svincolo SP 83 (1° stralcio)	11/06/2020	20481
34bis	Connessioni extraurbane: Percorso ciclopedonale ex Ferrovia Decima - San Giovanni in Persiceto (2° stralcio)	09/12/2020	46846
35	Individuazione e Costi infrastrutturazioni	09/12/2020	46846
36	Cessioni gratuite di aree pubbliche	09/12/2020	46846
37	Accordo Operativo Testo Presente	come da versione controdedotta	
38	RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA	03/07/2020	24098
39	Rapporto di VALSAT-VAS con piano di monitoraggio	18/02/2021	6120
40	Sintesi non tecnica del rapporto di VALSAT-VAS	11/06/2020	20482
41	Allegato Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione del 1° e del 2° stralcio	come da versione controdedotta	
42	Cronoprogramma	come da versione controdedotta	

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso, che è stabilita in cinque anni con la possibile concessione di due anni di proroga in ragione dell'impegno realizzativo pubblico previsto.

Le ulteriori opere di interesse pubblico poste a carico dell'attuatore, oggetto di progetti definitivi-esecutivi a concorrenza del contributo di sostenibilità stabilito per un ammontare totale di Euro 1.980.000,00 sono le seguenti e dovranno seguire le tempistiche indicate:

1. realizzazione dell'allargamento carrabile e pedonale di via Castagnolo  
1° stralcio: presentazione del progetto contestualmente al progetto delle opere di Urbanizzazione primaria entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare le opere;
2. Realizzazione delle opere stradali a Nord della SP 83, parte di uno svincolo complessivamente a quattro bracci tra le vie Castagnolo e SP83, comprese due rotonde stradali e le opere accessorie, 1° stralcio: presentazione del progetto contestualmente al progetto delle opere di Urbanizzazione primaria entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare le opere;
3. Realizzazione di un'opera di interesse pubblico inerente la viabilità, nel caso in cui i tempi per la conformità urbanistica risultino allineati l'infrastruttura da realizzare sarà lo svincolo sud della SP83 come definito in DCC 32/2019 per un ammontare pari ad € 398.430,65, 1° stralcio: presentazione del progetto contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo delle opere di Urbanizzazione primaria entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione

del presente Accordo e realizzazione dell'opera entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare le opere;

4. Realizzazione del collegamento ciclopedonale Decima - S. Giovanni in Persiceto o di altra opera di interesse pubblico per un ammontare pari ad Euro 986.795,31, 2° stralcio: presentazione del progetto contestualmente al progetto delle opere di Urbanizzazione Primaria relative al 2° stralcio entro il 30/11/2022 e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione alla realizzazione del progetto.

Tali opere saranno realizzate attraverso appositi procedimenti autonomi e separati rispetto al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle tempistiche definite dal presente Accordo.

### **Articolo 3.1 - Impegni del Comune di San Giovanni in Persiceto**

Il Comune provvederà, nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

- all'invio di richiesta alla RER della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta sottoscrizione dell'Accordo operativo con contestuale invio alla RER di copia integrale provvedendo inoltre alla sua completa pubblicazione sul sito istituzionale del Comune, ai fini della sua efficacia, a norma dell'art. 38, comma 14, LR 24/2017;

- a quanto richiesto affinché il Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto e la società Costruzioni Ca Basse SRL possano ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Accordo, ed in particolare:

- o per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico;

- o per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali;

- o per gli interventi destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS).

### **Articolo 3.2 - Impegni del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto**

Il Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto, quale proprietario delle aree, si impegna nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

a) a trasferire la proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di interesse pubblico (quali urbanizzazioni primarie, standard urbanistici e opere di infrastrutturazione) e le aree individuate per le cessioni gratuite ai sensi del comma 8 dell'art. 32 delle NTA del PSC, come individuate negli elaborati allegati al presente Accordo, alla Società Costruzioni Ca Basse srl, quale soggetto attuatore in modo che la stessa società possa trasferire gratuitamente la proprietà delle stesse al Comune, o in alternativa a cedere le aree direttamente al Comune;

b) a dare la disponibilità di tutte le aree del comparto per la realizzazione degli interventi privati alla Società Costruzioni Ca Basse srl, quale soggetto attuatore;

### **Articolo 3.3 - Impegni della Società Costruzioni Ca Basse SRL**

La Società Costruzioni Ca Basse SRL, quale Soggetto Attuatore, si impegna nei modi, nei tempi e nei termini di Legge:

a) a cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree per la realizzazione delle opere di interesse pubblico (quali urbanizzazioni primarie, standard urbanistici e opere di infrastrutturazione) e le aree individuate per le cessioni gratuite ai sensi del comma 8 dell'art. 32 delle NTA del PSC, come individuate negli elaborati allegati al presente Accordo (qualora non cedute

direttamente dal Consorzio dei Partecipanti al Comune);

b) a depositare le apposite garanzie fideiussorie per ciascuno degli obblighi assunti nell'Accordo Operativo, ovvero riguardanti: opere di urbanizzazione, dotazioni territoriali, interventi pubblici a concorrenza del contributo di sostenibilità, realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale (ERS), entro e non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo o in subordine, in ragione della possibilità concessa di attuare l'ambito in due stralci funzionali successivi, come indicato negli elaborati, a provvedervi:

- entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo per quelle afferenti al primo stralcio, pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo,
- entro la data del 30/11/2022 per quelle afferenti il secondo stralcio, pena la decadenza dell'Accordo Operativo limitatamente alle parti ancora da attuare.

Le fidejussioni dovranno essere bancarie o assicurative, escutibili a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, relative allo specifico stralcio e per ciascuno degli obblighi assunti come sopra indicati e l'importo garantito dalle fideiussioni dovrà corrispondere al 100% degli impegni assunti.

c) Successivamente all'avvenuto deposito delle garanzie fideiussorie è possibile presentare le richieste dei relativi titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché i progetti delle ulteriori opere di interesse pubblico come indicate al precedente Capo III punto 7.c.2 delle premesse entro i termini perentori di seguito indicati:

- entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo a pena della decadenza dell'Accordo Operativo stesso dovrà essere presentata la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione relativo al primo stralcio attuativo (il progetto dovrà comprendere anche la realizzazione dell'invaso per la laminazione atto a garantire la sostenibilità del primo stralcio e la realizzazione della fascia di ambientazione sempre relativa al primo stralcio);

- entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo dovranno essere presentati i progetti per la realizzazione delle opere di interesse pubblico indicate al precedente Capo III punto 7.2 delle premesse;

- entro il 30 novembre 2022 a pena della decadenza dell'Accordo Operativo stesso, limitatamente alle parti ancora da attuare, dovrà essere presentato la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione relativo al secondo stralcio attuativo (il progetto dovrà comprendere anche la realizzazione dell'invaso per la laminazione atto a garantire la sostenibilità del secondo stralcio in completamento di quella già realizzata nel primo stralcio e la realizzazione della fascia di ambientazione del secondo stralcio in completamento al primo stralcio);

d) successivamente all'avvenuta presentazione della richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione ed entro i successivi 180 giorni, pena la decadenza dell'Accordo operativo da attuare, potranno essere presentate le richieste dei permessi di costruire per la realizzazione degli edifici dei lotti privati afferenti allo stralcio attuativo delle opere di urbanizzazione presentato, dando priorità di presentazione ai titoli riguardanti i lotti con previsione di edilizia residenziale convenzionata;

e) A seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione dello stralcio attuativo delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico di cui al precedente Capo III punto 7.2.c delle premesse, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, il Soggetto Attuatore si impegna: entro i termini di Legge a realizzare le opere pubbliche e private a regola d'arte ed in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo approvato e/o rilasciato;

f) Il Soggetto Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo e dallo stesso eventualmente acquisite, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di San Giovanni in Persiceto e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di San Giovanni in Persiceto a pena di nullità dei medesimi.

#### **Articolo 4 - Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

In riferimento alla Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018 (art.4.4), non è dovuto il contributo straordinario (CS) in quanto non è prevista variante urbanistica specifica.

I costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria ed alle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 6.1.3 della Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018, saranno interamente scomputati dagli oneri di urbanizzazione U1, previa rendicontazione finale delle spese sostenute ai sensi dell'art.6.1.6 della stessa delibera.

Tenuto conto che non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria non saranno previsti scomputi totali o parziali degli oneri di urbanizzazione U2.

Sempre con riferimento alla Delibera C.C. N. 60 del 30/09/2019 in recepimento della DAL N. 186/2018 (art.1.4), si applicano le seguenti riduzioni:

a) Esenzione del pagamento della quota relativa al costo di costruzione (QCC) per l'edilizia residenziale sociale (ERS);

b) Riduzione del 20% degli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 per l'edilizia residenziale sociale (ERS);

c) Eventuali future riduzioni che dovessero essere vigenti al momento del rilascio dei permessi di Costruire per l'edilizia residenziale libera e/o sociale (ERS).

#### **Articolo 5 - Obblighi convenzionali specifici**

Oltre agli impegni di cui al presente articolato, le parti si obbligano al rispetto di tutti gli impegni, termini condizioni e cronoprogramma, specificati nell'allegato "Obblighi convenzionali specifici", parte integrante e costitutiva del presente Accordo, relativa alla realizzazione e cessione delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 38, comma 3, LR 24/2017.

#### **Articolo 6 - Efficacia degli impegni - Effetti dell'Accordo - Condizione sospensiva**

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato e per il Comune dalla data della pubblicazione dell'avviso di avvenuta stipula sul BURERT e dalla completa pubblicazione dell'Accordo sul sito istituzionale del Comune, a norma dell'art. 38,

comma 14, LR 24/2017.

### **Articolo 7 - Garanzie**

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo, di ogni singolo stralcio attuativo, prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste nello specifico stralcio nel rispetto dei termini indicati all'art. 3.3 lettera c).

Nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 3.3. lettera b) il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune:

1. A garanzia degli impegni assunti in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), una garanzia fideiussoria a copertura della corretta esecuzione di tali edifici, di importo pari all'applicazione del prezzo massimo complessivo nell'ipotesi di trasformazione totale in alloggi da cedersi in proprietà al Comune, come previsto nell'art. 7 dell'allegato:

1° stralcio di € 1.247.400,00 (euro unmilione duecento quarantasettemilaquattrocento/00);

2° stralcio di € 1.247.400,00 (euro unmilione duecento quarantasettemilaquattrocento/00).

2. Le fideiussioni di cui al precedente punto 1. potranno essere ridotte progressivamente in proporzione al completamento dei singoli edifici. Lo svincolo parziale è subordinato al deposito della SCEA per lo specifico intero edificio completato da parte della Direzione Lavori e della trascrizione da parte del Soggetto Attuatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo ERS per le unità immobiliari che lo compongono.

3. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere. L'importo delle opere è stato determinato come da computi metrici estimativi allegati alla Tav. N. 38 "Relazione Economico finanziaria" e la fideiussione, pur restando immutato l'importo complessivo, potrà essere frazionata per garantire ciascun titolo abilitativo che verrà rilasciato per specifica opera:

1° stralcio di € 1.667.631,37 (euro unmilione seicentosestantasettemilaseicentotrentuno/37);

2° stralcio di € 803.985,01 (euro ottocentotremilanovecentottantacinque/01).

4. A garanzia della corretta esecuzione delle opere previste nel contributo di sostenibilità, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere di cui al punto c.2) delle premesse. L'importo delle opere è stato determinato come da computi metrici estimativi allegati alla Tav. N. 38 "Relazione Economico finanziaria" e la fideiussione, pur restando immutato l'importo complessivo, potrà essere frazionata per garantire ciascun titolo abilitativo che verrà rilasciato per singola opera:

1° stralcio di € 1.375.678,03 (euro un milione trecento settantacinquemilaseicentosestantotto/03);

2° stralcio di € 986.795,31 (euro novecentottantaseimilasettecentonovantacinque/31).

5. Le fideiussioni di cui ai precedenti punti 3 e 4 potranno essere ridotte progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte del Soggetto Attuatore degli stati di avanza-

mento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

6. Ognuna delle garanzie fideiussorie non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale delle opere garantite prima del deposito del collaudo finale.

#### **Articolo 8 - Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 - Decadenza dall'Accordo - Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Comune di San Giovanni in Persiceto degli obblighi di cui all'articolo 3.1 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

3. Al mancato adempimento, da parte della società Costruzioni Ca Basse SRL, degli obblighi di cui all'art. 3.3 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

4. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e, nel caso di cui al punto 3.3, l'escussione da parte del Comune delle Garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 7 per provvedere al completamento delle opere pubbliche avviate e da completare.

#### **Articolo 9 - Clausola risolutiva antimafia**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Articolo 10 - Vigilanza**

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante ciascuno dei soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare.

3. Il Collegio ha la facoltà di concedere, alla durata massima stabilita per l'attuazione dell'Accordo Operativo in anni cinque, la proroga massima di due anni per completare l'attuazione delle opere di urbanizzazione e comunque pubbliche previste, in ragione di una richiesta espressa e motivata dall'attuatore che dia conto degli impedimenti intercorsi che causano il ritardo non imputabili a inerzia o inadempienza dello stesso attuatore.

Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

#### **Articolo 11 - Durata dell'Accordo**

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso che è stabilita in cinque anni, con la possibile concessione di due anni di proroga in ragione dell'impegno realizzativo pubblico previsto.

Il Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto e la Società Ca

Basse srl sono tenuti ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. La Società Ca Basse srl sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.3.

#### **Articolo 12 - spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società Costruzioni Ca Basse SRL.

Allegati:

1. "Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione del 1° e del 2° stralcio", che si allega al presente atto sotto la lettera "**D**";
4. Cronoprogramma, che si allega al presente atto sotto la lettera "**E**".

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Regolamento Ue 2016/679 - GDPR (General Data Protection Regulation), e relative norme interne di attuazione; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dalle parti. Io Notaio ho letto alle parti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore 11.40 (undici e quaranta minuti) il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su quattro fogli, per quattordici facciate intere e sin qui della undicesima.

Firmato: Tiziana Draghetti

Firmato: Nicoli Gilberto

Firmato: Paolo Martinelli

Firmato: Alberto Buldini (I.S.)

-----ALLEGATO 1-----

-----Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione del 1° e del 2° stralcio-----

-----Art. 1 - Oggetto dell'intervento-----

-----1.1 - Attuazione dell'ambito oggetto di intervento-----

Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "Ambito Ca Basse" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 143.051, in parte a San Giovanni in Persiceto ed in parte a San Matteo della Decima, destinate dal PSC vigente ad "Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizi", individuati dal RUE vigente nelle schede "AMBITO ARS.SG\_ IX" e "AMBITO ARS.SG\_ XVII". La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:-----

- a) Mq 8.396 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 6.071 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 9.882 per verde pubblico (standard);
- d) mq 49.541 di Sf per la realizzazione di 9.899 mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera;-----
- e) mq 11.213 di Sf per la realizzazione di 4.200 mq di SU per interventi di edilizia residenziale sociale (ERS);-----
- f) mq 42.916 di ST da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC;-----
- g) mq 28.495 di ST per verde privato di mitigazione ambientale.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere d) ed e) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal RUE vigente e dalle norme tecniche attuative del presente progetto di AO.-----

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito Ca' Basse definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. Considerata la consistenza dello sviluppo urbanistico dell'ambito nel progetto facente parte l'Accordo Operativo è stata definita la possibilità della suddivisione in 2 stralci funzionali per l'attuazione, definiti alla Tav. 13 "Planimetria assetto urbanistico". Tale attuazione dovrà comunque rispettare i principi definiti dall'art. 38 comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 per cui i tempi di attuazione degli interventi devono essere immediati e certi come definiti all'art. 14 - Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi. Per patto espresso tra le parti si conviene che il presente atto produca i suoi effetti, indipendentemente dalla data della stipula, solo ed esclusivamente alla presentazione delle fidejussioni come definite all'art. 15 Garanzie e nei tempi perentori definiti all'art. 14 - Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi del presente atto. In caso di mancata presentazione delle fidejussioni da parte del soggetto attuatore nei termini definiti dal presente atto non produrrà i suoi effetti in quanto decaduta, senza il riconoscimento di alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione al Soggetto Attuatore.-----

-----1.2 - Stralci funzionali oggetto di intervento-----

L'attuazione dell'intero ambito soggetto ad Accordo Operativo, ai fini della realizzazione, può essere suddiviso in 2 stralci funzionali, come definiti nella

Tav. 13 "Planimetria assetto urbanistico". La realizzazione in stralci deve garantire il rispetto della realizzazione degli standard urbanistici minimi previsti dalla normativa in base alla SU prevista, la realizzazione delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali necessarie alla sostenibilità dello stralcio attuativo, il soddisfacimento di tutte le cessioni e gli obblighi definiti dalle norme di PSC.-----

A questo scopo la zonizzazione interna prevede la seguente suddivisione del progetto urbanistico:-----

#### 1.2.1 - Primo stralcio oggetto di intervento-----

- a) mq 6.248 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 2.845 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 9.882 per verde pubblico (standard);
- d) mq 23.207 di Sf per la realizzazione di 4.693 mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera;-----
- e) mq 5.586 di Sf per la realizzazione di 2.100 mq di SU per interventi di edilizia residenziale sociale (ERS);-----
- f) mq 23.285 di ST da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC;-----
- g) mq 3.349 di ST per verde privato di mitigazione ambientale;
- h) mq 3.937 ST per la realizzazione dell'invaso per la laminazione

Il progetto del Piano primo stralcio prevede la realizzazione massima di mq 6.793 di SU esclusivamente residenziale.-----

Tale SU nel progetto del primo stralcio è così suddivisa:-----

- mq 4.693 di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale libera;-----
- mq 2.100 di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale sociale (ERS).--

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente atto, agli elaborati di progetto.-----

#### 1.2.2 - Secondo Stralcio oggetto di intervento-----

- a) mq 2.148 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 3.226 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 0 per verde pubblico (standard);
- d) mq 26.334 di Sf per la realizzazione di 5.206 mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera;-----
- e) mq 5.627 di Sf per la realizzazione di 2.100 mq di SU per interventi di edilizia residenziale sociale (ERS);-----
- f) mq 19.631 di ST da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC;-----
- g) mq 25.146 di ST per verde privato di mitigazione ambientale;
- h) mq 4.409 ST per la realizzazione dell'invaso per la laminazione.

Il progetto del Piano secondo stralcio prevede la realizzazione massima di mq 7.306 di SU esclusivamente residenziale.-----

Tale SU nel progetto del secondo stralcio è così suddivisa:-----

- mq 5.206 di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale libera;-----
- mq 2.100 di SU con destinazione d'uso edilizia residenziale sociale (ERS).--

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nel presente atto, agli elaborati di progetto.-----

#### **Art. 2 - Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del A.O.**-----

Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi edilizi si dà atto che il

Piano oggetto del presente atto non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione degli edifici, gli interventi edilizi previsti dovranno quindi essere autorizzati a seguito di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire.-----

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione previste, ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 38 comma 15 della l.r. n. 24/2017, la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dell'Accordo Operativo non assume gli effetti di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che sarà quindi oggetto di specifica richiesta di rilascio del titolo abilitativo.-----

### **Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**-----

#### **3.1 - Attuazione dell'ambito in merito alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione**-----

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 38 comma 3 lettera a) della l.r. n. 24/2017, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Giovanni in Persiceto le aree per opere di interesse pubblico risultanti dal citato progetto di A.O. nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) c) ed f) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 67.265 così come riportato nella Tav. 36 "Cessioni gratuite di aree pubbliche".-----

Le aree di cui sopra:-----

- sono trasferite gratuitamente al Comune sulla base delle tempistiche di seguito riportate, previo picchettamento delle stesse;-----
- vengono acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile;
- si stabilisce che per la durata della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 5 e 6, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per il Soggetto Attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;-----
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune i costi di manutenzione sono a carico del Soggetto Attuatore;-----
- fino all'assunzione in carico dei manufatti di urbanizzazione da parte del Comune (come previsto ai successivi artt. 5 e 6) la responsabilità sia civile che penale delle aree in oggetto è in capo al Soggetto Attuatore.-----

In ogni caso, qualora insorgano comprovate esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il Soggetto Attuatore si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, a condizione che ciò non arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.-----

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al A.O., potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:-----

- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri notarili della permuta dovranno gravare sul Soggetto Attuatore;-----
- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere, rispet-

to al A.O. approvato, di estensione pari o superiore e di caratteristiche di qualità e valore nell'impianto urbanistico pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta al Soggetto Attuatore.-----

• le spese tecnico, amministrative e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.-----

### **3.2 - Stralci funzionali in merito alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione**-----

Le aree potranno essere cedute in riferimento agli stralci funzionali di attuazione in tempistiche differenti, sulla base del progetto definito alla Tav. 36 "Cessioni gratuite di aree pubbliche".-----

#### **3.2.1 - Primo stralcio**-----

Entro il termine di 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo verranno cedute gratuitamente al Comune le aree relative al primo stralcio di attuazione.-----

#### **3.2.2 - Secondo stralcio**-----

Prima della presentazione del Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione verranno cedute gratuitamente al Comune le aree relative al secondo stralcio di attuazione, e comunque entro il 30/11/2022.-----

### **Art. 4 - Ricomposizione fondiaria delle aree**-----

Il progetto delle connessioni urbane dell'Accordo Operativo prevede l'allargamento della via Castagnolo, la realizzazione del nuovo svincolo SP 83, la realizzazione di una pista ciclopedonale in fregio alla via Bassa ed altra tra le Vie Marescotta e Sampieri. Come definito nella Tav.3 "Documentazione catastale ARS, Svincolo SP 83, Via Castagnolo e via Bassa" del Piano, in base a tale disegno la proprietà di alcune delle aree interessate è del Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto che con la sottoscrizione del presente atto si impegna a cederle al Soggetto Attuatore il quale le cederà gratuitamente al Comune di San Giovanni in Persiceto oppure a Ente che lo stesso si riserva di nominare, successivamente all'approvazione del progetto esecutivo che definirà esattamente le aree da cedere. Tutti i costi sono a carico del Soggetto Attuatore.-----

Come definito nel PSC le aree di cui trattasi sono prive di capacità edificatoria.-----

### **Art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'Accordo Operativo**-----

#### **5.1 - Attuazione dell'ambito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste**-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:-----

1. strade, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione ove previsto;-----
3. Verde pubblico
4. reti tecnologiche di impianti:
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
  - b) dell'energia elettrica;
  - c) di telefonia e di trasmissione dati;
  - d) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;-----

- e) reti di raccolta delle acque bianche e relativa vasca di laminazione
5. Impianti di pubblica illuminazione;
6. allargamento carrabile e pedonale della via Castagnolo (incidenza nelle U1 pari al 25%);-----
7. svincolo a nord della SP 83 (incidenza nelle U1 pari al 50%)
8. ciclopedonale via Bassa.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare, nel rispetto del codice degli appalti, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ovvero degli altri Enti) previa acquisizione di specifico assenso qualora necessario, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione e le connessioni urbane, così come desumibili dagli elaborati progettuali di A.O.-----

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:-----

- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali e dagli enti gestori dei pubblici servizi in sede di verifica ed approvazione del progetto di che trattasi;-----
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.-----

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovranno rispondere a quanto indicato negli elaborati del Piano e dovranno comunque risultare conformi a quanto prescritto dal RUE vigente.-----

## **5.2 - Stralci funzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste**-----

Le opere di urbanizzazione dell'ambito potranno essere attuate per stralci funzionali come da progetto definito nella Tav. 13 "Planimetria assetto urbanistico". La suddivisione in stralci dovrà garantire la piena funzionalità ed autonomia per ogni stralcio. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate sulla base del progetto esecutivo di cui ai permessi di Costruire che verranno richiesti dal soggetto attuatore entro le tempistiche di seguito definite.-----

### **5.2.1 - Primo stralcio**-----

Le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio saranno realizzate sulla base del progetto esecutivo il cui Permesso di Costruire dovrà essere richiesto dal Soggetto Attuatore nei termini previsti dal successivo art. 14 'Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi' punto 2).-----

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali del primo stralcio, all'interno dell'ambito Ca Basse, è quantificato complessivamente in € 1.667.631,37 (euro unmilionesecentosessantasettemilaseicentotrentuno/37) come da computi metrici contenuti nell'Accordo Operativo riassunti nella Tav. 35 "Individuazione e Costi Infrastrutturazioni"; tale importo viene garantito dalle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 15.---

Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva eccedenti l'ammontare totale degli scomputi di cui al successivo art. 10.-----

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'obbligo previsto dall'art. 32 comma 8 delle NTA del PSC, cede gratuitamente al Comune entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo:-----

1. area di mq 4.400 identificata al foglio 20 mappale 1407, già ceduta al Comune;-----

2. area di mq 18.885 identificata al foglio 20 mappali 1669, già ceduto al Comune, et 1675, da cedere al Comune;-----

per un totale di mq 23.285 destinati alla realizzazione di politiche pubbliche e strategiche.-----

#### 5.2.2 - Secondo stralcio-----

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate sulla base del progetto esecutivo il cui Permesso di Costruire, completo delle garanzie fideiussorie, dovrà essere richiesto dal Soggetto Attuatore nei termini previsti dal successivo art. 14 'Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi' punto 6).-----

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali del secondo stralcio, all'interno dell'ambito Ca Basse, è quantificato complessivamente in € 803.985,01 come da computi metrici contenuti nell'Accordo Operativo riassunti nella Tav. 35 "Individuazione e Costi Infrastrutturazioni"; tale importo viene garantito dalle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 15.-----

Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva eccedenti l'ammontare totale degli scomputi di cui al successivo art. 10.-----

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza all'obbligo previsto dall'art. 32 comma 8 delle NTA del PSC, cede gratuitamente al Comune nelle tempistiche previste all'art.3.2:-----

1. area di mq 10.568 identificata al foglio 20 mappale 1674

2. area di mq 9.063 identificata al foglio 34 mappale 8 parte e al foglio 43 mappali 8 parte, 10 parte e 11 parte;-----

per un totale di mq 19.631 destinati alla realizzazione di politiche pubbliche e strategiche.-----

#### **Art. 6 - Obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica**-----

##### **6.1 - Attuazione dell'ambito in merito alle obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica**-----

Il Soggetto Attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo Operativo, deve corrispondere, per la SU residenziale libera autorizzata dal presente A.O., il corrispondente contributo di sostenibilità.-----

In base all'Accordo Operativo la capacità edificatoria di edilizia residenziale libera totale dell'Ambito è pari a 9.899 mq di SU, per un corrispondente contributo di sostenibilità pari a € 1.979.800,00, sulla base dei parametri definiti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013. Il Soggetto Attuatore si è impegnato a corrispondere un contributo di sostenibilità complessivo pari a € 1.980.000,00.-----

##### **6.2 - Stralci funzionali in merito alle obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica**-----

Il contributo di sostenibilità, definito dalla delibera di Consiglio Comunale n.

23 del 26/03/2013, è un contributo finalizzato alla realizzazione della città pubblica. Il contributo di sostenibilità è un contributo obbligatorio per l'attuazione del Piano, ma le opere che verranno realizzate con il concorso del contributo non sono opere funzionali alla sostenibilità dello sviluppo urbanistico definito dall'Accordo Operativo.-----

Al fine di definire una perequazione al contributo di sostenibilità si è definita la suddivisione del contributo nei due stralci di attuazione.-----

#### 6.2.1 Primo stralcio-----

La SU residenziale libera autorizzata per il primo stralcio che accede al contributo di sostenibilità è pari a mq 4.693 e quindi deve essere garantito un contributo di sostenibilità pari a € 938.600,00.-----

Al fine di corrispondere il contributo di sostenibilità per l'attuazione del primo stralcio del A.O. il Soggetto Attuatore si obbliga:-----

1. alla realizzazione dell'allargamento carrabile e pedonale della via Castagnolo come previsto nella Tav. 31 "Connessioni urbane: Allargamento via Castagnolo" che ha un costo dei lavori e degli espropri quantificato complessivamente nel computo metrico allegato all'Accordo Operativo di € 424.601,41, per un valore di contributo di sostenibilità stabilito nel 75% pari a € 318.451,06.-----

La rimanente quota del 25% pari a € 106.150,35 verrà realizzata dal Soggetto Attuatore quale opera di urbanizzazione primaria.-----

2. alla realizzazione delle opere stradali a Nord della SP83, parte di uno svincolo complessivamente a quattro bracci, comprese due rotonde stradali e le opere accessorie, previa approvazione della Città Metropolitana di Bologna, come previsto nella Tav. 34 "Connessioni urbane: Svincolo SP 83" che ha un costo dei lavori e degli espropri quantificato complessivamente nel computo metrico allegato all'Accordo Operativo di € 552.645,97, per un valore di contributo di sostenibilità stabilito nel 50% pari a € 276.322,99.---

La rimanente quota del 50% pari a € 276.322,99 verrà realizzata dal Soggetto Attuatore quale opera di urbanizzazione primaria.-----

3. alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico inerente la viabilità, nel caso in cui i tempi per la conformità urbanistica risultino allineati l'infrastruttura da realizzare sarà lo svincolo sud della SP83 come definito in DCC 32/2019 che ha un costo dei lavori e degli espropri quantificato complessivamente nel computo metrico allegato all'Accordo Operativo di € 398.430,65, per un valore di contributo di sostenibilità stabilito nel 100% pari a € 398.430,65.-----

In base alle opere sopra descritte il contributo di sostenibilità ammonta ad € 993.204,69 per cui il Soggetto Attuatore anticipa nel primo stralcio parte del contributo di sostenibilità del secondo stralcio, per un importo pari ad € 54.604,69. La quota anticipata verrà scomputata nel secondo ed ultimo stralcio di attuazione del Piano e nulla sarà dovuto dal Comune al Soggetto Attuatore per la parte di contributo di sostenibilità anticipato nel caso in cui non venisse realizzato tale secondo stralcio attuativo.-----

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere perequative relative al concorso alla città pubblica del primo stralcio (parte contributo di sostenibilità e parte opere di urbanizzazione) è quantificato complessivamente in € 1.375.678,03 come da computi metrici contenuti nell'Accordo Operativo riassunti nella Tav. 35 "Individuazione e Costi Infrastrutturazioni"; tale importo viene garantito dalle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 15.-----

## 6.2.2 - Secondo stralcio

Al fine di corrispondere il contributo di sostenibilità per l'attuazione del secondo stralcio del Piano il Soggetto Attuatore si obbliga a contribuire alla realizzazione, in tutto o per stralci funzionali, del collegamento ciclopedonale extraurbano tra San Giovanni in Persiceto e San Matteo della Decima, utilizzando principalmente il tracciato dismesso dell'ex Ferrovia Veneta, per un valore di contributo di sostenibilità pari al massimo ad € 986.795,31. Eventuali residue quote di costo per il completamento dell'opera saranno a carico del Comune.

Qualora dovessero sorgere problematiche non risolvibili per la realizzazione della ciclopedonale, verrà individuata da apposita delibera di Giunta Comunale, entro il periodo di validità del presente atto, un'altra opera di interesse pubblico, o parte di essa, per un valore di contributo di sostenibilità (costo dei lavori) pari al massimo ad € 986.795,31 o la monetizzazione del contributo.

Il costo complessivo massimo del contributo alla realizzazione delle opere perequative relative al concorso alla città pubblica del secondo stralcio è quantificato complessivamente in € 986.795,31 (euro novecentottantaseimilasettecentonovantacinque/31) totali e tale importo viene garantito dalle garanzie fideiussorie di cui al successivo art. 15.

## **Art. 7 - Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dell'art. 2 comma 10 delle NTA del PSC**

### **7.1 - Attuazione dell'ambito per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)**

Le funzioni residenziali oggetto del presente Accordo Operativo dovranno essere destinate ad edilizia residenziale sociale (ERS) per almeno il 27% (pari a mq 3.815 di SU) di cui il 50% in vendita a prezzo convenzionato ed il 50% in locazione a canone calmierato minimo.

Sono previsti in totale mq 4.200 di SU destinati ad ERS.

Gli alloggi ERS destinati alla vendita a prezzo convenzionato potranno essere convertiti in alloggi da cedere gratuitamente al Comune, per una superficie corrispondente ad un rapporto 5:1 (arrotondato per eccesso), rispetto all'obbligo di cui al precedente punto b). Tali alloggi dovranno essere situati nell'ambito di intervento o, in alternativa, nell'ambito storico o consolidato residenziale del capoluogo ed essere dotati di certificato di conformità edilizia e agibilità e di epoca costruttiva (ovvero di ristrutturazione) non inferiore al 1990.

I permessi di costruire per la realizzazione degli alloggi ERS in ciascuno dei lotti 18, 19, 20, 21, 22 e 23 saranno soggetti alla stipula di apposite convenzioni in cui verranno disciplinati gli aspetti della tipologia di ERS (tipologia di progetto, alloggi per la vendita o per l'affitto con patto di futura vendita, prezzi o canoni, terreno in proprietà o in diritto di superficie ecc.).

### **7.2 - Stralci funzionali per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)**

La realizzazione dei 4.200 mq di edilizia residenziale sociale, previsti nell'Accordo Operativo, viene ripartita nei due stralci funzionali di attuazione nel seguente modo: mq 2.100 nel 1° stralcio di attuazione e mq 2.100 nel 2° stralcio.

#### **7.2.1 - Primo stralcio**

La SU residenziale massima realizzabile nel presente A.O. primo stralcio è

pari a mq 6.793; in base alle norme del PSC la percentuale minima di alloggi ERS è pari al 27% e quindi ne deriva un obbligo di realizzazione di alloggi ERS per una SU pari a mq 1.834.-----

Nel presente A.O. primo stralcio il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, nei lotti n. 21, 22 e 23, alloggi ERS per una superficie totale pari a 2.100 mq di SU così suddivisa:-----

a) almeno il 50% dovrà essere destinato all'affitto a canone concordato o sociale, per la durata di almeno anni 10, con eventuale patto di futura vendita.-----

Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio sarà calcolato sulla base dell'Accordo del Territorio metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e ss.mm.ii vigente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e sarà disciplinato nelle singole convenzioni allegate ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Le caratteristiche di maggior qualità dei fabbricati non saranno tenute in considerazione nella definizione del canone annuo;-----

b) almeno il 50% dovrà essere destinato alla vendita a prezzo convenzionato. La definizione del prezzo convenzionale verrà disciplinata nelle singole convenzioni allegate ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Il prezzo PICA non potrà essere superiore al prezzo medio di mercato fissato in 2.200 €/mq, di SLV in base ai valori medi approvati con D.G.C. n. 89 del 26/06/2020, diminuito almeno del 20%. In sede di sottoscrizione delle singole convenzioni per gli alloggi ERS il prezzo medio di mercato potrà essere aggiornato, sulla base dei nuovi dati disponibili o sulla base di aggiornamenti della delibera sopra richiamata. La percentuale minima di diminuzione dovrà dar luogo ad una cifra di riduzione del prezzo convenzionale che dovrà comunque sempre essere superiore ai costi che il soggetto attuatore non sostiene nella realizzazione dell'ERS: contributo di sostenibilità, 20% degli oneri secondari, costo di costruzione, altre detrazioni che dovessero essere vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione. Il parametro SLV viene così definito:-----

1. 100% della superficie netta (SU)
2. 100% dei muri esterni
3. 100% dei muri interni
4. 100% dei vani scale
5. 50% dei muri in comunione
6. 50% di balconi e terrazze
7. 50% di garage ed autorimesse
8. 50% di vani cantina

I titoli abilitativi degli edifici dovranno essere richiesti al massimo entro 180 giorni dalla data della richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio; le agibilità degli edifici dovranno essere richiesti entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire degli edifici stessi.-----

In caso di mancata richiesta del titolo abilitativo o successivamente in caso di mancata realizzazione degli alloggi ERS nei tempi definiti verrà escussa la garanzia fideiussoria di cui all'art. 15 e il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione del presente atto autorizza l'amministrazione a realizzare gli edifici nei lotti destinati ad alloggi ERS definiti negli elaborati del Piano.-----

L'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art.15 è quantificato applicando il prezzo di cui al precedente punto b) (convertito in euro/mq con l'applicazio-

ne del parametro di conversione SLV= 1,35 SU) moltiplicato per la superficie della corrispondente quota ERS nell'ipotesi di trasformazione totale in alloggi da cedere in proprietà al Comune come concesso al terzo comma del presente articolo (pari a mq 420 di SU), per una cifra complessiva pari a € 1.247.400,00 (euro unmilione duecento quarantasettemilaquattrocento/00).-----

#### 7.2.2 Secondo stralcio per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)-----

La SU residenziale massima realizzabile nel presente A.O. secondo stralcio è pari a mq 7.306; in base alle norme del PSC la percentuale minima di alloggi ERS è pari al 27% e quindi ne deriva un obbligo di realizzazione di alloggi ERS per una SU pari a mq 1.973.-----

Nel presente A.O. secondo stralcio il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, nei lotti n. 18, 19 e 20, alloggi ERS per una superficie totale pari a 2.100 mq di SU così suddivisa:-----

a) almeno il 50% dovrà essere destinato all'affitto a canone concordato o sociale, per la durata di almeno anni 10, con eventuale patto di futura vendita. Il canone annuo iniziale di locazione di ciascun alloggio sarà calcolato sulla base dell'Accordo del Territorio metropolitano di Bologna in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431 e ss.mm.ii vigente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione e sarà disciplinato nelle singole convenzioni allegata ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Le caratteristiche di maggior qualità dei fabbricati non saranno tenute in considerazione nella definizione del canone annuo;-----

b) almeno il 50% dovrà essere destinato alla vendita a prezzo convenzionato. La definizione del prezzo convenzionale verrà disciplinata nelle singole convenzioni allegata ai Permessi di Costruire di ogni singola palazzina ERS. Il prezzo PICA non potrà essere superiore al prezzo medio di mercato fissato in 2.200 €/mq, di SLV in base ai valori medi approvati con D.G.C. n. 89 del 26/06/2020, diminuito almeno del 20%. In sede di sottoscrizione delle singole convenzioni per gli alloggi ERS il prezzo medio di mercato potrà essere aggiornato, sulla base dei nuovi dati disponibili o sulla base di aggiornamenti della delibera sopra richiamata. La percentuale minima di diminuzione dovrà dal luogo ad una cifra di riduzione del prezzo convenzionale che dovrà comunque sempre essere superiore ai costi che il soggetto attuatore non sostiene nella realizzazione dell'ERS: contributo di sostenibilità, 20% degli oneri secondari, costo di costruzione, altre detrazioni che dovessero essere vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione. Il parametro SLV viene così definito:-----

1. 100% della superficie netta (SU)
2. 100% dei muri esterni
3. 100% dei muri interni
4. 100% dei vani scale
5. 50% dei muri in comunione
6. 50% di balconi e terrazze
7. 50% di garage ed autorimesse
8. 50% di vani cantina

I titoli abilitativi degli edifici dovranno essere richiesti al massimo entro 180 giorni dalla data della richiesta del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio; le agibilità degli edifici dovranno essere richiesti entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire.-----

In caso di mancata richiesta del titolo abilitativo o successivamente in caso di mancata realizzazione degli alloggi ERS nei tempi definiti verrà escussa la garanzia fideiussoria di cui all'art. 15 e il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione del presente atto autorizza l'amministrazione a realizzare gli edifici nei lotti destinati ad alloggi ERS definiti negli elaborati del Piano.-----

L'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 15 è quantificato applicando il prezzo di cui al precedente punto b) (convertito in euro/mq con l'applicazione del parametro di conversione SLV= 1,35 SU) moltiplicato per la superficie della corrispondente quota ERS nell'ipotesi di trasformazione totale in alloggi da cedere in proprietà al Comune come concesso al terzo comma del presente articolo (pari a mq 420 di SU), per una cifra complessiva pari a € 1.247.400,00 (euro unmilione duecento quarantasettemilaquattrocento/00).-----

#### **Art. 8 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative**-----

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuato mediante:-----

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.---

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale da sottoscrivere entro e non oltre novanta giorni dalla firma del presente atto. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.-----

Le opere di urbanizzazione e le opere inerenti il contributo di sostenibilità potranno essere collaudate a stralci parziali di realizzazione, purché funzionali. - Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro novanta giorni dalla raccomandata, o dalla pec, a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli art. 5 e 6.-----

Le opere elencate agli artt. 5 e 6 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 9, al solo fine di poter depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle garanzie fidejussorie di cui all'art. 15. I collaudi parziali non comportano necessariamente la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione.-----

Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune e 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.-----

All'emissione del certificato di collaudo totale, 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 del presente atto, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.-----

Sono 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 (comprensive dei contributi della cassa nazionale di previdenza e assistenza e dell'iva di legge);-----

- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;-----
  - 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.-----
- Gli oneri di cui sopra vengono garantiti come specificato al successivo art. 15.-----

**Art. 9 - Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi** -----

Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potrà essere richiesto solo successivamente alla sottoscrizione del presente atto, ed entro i termini di cui al successivo art. 14, e potrà essere suddiviso in diversi titoli abilitativi relativi a ciascuna delle opere elencate nei precedenti artt. 5 e 6, a condizione che l'opera progettata risulti perfettamente autonoma e funzionale.-----

Tali titoli abilitativi potranno essere rilasciati solamente dopo la consegna da parte del Soggetto Attuatore delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 15.-----

La presentazione dei titoli abilitativi degli edifici potrà avvenire solo successivamente alla presentazione della fideiussione per le opere di urbanizzazione. I tempi di presentazione dei titoli abilitativi seguiranno il cronoprogramma di cui al successivo art.14.-----

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione interne all'ambito.-----

Nella realizzazione degli interventi sui singoli lotti potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.-----

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile depositare la Segnalazione Certificata di conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) per singoli lotti e/o singoli edifici e/o unità immobiliari a condizione che, da parte del collaudatore, siano già state dichiarate collaudabili e funzionali, anche per stralci parziali, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 5 funzionali ai lotti di cui viene depositata la SCEA. La funzionalità e la collaudabilità, ai soli fini del deposito della SCEA, potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi e/o in caso di mancata ultimazione delle opere perequative (non strettamente funzionali ai lotti per cui è depositata l'agibilità), la cui realizzazione rispetterà i limiti temporali imposti dal Piano o dal relativo Permesso di Costruire.-----

La dichiarazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:-----

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio parziale funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della dichiarazione stessa. Dovranno inoltre essere indicati ed evidenziati eventuali stralci parziali oggetto di precedenti analoghe dichiarazioni;-----
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;-----
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.-----

**Art. 10 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione**-----

I titolari di diritti reali sui singoli lotti edificabili corrisponderanno al Comune di San Giovanni in Persiceto, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire per

Amm. Gubellini  
 Paolo Mantelli  
 Nicola Pizzelli  
 Diana Mephisto

gli edifici previsti dall'Accordo Operativo, gli oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui alla Legge 10/1977, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 24/2017 se ed in quanto dovuto ai sensi della D.A.L. n. 186/2018, recepita dalla Del. C.C. n. 60 del 30/09/2019.-----

In particolare, per quanto riguarda il contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto, ai sensi della Delibera C.C. n. 60 del 30/09/2019 in recepimento della D.A.L. n. 186/2018, nel seguente modo:-----

- preso atto che gli artt. 5 e 6 prevedono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, è previsto lo scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1) che verrà calcolato con riferimento ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire;-----

- qualora l'importo delle opere realizzate dal Soggetto Attuatore superi l'onere dovuto per quella tipologia di opere (U1), non verrà applicato alcuno scomputo del contributo U2 in quanto non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria;-----

- la quota del costo di costruzione (QCC) e di urbanizzazione secondaria (U2) sono sempre escluse dallo scomputo così come il contributo di sostenibilità per cui tali importi saranno sempre da corrispondere al Comune;-----

- qualora l'importo delle opere realizzate sia inferiore al contributo dovuto, il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo;-----

- qualora l'importo delle opere realizzate risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa, fermo restando in tal caso l'obbligo del Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;-----

- non è dovuta la quota sul costo di costruzione (QCC) per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi del DL 22/04/2008;-----

- viene applicata una riduzione degli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 pari al 20% per gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ai sensi del DL 22/04/2008, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU;-----

- il contributo di costruzione è corrisposto al Comune con le modalità vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.-----

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dotazioni territoriali sarà quantificato in apposito Computo Metrico Estimativo relativo al progetto esecutivo oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, redatto applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. di Bologna ultimo pubblicato alla data della richiesta del titolo abilitativo.-----

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base di specifica rendicontazione delle spese sostenute, attuata 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.-----

#### **Art. 11 - Modalità attuative e varianti**-----

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articola-

zione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento.-----

Sulla base della progettazione dei singoli lotti i passi carrai potranno essere spostati e/o modificati di numero, le aree di parcheggio dovranno comunque garantire un disegno coerente e funzionale e dovrà essere garantito lo standard minimo di parcheggio.-----

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente nei limiti definiti nelle norme delle NTA del Piano, a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.-----

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico.-----

Non costituiscono comunque variante al Piano le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti (qualora definiti) e delle altezze massime consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione o aumento della superficie utile complessiva stabilita dall'Accordo Operativo nella misura specificata al precedente art. 1.-----

Ulteriori criteri sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'artt. 6, 8 e 13 della Tav. 2, denominata Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante dall'Accordo Operativo stesso.-----

**Art. 12 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative**-----

Il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per due anni dall'avvenuto collaudo delle stesse al fine di verificare l'attecchimento delle alberature. A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.---  
In fase di collaudo delle opere verrà richiesta una fideiussione al fine di garantire l'attecchimento del verde e delle piante.-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla manutenzione dell'Area verde privata di mitigazione ambientale a ridosso della SP 83 di mq 28.495, che comprende anche l'area potenzialmente esondabile indicata nella Tav. N. 25 "Rete di smaltimento acque reflue e meteoriche".-----

**Art. 13 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati**-----

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 5) e degli edifici privati (art. 9) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.-----

**Art. 14 - Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi**-----

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito Ca' Basse definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. I termini massimi di realizzazione del presente Piano sono fissati in 5 anni dalla stipula dell'Accordo Operativo, prorogabili di 2 anni. Considerata la consistenza dello sviluppo urbanistico dell'ambito nel progetto facente parte l'Accordo Operativo è stata definita la possibilità della suddivisione in 2 stralci funzionali per l'attuazione,

MM  
Pubbliam  
Paolo Martelli  
Ricci Freccels  
Diana  
Meyluti

definiti alla Tav. 13 "Planimetria assetto urbanistico". Tale attuazione dovrà comunque rispettare i principi definiti dall'art. 38 comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 per cui i tempi di attuazione degli interventi devono essere immediati e certi. Per patto espresso tra le parti si conviene che il presente atto produca i suoi effetti solo ed esclusivamente nei seguenti termini:-----

A) Primo stralcio attuativo per una SU pari a 6.793 alla stipula del presente atto e alla presentazione delle garanzie fideiussorie per le opere e gli impegni attinenti al primo stralcio, come definite all'art. 15;-----

B) Secondo stralcio attuativo per una SU pari a 7.306 alla presentazione delle fideiussioni per gli impegni del secondo stralcio e la presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio e dei progetti delle opere di infrastrutturazione, come definite all'art. 15 entro il termine perentorio del 30/11/2022.-----

Nel caso in cui non venissero rispettati i tempi definiti al punto A) l'Accordo Operativo decade nella sua totalità.-----

Nel caso in cui, indipendentemente dalla sottoscrizione del presente atto, non vengano rispettati i tempi definiti al punto B) il secondo stralcio attuativo decade e di conseguenza tutte le parti del presente atto che disciplinano attuazione, modalità e tempi di attuazione del secondo stralcio attuativo.-----

Ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. B) della L.R. n.24/2017 e al fine di garantire l'immediata attuazione degli interventi, vengono definiti i seguenti tempi perentori per l'attuazione dello sviluppo urbano previsto dal presente Piano, così come definiti nel testo dell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna:-----

1. entro 120 giorni dalla stipula del presente accordo dovranno essere presentate le garanzie fideiussorie, come definite all'art. 15, per gli importi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per le opere perequative e per la realizzazione dell'ERS, afferenti al primo stralcio pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo;-----

2. il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, del primo stralcio, e i progetti delle opere perequative, del primo stralcio, dovranno essere richiesti entro il termine perentorio di 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo a pena di decadenza dell'intero Accordo Operativo. Non potranno essere presentati titoli abilitativi per opere di cui non sono state presentate garanzie fideiussorie al Comune;-----

3. la realizzazione delle opere di cui al precedente punto 2) dovrà essere completata entro tre anni dal rilascio dei necessari titoli abilitativi;-----

4. i collaudi funzionali delle opere di cui al punto precedente (punto 3)) dovranno essere depositati entro novanta giorni dalla dichiarazione di fine lavori con successiva presa in carico di tali opere entro ulteriori novanta giorni;-

5. i Permessi di Costruire degli edifici privati potranno essere richiesti solamente dopo la presentazione della richiesta del titolo abilitativo di cui al precedente punto 2) e dovranno essere presentati, pena la decadenza dell'Accordo Operativo entro 180 giorni dalla presentazione dei titoli abilitativi di cui al precedente punto 2) e comunque non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del primo stralcio;-----

6. il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, completo delle garanzie fideiussorie, come definite all'art. 15, i progetti per le opere perequative del secondo stralcio completi delle garanzie fideiussorie, e le garanzie fi-



5. secondo stralcio - opere perequative descritte all'art.6, in parte relative al contributo di sostenibilità ed in parte opere di urbanizzazione, quantificate nei computi metrici estimativi allegati alla Tav. N. 38 "Relazione Economico Finanziaria" complessivamente in € 986.795,31 (euro novecentottanta-seimilasettecentonovantacinque/31);-----

6. secondo stralcio - realizzazione di alloggi ERS per una SU totale minima di mq 2.100, descritti all'art.7 e quantificati complessivamente in € 1.247.400,00 (euro unmilione duecento quarantasettemilaquattrocento/00) pari all'applicazione del prezzo massimo complessivo nell'ipotesi di trasformazione totale in alloggi da cedere in proprietà al Comune.-----

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 8 sono comprese negli importi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6).-----

L'ammontare complessivo delle garanzie fidejussorie risulta così determinato in € 7.328.889,72 (euro settemilione trecentoventottomilaottocentoottanta-nove/72).-----

Le garanzie fidejussorie dovranno essere aggiornate ogni anno sulla base degli indici ISTAT.-----

Tali garanzie dovranno prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.-----

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.-----

In caso di varianti ai Permessi di Costruire delle opere che comportino aumento al valore delle stesse, le garanzie fidejussorie dovranno essere integrate.-----

Gli svincoli totali delle specifiche garanzie fideiussorie relative alle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2), 4) e 5) avverranno dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 8.-----

È facoltà del Comune di San Giovanni in Persiceto, su richiesta del Soggetto Attuatore, di procedere alla riduzione dell'entità di tali specifiche garanzie fideiussorie a seguito della presentazione della dichiarazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 9. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.-----

Gli svincoli definitivi delle specifiche garanzie fideiussorie relative ai singoli edifici ERS di cui ai precedenti punti 3) e 6) avverranno dopo il deposito della SCEA del singolo edificio, nei modi e nei termini di cui all'art. 9 e previa trascrizione da parte del Soggetto Attuatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo ERS per tutte le unità immobiliari che compongono il singolo edificio.-----

L'Attuatore, si obbliga ad inserire in tutte le polizze fideiussorie prestate a garanzia del corretto adempimento degli obblighi la seguente dicitura: "...le garanzie già prestate dall'Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione-----

ne, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato".-----

**Art. 16 - Sanzioni e penali**-----

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:-----

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, delle opere del contributo di sostenibilità e degli alloggi ERS, entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Bologna;-----

- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione, delle opere del contributo di sostenibilità e degli alloggi ERS, realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.-----

Nei suddetti casi di inottemperanza, il Soggetto Attuatore dovrà inoltre corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardato esercizio delle opere di urbanizzazione e delle opere del contributo di sostenibilità, da calcolarsi a partire dalle scadenze determinate agli articoli precedenti, sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del Soggetto Attuatore ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio, entro un massimo di 12 (dodici) mesi.-----

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla Del. G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.-----

**Art. 17 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**-----

Il Soggetto Attuatore dovrà all'atto di trasferimento di diritti reali sulle aree e sugli immobili oggetto del Piano o di loro stralci parziali funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di San Giovanni in Persiceto.-----

Il Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.-----

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.-----

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.-----

**Art. 18 - Definizione delle controversie e clausola risolutiva**-----

Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Re-

Mus  
Pasta Montelli  
Grucci  
Dino  
Pierluigi  
Dino  
Vignola

golamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di San Giovanni in Persiceto.-----

In caso di emissione di informazione antimafia interdittiva nei confronti dei sottoscrittori dell'Accordo Operativo, il Comune di San Giovanni in Persiceto procederà alla immediata risoluzione dell'Accordo Operativo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio. -----

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.-----

Chiara Noglietti  
Michael J. J. J.

Paslo Montinelli

Stefano Rubino



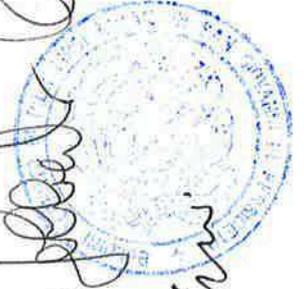
Allegato "E" al numero 5533 di Raccomanda

approvazione

stipula

		0	30	60	90	120	150	180	201	240	270	30
DCC		0										
Firma AO e stipula Convenzione		10										
Cessione aree Primo Stralcio		120										
Presentazione Fideiussioni		120										
Presentazione PdC U1 e OOPP Primo Stralcio		120										
Presentazione PdC Lotti Primo Stralcio		300										
Realizzazione PdC U1 Primo Stralcio		900										
Realizzazione OOPP Primo Stralcio		1080										
Realizzazioni Lotti Primo Stralcio		990										
Presentazione Fideiussioni Secondo Stralcio												
Presentazione PdC U1 e OOPP Secondo Stralcio												
Cessione aree Secondo Stralcio												
Presentazione PdC Lotti Secondo Stralcio												
Realizzazione PdC U1 Primo Stralcio		900										
Realizzazione OOPP Primo Stralcio		1080										
Realizzazione PdC Lotti Secondo Stralcio		990										

Paolo Martelli Sindaco Delegato



Paolo Martelli

Year	330	360	390	420	450	480	510	540	570	600	630	660	690	720	750	780	810	840	870	900	930	960	990	1020	1050	1080	1110	1140	1170	1200	1			
1 anno																																		
2 anno																																		
3 anno																																		

30/11/2022



*Erubini*

*Luca Hoffmann*

*Pablo Montuelli Macalister*



