



Dott. ALBERTO BULDINI
NOTAIO

Repertorio n. 12374

Raccolta n. 8670

**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 "VIA BUDRIE" (PORZIONE AMBITO "ARS.SG_XVII)
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitre, questo giorno di venerdì ventinove del mese di dicembre.

29.12.2023

In San Giovanni in Persiceto, Via D'Azeglio n. 20.

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

DRAGHETTI Tiziana, domiciliata per la carica in San Giovanni in Persiceto, presso la Casa Municipale in Corso Italia n. 70, 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, in forza dei poteri a lei conferiti a norma del D.lgs. n.267/00, con Decreto del Sindaco n. 2 del 2 febbraio 2022, che in copia conforme si trova allegato al mio atto in data 17 marzo 2022 rep. 9709/6750, registrato a Bologna il 28 marzo 2022 al n. 14463 serie 1T, e in attuazione della delibera del Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2023 n. 75, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

per la carica presso la sede della società che rappresenta, la quale interviene in questo atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante e quindi in nome e per conto della società:

"**IJ S.R.L.**", con sede in Bologna (BO), via Santo Stefano n. 11, capitale sociale Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bologna 03758231207, numero REA: BO-544127, in virtù dei poteri a lei conferiti dal vigente statuto sociale,

in qualità di Soggetto Attuatore e proprietaria delle aree dell'ambito in attuazione;

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, le quali, a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato, convengono 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 Gio-

Registrato a Bologna
il 11/01/2024
al n. 1226
serie 1T
Euro 355,00

Trascritto a: Bologna
il 11/01/2024
all'art. 1368
Euro 235,00

vanni 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 relativo al "Comparto C3PO – Via Budrie";

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 di cui al "Comparto C3PO – Via Budrie".

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART.38 L.R.24/2017 TRA LA SOCIETÀ IJ S.R.L., E IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

1. A seguito della presentazione della proposta di Accordo Operativo completa in data 29/10/2020 acquisita al prot. n. 41465 e seguenti, 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 realiz-

zazione 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 28/11/2023 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 01/08/2023 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 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 s.m.i.

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. 49489 del 16/08/2023 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:

a. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Prot. n. 0019580-P del 12/07/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 30363 del 13/07/2023;

b. Atersir Prot. n. 8274 del 28/08/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 36090 del 29/08/2023;

c. Snam Prot. n. C.BO ARZ 142/23 del 30/08/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 36515 del 31/08/2023;

d. Hera Prot. n. 88774-38944 del 05/10/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 42456 del 05/10/2023;

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_XVII (porzione):

° le aree censite presso il catasto terreni del Comune di San Giovanni in Per-

siceto al foglio **90** con il mappale:

- **523**, seminativo, di ettari 1, are 48, centiare 58, R.D. Euro 130,45, R.A. Euro 99,76; risultano di proprietà della società IJ S.r.l.;

b. 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. 1.031 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 1.022.

b. Realizzazione dello standard di parcheggio pubblico pari a mq. 595 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 584.

2. Concorso alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione correlate al Contributo di sostenibilità per un ammontare totale di Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi)

a. creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28;

b. implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un ammontare complessivo delle opere di cui ai punti a. e b. di **Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi)**

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

Come individuato nella Tav. 10.A. "Ambito di Attuazione in rapporto al PSC – Superfici Interessate - Standard" le aree di cessione previste dal comma 8 dell'art. 32 del PSC verranno cedute con la seguente tempistica:

a. Cessione del 30% della ST relativa all'ambito Ars SG_XVII (mq 14.603) ai sensi dell'art. 32, comma 8, NTA del PSC per mq 4.403, cessione dello standard di verde pubblico ai sensi dell'Art. 32, comma 8 NTA del PSC (70% della S.U.) per mq. 1031 e cessione dello standard di parcheggio pubblico ai sensi dell'art. di cui sopra (40% della S.U.) per mq. 595, da cedere entro 120 giorni dalla firma dello stesso;

TOTALE CESSIONI MQ 6.029

b. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE:

4. La superficie utile (SU) realizzabile, pari al massimo a mq 1.460 sarà esclusivamente a uso residenziale.

5. Per quanto riguarda la quota di ERS relativa alla SU di cui sopra (mq. 1.460) dovrà essere prevista una dotazione in linea con la vigente normativa e quindi una SU non inferiore al 27% (ventisette per cento) della SU prevista, per una SU destinata a ERS pari a mq 394, di cui il 50% (mq 197) dovrà essere destinato alla quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale e il restante 50% (mq 197) alla quota di ERS in vendita a prezzo convenzionato.

QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

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

a. Verde pubblico richiesto: mq 1.022, previsti mq. 1.031.

b. Parcheggi pubblici richiesti: mq 584, previsti mq. 595.

c. 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 a un ammontare di Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi) 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 e 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 e 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;

d. 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 Metropolitano di Bologna del 19/12/2023 il cui verbale è acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto con P.G. prot. n. 55387 del 21/12/2023;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 21/12/2023 con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art.11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e s.m.i.

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 e attuazione delle previsioni da realizzare nelle aree ricomprese nell'ambito relativo al "Comparto Via Budrie", e 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 Budrie e Bassa con identificazione catastale: Catasto Terreni al **Foglio 90 Particella 523** per una Superficie Utile (SU) di mq 1.460.

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 pubblicazione 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:

Tav.1 Relazione Generale – Dati di Base in data 20/12/23 prot. 55076

Tav. 2 Documentazione Catastale – Titolo di proprietà in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav. 3 Documentazione Fotografica in data 10/11/2023 prot. 48118

Ta.4 Relazione Geologica – Geotecnica - Sismica in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.5 Studio Previsionale di Clima Acustico in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.6 Relazione: Opere di Urbanizzazione – Idraulica – Illuminazione Pubblica – Energetico Ambientale in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.7 Normativa in data 20/12/23 prot. 55076

Tav.9 Stato di Fatto – Rilievo Planimetrico e Altimetrico in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.10A Ambito di Attuazione PSC-RUE – Superfici Interessate - Standard in data 20/12/23 prot. 55069

Tav.10B Planimetria di Progetto in data 20/12/23 prot. 55069

Tav.10C Planimetria Generale – Tipologie di Riferimento Sezioni e Profili di Progetto in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.11 Rete Acque Meteoriche – Rete Acque Reflue in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.12 Rete Acqua Potabile in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.13 Rete Energia Elettrica – Rete Telefonica - Trasmissioni in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.14 Impianto Illuminazione Pubblica in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.15 Segnaletica Stradale in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.15A Percorso Educazione Stradale in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.15B Opere di Infrastrutturazione in data 22/06/2023 prot. 26512

Tav.16 Sezioni Stradali Rappresentative in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.17 Valsat in data 20/12/23 prot. 55069

Tav.17a Sintesi non tecnica - Valsat in data 27/11/2023 prot. 51274

Tav.18 Relazione Economico-Finanziaria in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.19A Computo Opere di Urbanizzazione Primaria in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.19B Computo Opere di Infrastrutturazione in data 10/11/2023 prot. 48118

Tav.20 Cronoprogramma in data 20/12/23 prot. 55069

Tav.21 Relazione di compatibilità idraulica PGRA in data 10/11/2023 prot.

48120

A.O. Accordo Operativo in data 20/12/23 prot. 55076

Dalla sottoscrizione del presente Accordo Operativo comincia a decorrere la durata di attuazione dell'Accordo stesso, che è stabilita in cinque anni.

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 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi) sono le seguenti e dovranno seguire le tempistiche indicate:

1. creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28 (escluso il tratto compreso nel comparto di attuazione in quanto opera di urbanizzazione primaria): presentazione del progetto contestualmente al progetto delle opere di Urbanizzazione primaria entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera;

2. implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un importo tale da raggiungere l'ammontare totale di Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi): presentazione del progetto entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera.

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. Qualora dovessero sorgere problematiche non risolvibili per la realizzazione delle opere verrà individuata dalla Giunta Comunale altra opera di interesse pubblico.

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 la società IJ SRL possa ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Accordo, e in particolare:

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

° per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali;

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

Articolo 3.2 – Impegni della Società IJ SRL.

La società "IJ SRL", quale proprietaria delle aree e 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 comprese all'interno del Comparto (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;

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 tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo.

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 a 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 7.2 delle premesse entro i termini perentori di seguito indicati:

- Entro tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo a pena della decadenza dell'Accordo Operativo stesso dovrà essere presentato la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;

- Contestualmente, ed entro tre mesi 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;

- presentazione del progetto di implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera;

d) successivamente all'avvenuta presentazione della richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione e comunque entro tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, pena la decadenza dell'Accordo stesso, dovranno essere presentate le richieste del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio destinato all'edilizia residenziale convenzionata; a seguire potranno essere presentate anche le richieste dei permessi di costruire relativi agli altri fabbricati residenziali.

e) a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico di cui al precedente Capo III punto 7.2 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 e in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo approvato e/o rilasciato; a riguardo viene in particolare stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico in oggetto dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.

f) A seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento relativo alla realizzazione dell'edificio destinato all'edilizia residenziale convenzionata, il Soggetto Attuatore si impegna alla sua realizzazione a regola d'arte e in maniera completa e funzionale in conformità al progetto rilasciato entro tre anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.

g) Per quanto riguarda la costruzione degli altri fabbricati residenziali previsti

nell'ambito dell'Accordo Operativo il Soggetto Attuatore si impegna alla loro realizzazione, o quanto meno alla presentazione delle richieste dei relativi Permessi di Costruire, entro cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

h) 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 e 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

La società "IJ SRL" garantisce che l'immobile in oggetto a lei spetta in piena

ed esclusiva proprietà per giusti e legittimi titoli, e che il medesimo non è gravato da oneri e diritti di terzi, reali o personali, da ipoteche, pignoramenti, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche di natura fiscale e gravami in genere, ad eccezione:

- servitù di passaggio permanente a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto, a rogito del Notaio dott. Giorgio Forni di San Giovanni in Persiceto in data 10 febbraio 2010 rep. 62850/29907, trascritto a Bologna in data 23 febbraio 2010 all'art. 4934.

Non potrà essere rilasciato alcun titolo abilitativo prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste nel rispetto dei termini indicati all'art. 3.2 lettera c).

Nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 3.2 lettera b) il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune:

1. A garanzia degli impegni assunti in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), una idonea garanzia fideiussoria in misura pari all'applicazione del prezzo unitario massimo complessivo definito per la quota di ERS oggetto di vendita a prezzo convenzionato, alla Superficie Utile della ERS convertita in SC sulla base del parametro di conversione $SC = 1,35 SU$, per un importo complessivo di Euro 219.931,00 (duecentodiciannovemilannovecentotrentuno e zero centesimi).

2. 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 e la fideiussione è pari a Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila e zero centesimi).

3. 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 e la fideiussione è pari a Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi).

Le fideiussioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 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 avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi a opere o lavorazioni concluse.

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 consegnerà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte della società IJ SRL, degli obblighi di cui all'art. 3.2 consegnerà la decadenza del presente Accordo.

3. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e,

nel caso di cui al punto 3.2, 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 a un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante del soggetto attuatore 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 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.

La società "IJ SRL" è tenuta ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. La società "IJ SRL" sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.2.

Articolo 12 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della società "IJ SRL".

Allegati:

3. Cronoprogramma, che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

1.1 – Attuazione dell'ambito oggetto di intervento

Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "Comparto Via Budrie" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 14.720, a San Giovanni in Persiceto, 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_ XVII", di cui costituisce porzione. La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:

a) mq 1.571 per urbanizzazioni generali e viabilità;

b) mq 595 per parcheggi pubblici (standard);

c) mq 1.031 per verde pubblico (standard);

d) mq 7.120 di Sf per la realizzazione di 1.460 mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera e convenzionata;

e) mq 4.403 di ST da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente

lettera d) 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 relativo al "Comparto Via Budrie" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. 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 fideiussioni 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 fideiussioni 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.

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 e per politiche pubbliche strategiche

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 e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 7.600 così come risulta dai dati in precedenza riportati e dalla Tav. 10.A.

Le aree di cui sopra:

- sono trasferite gratuitamente al Comune sulla base delle tempistiche di seguito riportate, previo picchettamento delle stesse:

a) entro 90 giorni dal definitivo collaudo verranno cedute gratuitamente al comune le aree relative alle opere di urbanizzazione di cui alle lettere a), b) c) del precedente art. 1;

b) entro 120 giorni dalla stipula del presente Accordo Operativo verranno cedute le aree per le politiche pubbliche di cui all'art. 32 NTA del PSC unitamente alla porzione di verde pubblico lì inglobato, sulla base di un disegno condiviso con l'Ufficio tecnico del Comune;

- 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 all'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, rispetto al progetto delle opere di urbanizzazione 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.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'Accordo Operativo

4.1 – 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, marciapiedi;
2. aree sistemate per la sosta e 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. percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie dalla intersezione con via Suor Chiara al civico 28 (escluso il tratto compreso nel comparto di attua-

zione in quanto opera di urbanizzazione primaria);

7. implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un ammontare complessivo delle opere di cui ai punti 6 e 7 di **Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi)**.

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.

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 di 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 e approvazione del progetto di che trattasi;

- alle normative tecniche relative a ogni tipologia di opera o 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.

Art. 5 – Obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica

5.1 – 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 e 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 formatasi in funzione dell'Ambito è pari a 1.460 mq di SU, per un corrispondente contributo di sostenibilità pari a Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi), 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 Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi).

Art. 6 – Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dell'art. 2 comma 10 delle NTA del PSC

6.1 – Attuazione dell'ambito per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)

Per quanto riguarda la quota di ERS relativa alla SU di cui sopra (mq. 1.460) dovrà essere prevista una dotazione in linea con la vigente normativa e quindi una SU non inferiore al 27% (ventisette per cento) della SU prevista, per una SU destinata a ERS pari a mq 394, di cui il 50% (mq 197) dovrà essere destinato alla quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale e il re-

stante 50% (mq 197) alla quota di ERS in vendita a prezzo convenzionato.

Art. 7 – 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.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d’opera, da eseguirsi dal tecnico abilitato competente, indicato dal Comune, iscritto ad ordine professionale ed incaricato dal Soggetto Attuatore. Il Comune indica un unico collaudatore per l’intero comparto Via Budrie. 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 pec, a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli art. 4 e 5.

Le opere elencate agli artt. 4 e 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 8, 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 fideiussorie di cui all’art. 4. 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 e 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 e 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 (comprehensive 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 e oneri necessari per realizzare ad opera d’arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle aree a verde e la piantumazione delle alberature (sia dei parcheggi che del verde pubblico) dovrà rispettare il regolamento comunale del verde vigente, ivi compreso, per l’attecchimento, quanto previsto dall’art. 10, c.3. In tutte le fasi realizzative e manutentive si dovrà fare riferimento al Servizio Manutenzioni.

Gli oneri di cui sopra vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 8 – 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. 13, e potrà essere suddiviso in diversi titoli abilitativi relativi a ciascuna delle opere elencate nei precedenti artt. 4 e 5, 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. 14.

La presentazione dei titoli abilitativi degli edifici potrà avvenire solo successivamente la presentazione della fideiussione per le opere di urbanizzazione. I tempi di presentazione dei titoli abilitativi seguiranno il cronoprogramma di cui al successivo art.13.

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 vi sia la validazione della funzionalità - collaudabilità emessa dal Direttore Lavori, anche per stralci parziali, le opere di urbanizzazione elencate all’art. 4 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 deposita 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.

Le presenti dichiarazioni non sostituiscono il collaudo ai sensi dell’art. 8.

Art. 9 – 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 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 e 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. 4 e 5 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 prezziario 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 e in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

Art. 10 – 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'articolazione 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.

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.

Ulteriori criteri sulle varianti minori sono meglio descritti all'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante dall'Accordo Operativo stesso.

Art. 11 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

Le superfici a verde (le quali comprendono verde pubblico, verde di arredo, aiuole, ecc.) prese in carico da parte dell'Amministrazione comunale devono essere realizzate secondo i principi del vigente Regolamento comunale del verde e gli standard contenuti nell'allegato C del regolamento stesso, che definisce le specifiche tecniche per garantire interventi di qualità ottimale in funzione delle esigenze dell'utenza, di una semplice ed efficiente manutenzione e di un arricchimento ambientale.

Non potranno essere prese in carico le opere a verde che sono state realizzate in difformità dagli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che la realizzazione delle aree verdi dovrà prevedere anche un periodo di tre stagioni vegetative nel quale dovranno essere eseguite tutte le cure colturali atte ad assicurare il necessario attecchimento delle componenti vegetazionali legnose ed erbacee.

Al termine di ogni stagione vegetativa (indicativamente dal 25 settembre al 10 ottobre di ogni anno), verrà eseguito un sopralluogo congiunto tra l'attuatore e i tecnici dell'Unità operativa Verde del Servizio Manutenzioni per verificare lo stato di conservazione delle aree e l'attecchimento delle piante legnose. Si considererà come effettuato un anno di manutenzione solo se: a) le manutenzioni ordinarie sono state eseguite regolarmente sulla base di un programma concordato e verificato formalmente dall'U.O. Verde e b) se si è conseguito un successo nell'attecchimento pari ad almeno il 90% delle piante legnose messe a dimora e si provvede entro il 31 dicembre alla piantumazione di sostituzione - si specifica che l'attecchimento si considererà tale solo per piante che si sono mantenute integralmente vive e non che abbiano parti della loro struttura legnosa non più vegetanti o danneggiate.

A garanzia degli interventi manutentivi e di ripristino delle fallanze, deve essere costituita una fidejussione dal soggetto attuatore o dalla Ditta incaricata delle opere per un importo necessario a coprire i costi fino al rifacimento integrale dell'area verde, entro 60 giorni dalla fine lavori e comunque prima del collaudo.

Art. 12 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 4) e degli edifici privati (art. 8) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.

Art. 13 – Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito relativo al "Comparto C3PO – Via Budrie" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. I termini massimi di realizzazione del presente Piano sono fissati in 5 (cinque) anni dalla stipula dell'Accordo Operativo.

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 90 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, pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo;
2. il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e il progetto delle opere perequative del collegamento pedonale su via Budrie (dal civico 28 all'incrocio con via Suor Chiara, escluso il tratto compreso nel comparto di attuazione in quanto opera di urbanizzazione primaria) dovranno essere richiesti entro il termine perentorio di 90 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;
- 2.a implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un importo tale da raggiungere l'ammontare totale di Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi): presentazione del progetto entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera;
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 cinque anni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art. 14 – Garanzie

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 4, 5 e 6, comprensive negli importi anche delle prestazioni di cui all'art. 7, presenterà, entro i termini stabiliti all'art. 13 del presente atto, le garanzie a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto di fideiussioni bancarie o polizze assicurative (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a ga-

ranza di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici, e in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, relative alle seguenti opere:

1. - opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali interne all'ambito descritte all'art. 4 e quantificate nei computi metrici estimativi allegati complessivamente in Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila e zero centesimi);
2. - opere perequative descritte all'art.5, relative al contributo di sostenibilità, quantificate nei computi metrici estimativi allegati complessivamente in Euro 220.200,00 (duecentoventimiladuecento e zero centesimi);
3. - a garanzia degli impegni assunti in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), una garanzia fideiussoria di importo pari all'applicazione del prezzo unitario massimo complessivo definito per la quota di ERS oggetto di vendita a prezzo convenzionato, alla Superficie Utile della ERS convertita in SC sulla base del parametro di conversione $SC = 1,35 SU$, per un importo complessivo di Euro 219.931,00 (duecentodiciannovemilanovecentotrentuno e zero centesimi).

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 7 sono comprese negli importi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3).

L'ammontare complessivo delle garanzie fideiussorie risulta così determinato in Euro 980.131,00 (novecentottantamilacentotrentuno e zero centesimi).

Le garanzie fideiussorie 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.

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

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

Gli svincoli totali delle specifiche garanzie fideiussorie relative alle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2) avverranno dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 7.

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, re-

datta nei modi e nei termini di cui all'art. 8. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

Lo svincolo definitivo della specifica garanzia fideiussoria relativa ai singoli edifici ERS di cui al precedente punto 3) avverrà dopo il deposito della SCEA del singolo edificio, nei modi e nei termini di cui all'art. 8 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 a 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, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato".

Art. 15 – 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 (uno) 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 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. 16 – 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 a 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 a 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. 17 – 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 Regolamento 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.

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 12.20 (dodici e venti minuti) il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su sei fogli, per ventitre facciate intere e sin qui della ventiquattresima.



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Allegato "A" al n. 8670 di raccolta

Delibera N. 75 del 21/12/2023

**ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione ordinaria - I Convocazione - Seduta pubblica



OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "VIA BUDRIE" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XVII (POSTO NEL CAPOLUOGO) E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE.

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, addì **VENTUNO** del mese di **dicembre**, alle ore **17:00** e **seguenti** nella sala consiliare previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dal regolamento comunale vigente, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

N.	Componente	Presente	N.	Componente	Presente
1	PELLEGATTI LORENZO	S	10	MALAGUTI TOMAS	S
2	GARAGNANI LORENZO	N	11	SERRA ELENA	S
3	BOTTAZZI MIRCO	S	12	ACCORSI SARA	N
4	MERICIO GIAN PIERO	S	13	SANTI MICHAEL	N
5	BIANCHI ANDREA	S	14	COCCHI RACHELE	N
6	EPIFANI CARMELA	S	15	GRANDI PAOLO	N
7	CAPPONCELLI PAOLO	S	16	SERRA MICHELA	N
8	SUCCI DAVIDE	S	17	ROMANELLI MARTINA	N
9	BONZAGNI VITTORIA	N			

Totale Presenti: 9

Totali Assenti: 8

Sono presenti gli Assessori: CERCHIARI VALENTINA, AIELLO ALESSANDRA, JAKELICH MASSIMO

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA NECCO STEFANIA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, EPIFANI CARMELA invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.



OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "VIA BUDRIE" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XVII (POSTO NEL CAPOLUOGO) E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE**Visti:**

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n°73 del 11/05/2011;
- le successive varianti apportate ai piani PSC e RUE che non hanno apportato alcuna modifica agli areali di possibile espansione originariamente individuati nei suddetti strumenti;

Richiamata la legge regionale 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", entrata in vigore dalla data del 01/01/2018, che prescrive, all'art. 3, comma 1, che i Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della L.R. 20/2000 (PSC/RUE), avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente (Piano Urbanistico Generale, PUG);

Considerato che:

- dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 "Accordo Operativo", e promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, mediante la procedura prevista dall'art. 4, commi 1, 2 e 3;
- il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 2, art. 4 della LR 24/2017, può stabilire nell'ambito di una delibera di indirizzi, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza dell'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo e permessi di costruire convenzionati avanzate dai soggetti interessati;

Viste:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, con la quale il Comune ha inteso fornire le linee guida per la corretta attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica generale, con specifico riferimento alla declinazione del "contributo di sostenibilità" richiesto dalla pianificazione urbanistica vigente;
- la delibera di Giunta n. 151 del 12/10/2018 con la quale, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, il Comune ha approvato l'avviso pubblico di invito alla presentazione di proposte costituenti "Manifestazioni di interesse" per l'attuazione del PSC vigente tramite Accordi Operativi;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 con la quale, ai sensi del comma 2, dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha approvato l'atto di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente ed ha definito i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai soggetti interessati;
- la delibera della Giunta Comunale n. 189 del 29/11/2019 con la quale è stato costituito l'Ufficio di Piano ai sensi degli artt. 55 e 56 della L.R. 24/2017;

Considerato che:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 75 DEL 21/12/2023

- sugli areali corrispondenti all'ambito denominato "via Budrie" è stata depositata una manifestazione di interesse con prot. 53935 del 27/12/2018, poi brevemente individuata come "Manifestazione n. 5";
- nel merito della suddetta manifestazione n. 5 il Consiglio Comunale si è espresso fornendo gli indirizzi per l'attuazione e fornendo i requisiti e i limiti in base ai quali valutarne la rispondenza all'interesse pubblico (con specifico richiamo alla Scheda n. 4, dell'Allegato A agli Indirizzi forniti con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019);

Preso atto che:

- con protocolli n. 41465, 41470 e 41472 del 29/10/2020, è stata consegnata la proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito denominato "Via Budrie";
- nelle more della valutazione istruttoria e per mero obbligo procedurale stabilito dall'art. 38, comma 6, della L.R. 24/2017, il Servizio Urbanistica ha provveduto alla pubblicazione degli elaborati costituenti la proposta sul sito internet istituzionale del Comune;
- con prot. 7176 del 25/02/2021, il Servizio Urbanistica, nell'ambito delle verifiche spettanti al Comune, da rendersi ai sensi del comma 7 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ha provveduto a sospendere il procedimento istruttorio per richiesta integrazioni e/o chiarimenti;
- tale proposta è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti scaturenti dal confronto negoziale e pre-istruttorio con l'Amministrazione di cui al comma 7 dell'art. 38, LR 24/2017;
- in data 25/03/2021, con prot. n. 11264 sono state prodotte le integrazioni e gli aggiornamenti degli elaborati;
- con prot. n. 13410 del 29/03/2023 il Servizio Urbanistica ha chiesto ulteriori integrazioni finalizzate all'allineamento del progetto alle considerazioni definite nella lettera prot. n. 7176 del 25/02/2021;
- in data 22/06/2023, con prot. n. 26507, 26509, 26510 e 26512 sono state prodotte ulteriori integrazioni;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto attuatore proponente di attuare gli obiettivi del PSC, come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata deliberazione consiliare n. 32/2019, configurando un'importante risultato in termini di ricucitura urbana tramite la definizione del margine urbano esistente, la realizzazione delle dotazioni territoriali attrezzate (verde pubblico, parcheggio pubblico e cessione del 30% prevista dai parametri urbanistici del PSC) fruibili anche per i residenti delle zone urbanizzate limitrofe, i collegamenti ciclo pedonali in termini di miglioramento per la viabilità dolce presenti tra via Budrie e il centro del paese con il completamento di alcune infrastrutture su via Budrie;
- la Giunta Comunale si è espressa, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, con Delibera n. 109 del 01/08/2023;

Dato atto che:

- la proposta di accordo operativo, comprensiva di tutti gli allegati e dei documenti di Vas-Valsat, è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 237 del 16/08/2023, data da cui sono incominciati a decorrere i 60 giorni del deposito, ed è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune;
- per tutta la durata del deposito, dal 16/08/2023 al 15/10/2023, la proposta di accordo operativo è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune e non sono pervenute osservazioni;
- contemporaneamente la proposta di accordo operativo, con tutti gli allegati compresi i documenti di Vas-Valsat, sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali per acquisire il parere di competenza e al Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM), con lettera pg. 34620 del 11/08/2023;

Visti:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 75 DEL 21/12/2023

- i seguenti pareri espressi dagli enti competenti e dai servizi interni dell'Area Tecnica Comunale che dovranno essere puntualmente osservati nell'ambito dei titoli abilitativi di realizzazione delle opere:

- Atersir - parere espresso con prot. 8274 del 28/08/2023 (in atti con prot. 36090 del 29/08/2023);
- Snam - parere espresso con prot. C.BO-ARZ 142/23 del 30/08/2023 (in atti con prot. 36515 del 31/08/2023);
- Hera - parere espresso con prot. 87001-38067 del 29/09/2023 (in atti con prot. 41529 del 29/09/2023) e con prot. 88774-38944 del 05/10/2023 (in atti con prot. 42456 del 05/10/2023);
- Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - parere emesso in data 12/07/2023 con prot. 19580 (registrato agli atti comunali con prot. 30363 del 13/07/2023);
- AUSL parere espresso con prot. 126267 del 22/11/2023 (in atti con prot. 50642 del 23/11/2023);
- Consorzio della Bonifica Burana, parere espresso con prot. 18148 del 28/11/2023 (in atti con prot. 51502 del 28/11/2023);
- ARPAE parere espresso con prot. 202360 del 28/11/2023 (in atti con prot. 51533 del 28/11/2023);
- parere Servizio Ambiente emesso con prot. 46460 del 31/10/2023;
- parere Servizio Lavori Pubblici emesso con prot. 46254 del 30/10/2023;
- parere Servizio Manutenzioni emesso con prot. 43982 del 16/10/2023;

Visto:

- Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) tenutosi in data 19/12/2023, Parere Positivo condizionato al recepimento di alcune prescrizioni, riportate integralmente nel verbale;

Verificato che, ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CUM, il Consiglio Comunale approva il progetto autorizzando la stipula dell'Accordo Operativo;

Dato atto che:

- tutte le prescrizioni espresse nei pareri sopra richiamati saranno recepite nei progetti attuativi;
- nell'Allegato A "Relazione" è stato sintetizzato l'iter procedurale di approvazione;
- nell'Allegato B "Dichiarazione di Sintesi" sono state proposte le controdeduzioni alle prescrizioni espresse dagli enti, dal Sindaco Metropolitano nell'atto n. 343 del 18/12/2023 in merito alla procedura di Valsat e le controdeduzioni alle prescrizioni espresse dal CUM tenutosi in data 19/12/2023;
- il testo dell'Accordo Operativo (Allegato C), con il relativo allegato "Obblighi convenzionali", è stato aggiornato sulla base della "Relazione" e del "Documento di Sintesi";

Dato infine atto che sulla base della concertazione svolta con l'Amministrazione Comunale, dei pareri degli enti e del verbale del CUM, l'Accordo Operativo, come riportato nell'Allegato A 'Relazione', ha i seguenti contenuti:

- Ambito ARS.SG_ XVII posto nel Capoluogo (parte ricompresa tra via Budrie e il tessuto consolidato limitrofo);
- Complessivamente la superficie territoriale interessata dal piano ammonta a St = 14.603 mq;
- la SU complessiva, a destinazione residenziale, è pari a 1.495 mq, della quale la quota corrispondente ad edilizia ERS è pari a 394 mq, ai sensi del PSC;

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 75 DEL 21/12/2023

- la progettazione dell'ambito ha tenuto conto dell'esigenza di attuare lo stesso in un unico stralcio;
- Cessione gratuita al Comune, ai sensi dell'art. 32.8 delle NTA del PSC, dell'area su via Budrie, per un totale di 4.381 mq;
- Impegno del soggetto attuatore, attraverso il contributo di sostenibilità, a realizzare le seguenti opere di interesse pubblico, per un ammontare totale di € 220.200,00:
 - la creazione di un percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28;
 - l'implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via A. Costa.
- L'Accordo Operativo, nella sua versione definitiva, è composto dai seguenti documenti:



Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
Tav.1	Relazione Generale – Dati di Base	20/12/23	55076
Tav. 2	Documentazione Catastale – Titolo di proprietà	10/11/2023	48118
Tav. 3	Documentazione Fotografica	10/11/2023	48118
Ta.4	Relazione Geologica – Geotecnica - Sismica	10/11/2023	48118
Tav.5	Studio Previsionale di Clima Acustico	10/11/2023	48118
Tav.6	Relazione: Opere di Urbanizzazione – Idraulica – Illuminazione Pubblica – Energetico Ambientale	10/11/2023	48118
Tav.7	Normativa	20/12/23	55076
Tav.9	Stato di Fatto – Rilievo Planimetrico e Altimetrico	10/11/2023	48118
Tav.10A	Ambito di Attuazione PSC-RUE – Superfici Interessate - Standard	20/12/23	55069
Tav.10B	Planimetria di Progetto	20/12/23	55069
Tav.10C	Planimetria Generale – Tipologie di Riferimento Sezioni e Profili di Progetto	10/11/2023	48118
Tav.11	Rete Acque Meteoriche – Rete Acque Reflue	10/11/2023	48118
Tav.12	Rete Acqua Potabile	10/11/2023	48118
Tav.13	Rete Energia Elettrica – Rete Telefonica - Trasmissioni	10/11/2023	48118
Tav.14	Impianto Illuminazione Pubblica	10/11/2023	48118
Tav.15	Segnaletica Stradale	10/11/2023	48118
Tav.15A	Percorso Educazione Stradale	10/11/2023	48118
Tav.15B	Opere di Infrastrutturazione	22/06/2023	26512
Tav.16	Sezioni Stradali Rappresentative	10/11/2023	48118
Tav.17	Valsat	20/12/23	55069
Tav.17a	Sintesi non tecnica - Valsat	27/11/2023	51274
Tav.18	Relazione Economico-Finanziaria	10/11/2023	48118
Tav.19A	Computo Opere di Urbanizzazione Primaria	10/11/2023	48118
Tav.19B	Computo Opere di Infrastrutturazione	10/11/2023	48118
Tav.20	Cronoprogramma	20/12/23	55069
Tav.21	Relazione di compatibilità idraulica PGRA	10/11/2023	48120
A.O.	Accordo Operativo	20/12/23	55076

Ritenuto che la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo Operativo, così come modificata sulla base del recepimento delle condizioni espresse nel verbale del CUM, risulti conforme

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 75 DEL 21/12/2023

agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di San Giovanni in Persiceto, così come determinati dal PSC, dalla delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 e dagli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e smi;

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 30/12/2020 "Approvazione Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2021 – Aggiornamento per il triennio 2021/2023 e approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 e relativi allegati";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 216 del 31/12/2020 "Piano esecutivo di gestione 2021/2023 parte finanziaria. Affidamento delle risorse a Dirigenti e Responsabili di Servizio";

Dato atto che la presente proposta è stata inserita all'ordine del giorno della competente Commissione Consigliare convocata per 15/12/2023.

Visti:

- il D. Lgs. 267/2000;
- la L. 241/90;
- la L.R. 24/2017 e smi;
- la previgente LR 20/2000 e smi;

Acquisiti i pareri favorevoli, firmati digitalmente, espressi sulla proposta di deliberazione n. 75/2023, dal dirigente dell'Area Tecnica, arch. Tiziana Draghetti, in ordine alla regolarità tecnica e correttezza amministrativa, e dal dirigente dell'Area Servizi Finanziari, dott.ssa Alessandra Biagini, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Si dà atto che, alle ore 17:33 prima dell'illustrazione del Sindaco, escono la Consigliera Accorsi, il Consigliere Santi e la Consigliera Serra Michela, pertanto risultano presenti in aula n. 9 componenti;

Verificato che non vi sono interventi e che non vi sono dichiarazioni di voto, il Presidente pone in votazione la proposta di delibera.

Richiamata la registrazione in atti, alla quale si fa integrale rinvio per tutti gli interventi sopra indicati.

Con voti **FAVOREVOLI 9, PRESENTI E VOTANTI N. 9 COMPONENTI**, resi in forma palese,

DELIBERA

- 1) di accogliere le proposte di recepimento delle condizioni formulate dal CUM nel verbale del 19/12/2023, così come riportate negli elaborati 'Relazione' (Allegato A) e 'Dichiarazione di sintesi' (Allegato B), allegati materialmente alla presente delibera;
- 2) di dare atto che il recepimento delle condizioni di cui al punto 1) ha portato alla versione definitiva dell'Allegato C - testo dell'Accordo Operativo (comprensivo dell'allegato 'Obblighi convenzionali' e 'Cronoprogramma'), allegato materialmente alla presente delibera;
- 3) di approvare la proposta di Accordo Operativo in oggetto, costituita dagli elaborati puntualmente individuati in premessa (conservati agli atti), in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di San Giovanni in Persiceto, così come definiti dagli strumenti urbanistici vigente, dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 e dalla L.R. 24/2017 e smi;

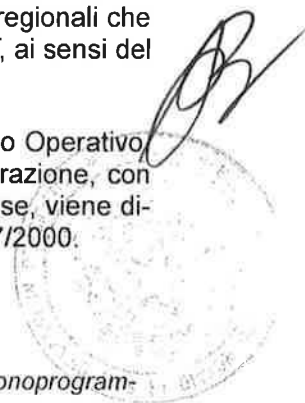
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 75 DEL 21/12/2023

- 4) di autorizzare, ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, la stipula dell'Accordo Operativo così come definito ai punti precedenti;
- 5) di dare mandato alla Dirigente dell'Area Tecnica alla stipula dell'Accordo Operativo oggetto della presente approvazione (Allegato C), concedendo l'autorità di apportare le eventuali modifiche non sostanziali al testo qui approvato, che si rendessero necessarie al fine di chiarire meglio alcuni aspetti, correggere errori materiali o inesattezze riscontrati;
- 6) di demandare al Servizio Urbanistica la pubblicazione di copia integrale dell'Accordo sottoscritto sul sito web istituzionale del Comune e l'invio dello stesso alle strutture regionali che provvederanno alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta stipula sul BURERT, ai sensi del comma 14 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e smi.

Attesa l'urgenza, per consentire nel più breve tempo possibile alla stipula dell'Accordo Operativo come definito dal comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e smi, la presente deliberazione, con **voti FAVOREVOLI 9, PRESENTI E VOTANTI N. 9 COMPONENTI**, resi in forma palese, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- Allegato A - Relazione;
- Allegato B - Dichiarazione di sintesi;
- Allegato C - Testo Accordo Operativo (comprensivo dell'allegato 'Obblighi convenzionali' e 'Cronoprogramma').





San Giovanni in Persiceto
Unione Terre D'Acqua
Città metropolitana

Accordi Operativi Artt. 4 e 38 L.R. 24/2017

RELAZIONE URBANISTICA

**Ai fini della valutazione dell'approvazione della proposta
ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017**

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO VIA BUDRIE

Dicembre 2023

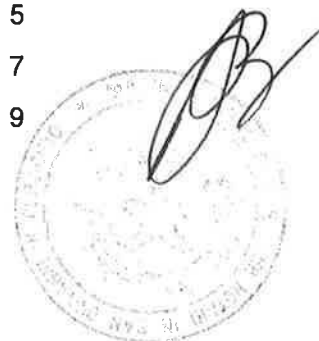
Il Sindaco del Comune
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Lorenzo Pellegatti

La Dirigente
AREA TECNICA
Arch. Tiziana Draghetti

Servizio URBANISTICA
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini

INDICE

Premessa	2
Inquadramento urbanistico vigente	5
I contenuti della proposta di Accordo Operativo	5
Il procedimento amministrativo	7
Conclusioni	9



RELAZIONE URBANISTICA

PER APPROVAZIONE ACCORDO OPERATIVO

Premessa

La proposta di accordo operativo presentata riguarda un'area censita al foglio 90, particella 523 costituita prevalentemente da un ambito di potenziale espansione per usi residenziali e/o servizi impostati dal vigente PSC, nello specifico si tratta di una porzione dell'ambito ARS.SG_XVII posto nel capoluogo del Comune.

Il mappale di cui sopra si completa con una piccola area residuale classificata come zona residenziale ad assetto urbanistico consolidato (AC_1).

L'ambito ARS.SG_XVII costituisce un esteso areale (circa 30 ha) delimitato dalla via Castagnolo ad ovest, dalla via Budrie ad est, a sud dalla tangenziale e a nord dal tessuto urbanizzato esistente, tuttavia nell'ambito della proposta viene coinvolta solamente una porzione dello stesso collocata a nord fra via Bassa e via Budrie.

Fino agli anni 2000 lo sviluppo residenziale del capoluogo non ha particolarmente interessato questa zona: l'attività edilizia si è infatti concentrata prevalentemente sulla parte ovest in direzione Modena. Successivamente, proprio a partire dagli anni 2000, l'attuazione del comparto "C2.4-Castagnolo" ha avuto il compito di ricucire il tessuto urbano interrotto da diversi piccoli e puntuali interventi di lottizzazione che si erano nel frattempo attuati negli anni '50 e '60 lungo la via stessa. Più recentemente, con l'avanzamento del comparto Cà Basse (al momento in attuazione), si è garantito lo sviluppo del raccordo ciclabile su via 2 Agosto 1980 e su via Bassa e si progetta l'adeguamento della via Castagnolo sia in termini dimensionali carrabili, sia in termini di servizio dotandola di marciapiede. L'Ambito Cà Basse si è fatto infine carico di progettare e realizzare uno svincolo di accesso allo stesso comparto dalla tangenziale via Enzo Biagi.

L'edificato prospiciente via Budrie, al contrario di quanto sopra, rimane ad oggi frammentato e discontinuo a causa della scarsità dei collegamenti (con particolare riferimento a quelli legati alla mobilità lenta) e della carenza di dotazioni di uso comune per la collettività.

Immagine 1

Inquadramento generale dell'ARS.SG_XVII (su base PSC e CTR) con evidenziazione della porzione di ambito posto in attuazione

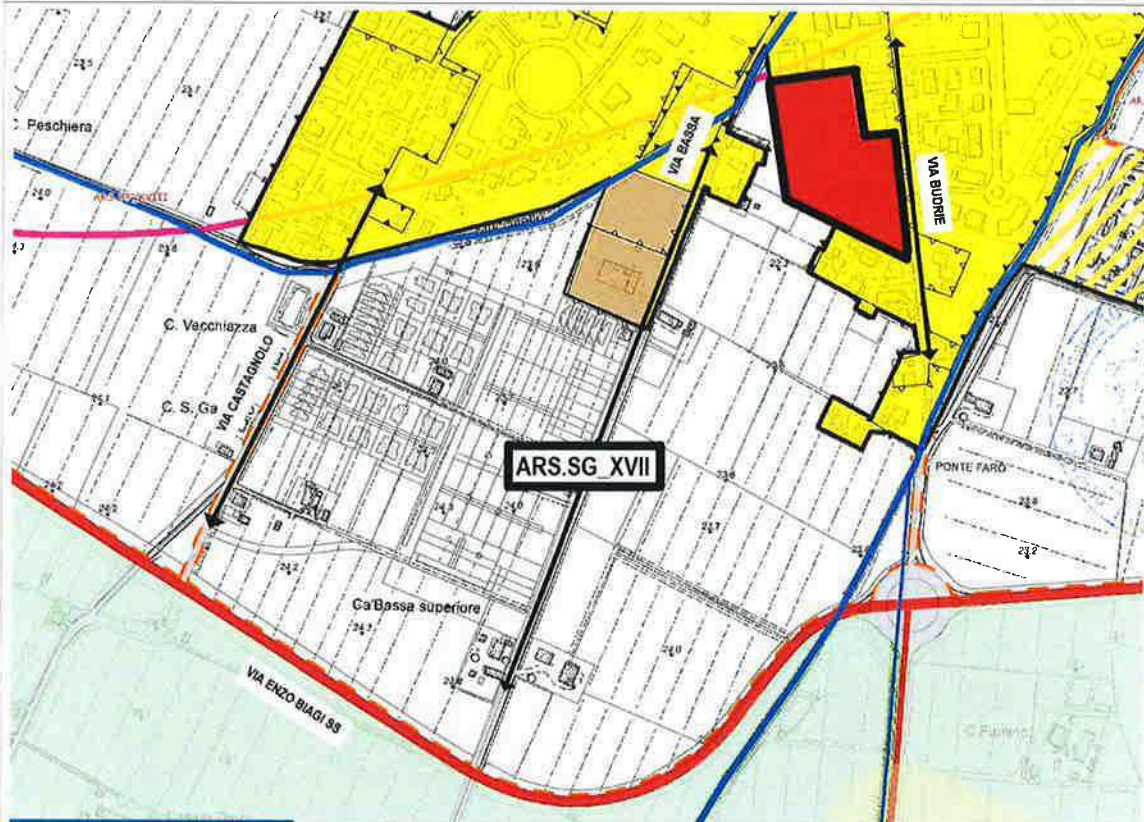
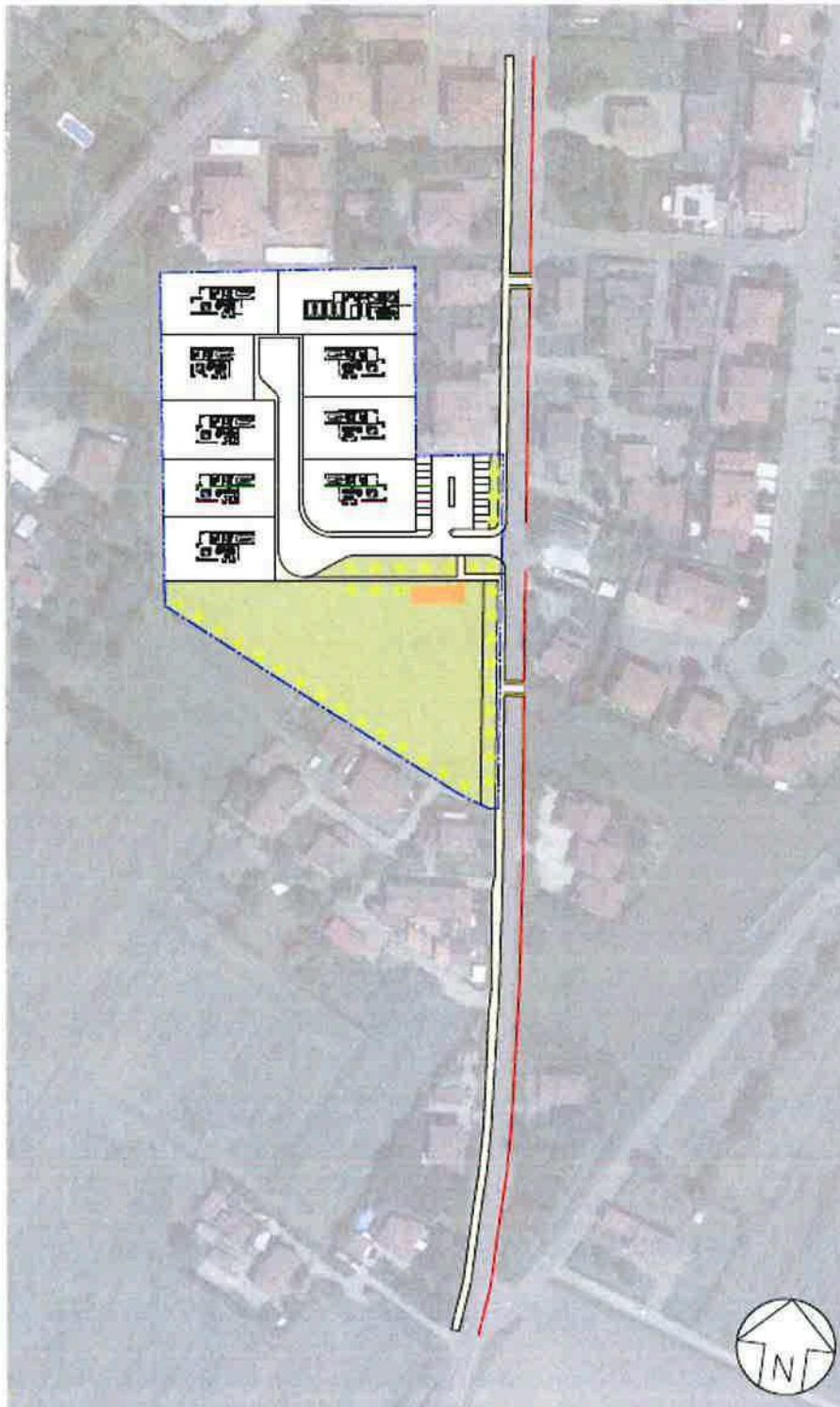


Immagine 2.

Estratto rappresentativo della planimetria generale della proposta di accordo



Inquadramento urbanistico vigente

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel territorio comunale, costituita dal Piano Strutturale Comunale (PSC) e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stata approvata nel 2011 conformemente alla LR 20/2000. Successivamente il PSC ha subito una variante sostanziale che ha visto l'introduzione della Tavola dei Vincoli ed alcune recenti varianti puntuali a seguito della realizzazione di opere di pubblica utilità promosse da altri enti o dal Comune stesso. Nell'ambito di questo percorso l'espansione pianificata dalla strumentazione non ha subito modifiche.

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, della LR 24/2017 (abrogativa della precedente legge urbanistica regionale LR 20/2000) il Comune ha inteso promuovere la presentazione di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC, emanando un bando di manifestazioni di interesse che ha suscitato una risposta consistente, nel merito della quale il Comune, con delibera consiliare n. 32 del 30/04/2019, ha fornito gli indirizzi per l'attuazione delle previsioni, e contestualmente ha definito i limiti, i criteri di priorità e i requisiti in base ai quali valutare l'interesse pubblico delle proposte. Nell'ambito di questo percorso il privato manifesta, con prot. 53935 del 27/12/2018, il proprio interesse all'attuazione di porzione dell'ambito ARS.SG_XVII, poi denominato "C3P0" ed il Comune (scheda n. 2, dell'Allegato A, degli indirizzi deliberati dal Consiglio comunale con atto n. 32/2019) ritiene che il comparto concorra alla definizione del margine urbano esistente.

Sempre nell'ambito della suddetta Delibera di indirizzi si sostiene l'applicazione del contributo di sostenibilità, dovuto ai sensi dell'art. 5 del PSC vigente, da attribuire alla capacità edificatoria maturata nell'ambito dell'areale di espansione e quantificata secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 2013.

La porzione di ambito ARS.SG_XVII oggetto di intervento ha un'estensione territoriale (ST) pari a 14.603 mq ed è interessato dai seguenti vincoli:

- Limiti di rispetto stradali;
- ZALQ1 -Zone di attenzione per liquefazione tipo 1;
- Zone aeroportuali - valutazione specifica di ENAC (tavola PC01C 'Mappe di Vincolo');
- Zone aeroportuali – limitazione ad attività o costruzioni (tavola PC01A 'Mappe di Vincolo');
- Zone aeroportuali - valutazione specifica di ENAC (tavola PC01C 'Mappe di Vincolo');
- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – osservatorio astronomico.

Nel merito del monitoraggio dimensionamento degli alloggi, così come prescritto dal PSC all'art. 2, comma 8, si riassume a seguire lo stato attuale degli alloggi autorizzati:

Comparto	Numero alloggi
Nuovo Chiesolino (PUA ai sensi LR 16/2012)	6 U.I.
Manganelli (PUA ai sensi LR 16/2012)	117 U.I.
Ca Basse (A.O.)	208 U.I.
Cassola (A.O.)	67 U.I.
Via Budrie(A.O.)	13 U.I.
TOT	411 U.I.
4.192 U.I (alloggi massimi ai sensi art. 2 comma 4 e 8 PSC) – 411 = 3.781 U.I rimanenti	

Iter di approvazione della Proposta di Accordo Operativo

In data 29/10/2020, con prot. 41465, 41470 e 41472 è stata presentata proposta di Accordo Operativo per l'ambito ARS.XVII sito nel Capoluogo, di seguito denominato ambito "C3P0".

Il Servizio ha quindi provveduto a pubblicare sul sito internet del Comune la proposta così presentata, per le finalità di cui al comma 6 dell'art. 38, LR 24/2017.

In data 25/02/2021, con prot. 7179 il Servizio responsabile dell'istruttoria ha provveduto a formalizzare una sospensione del procedimento per richiesta integrazioni/chiarimenti.

In data 25/03/2021, con prot. 11264 vengono depositate a protocollo comunale le integrazioni;

Con prot. 13410 del 29/03/2023 il Servizio Urbanistica ha chiesto ulteriori integrazioni finalizzate all'allineamento del progetto alle considerazioni definite nella lettera prot. 7176 del 25/02/2021.

Il soggetto proponente formalizza con prot. 21719 del 26/05/2023 richiesta di proroga dei termini forniti per le suddette integrazioni.

In data 22/06/2023, con prot. 26507, 26509, 26510 e 26512 vengono depositate a protocollo comunale le integrazioni richieste.

Parallelamente al percorso istruttorio di disamina della proposta è stata condotta la negoziazione pubblico-privato con l'Amministrazione ai sensi e per le finalità stabilite dal comma 7 dell'art. 38 LR 24/2017.

La proposta di Accordo operativo, presentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e smi, deve seguire le fasi di approvazione previste dall'art. 38 sempre della L.R. 24/2017 e smi.

Al fine di ottemperare al rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, copia della proposta di accordo operativo, così come presentata dal soggetto attuatore, è stata pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

Come previsto dalla nuova legislazione urbanistica, a seguito della presentazione della proposta, è stata svolta una negoziazione con i privati interessati al fine di definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità ecologica e ambientale fissati dal piano, con l'obiettivo di integrare e migliorare le dotazioni territoriali, le infrastrutture e i servizi pubblici della città.

Sulla base della concertazione si è definita una proposta di accordo in cui il progetto, partendo dagli elementi che definiscono la porzione di territorio in cui si interviene, si fa carico di valorizzare e completare tutti gli elementi di connessione con il resto del tessuto urbano esistente. In particolare la creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28; l'implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via A. Costa.

Sulla proposta, così come concertata ed integrata con gli elaborati sopra citati, la Giunta Comunale si è espressa, ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, con Delibera n. 109 del 01/08/2023. Successivamente alla delibera di Giunta Comunale si è data attuazione all'iter di approvazione previsto dalla normativa urbanistica, in particolare:

- la proposta di accordo operativo, comprensiva di tutti gli allegati tra i documenti di Vas-Valsat, è stata depositata presso la sede comunale per 60 giorni
- l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT parte seconda n. 237 del 16/08/2023, data da cui sono incominciati a decorrere i 60 giorni del deposito, ed è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune,

-
- per tutta la durata del deposito, dal 16/08/2023 al 15/10/2023, la proposta di accordo operativo è stata pubblicata sul sito web istituzionale del Comune
 - contemporaneamente la proposta di accordo operativo, con tutti gli allegati compresi i documenti di Vas-Valsat, sono stati trasmessi ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali per acquisire il parere di competenza e al Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM), con lettera pg. 34620 del 16/08/2023;
 - nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

Gli Enti si sono espressi con i seguenti pareri:

- Atersir - parere espresso con prot. 8274 del 28/08/2023 (in atti con prot. 36090 del 29/08/2023);
- Snam - parere espresso con prot. C.BO-ARZ 142/23 del 30/08/2023 (in atti con prot. 36515 del 31/08/2023);
- Hera - parere espresso con prot. 87001-38067 del 29/09/2023 (in atti con prot. 41529 del 29/09/2023) e con prot. 88774-38944 del 05/10/2023 (in atti con prot. 42456 del 05/10/2023);
- Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara - parere emesso in data 12/07/2023 con prot. 19580 (registrato agli atti comunali con prot. 30363 del 13/07/2023);
- AUSL parere espresso con prot. 126267 del 22/11/2023 (in atti con prot. 50642 del 23/11/2023);
- Consorzio della Bonifica Burana, parere espresso con prot. 18148 del 28/11/2023 (in atti con prot. 51502 del 28/11/2023);
- ARPAE parere espresso con prot. 202360 del 28/11/2023 (in atti con prot. 51533 del 28/11/2023);

Il CUM (Comitato Urbanistico Metropolitan, composto dalla Città Metropolitana e dalla Regione Emilia Romagna) con lettera pg. 53250 del 08/09/2023, pervenuta al nostro pg. 37947 del 11/09/2023, ha richiesto integrazioni alla documentazione presentata. In data 10/11/2023 con pg. 48043, in data 28/11/2023 con prot. 51594 e in data 15/12/2023 con prot. 54434 è stata inviata documentazione integrativa.

La Città Metropolitana con lettera pg. 71950 del 30/11/2023, pervenuta al protocollo comunale n. 52020 del 30/11/2023, ha inviato la comunicazione di avvio del procedimento e contestuale la convocazione del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) per il giorno 19/12/2023. Il Sindaco della Città Metropolitana si è espresso con atto n. 343 del 18/12/2023.

Durante la seduta del CUM viene dato atto che il Comune provvederà a conformare i testi dell'Accordo Operativo e della Convenzione urbanistica secondo quanto condiviso con i membri della STO, con riferimento ad esempio alle tempistiche di attuazione dell'Accordo e alla sua efficacia, alle clausole di decadenza e più in generale al rispetto dei disposti dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e smi.

Il Comitato Urbanistico Metropolitan esprime **PARERE POSITIVO** condizionato al recepimento di alcune prescrizioni, riportate integralmente nel verbale del 19/12/2023.

Ai sensi del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la formulazione del parere del CUM il Consiglio Comunale approva il progetto autorizzando la stipula dell'Accordo Operativo, decidendo in merito alle osservazioni presentate.

Inoltre il Consigli è tenuto:

- Ad adeguare l'accordo al parere formulato dal CUM ovvero ad esprimersi sullo stesso con motivazioni puntuali e circostanziate;
- Ad adeguare l'accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità di Vas-Valsat.

Progetto dell'Accordo Operativo adeguato ai pareri degli enti e al verbale della CUM

La proposta di accordo operativo propone lo sviluppo della porzione nord di un ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio, ARS.XVII, sito nel capoluogo, denominato "C3P0" delimitato ad est da via Budrie e ad ovest da via Bassa. Il comparto si trova in posizione limitrofa ad un'altra area, attualmente in espansione collocata all'interno dello stesso ambito, denominata "Ca Basse" (sempre recepita nella scheda n. 2 della delibera di indirizzi).

Il progetto prevede la realizzazione di 9 lotti residenziali, per una SU complessiva pari a 1.495 mq, con tipologie edilizie plurifamiliari a schiera e bifamiliari. Una quota di edificabilità pari a 404 mq, che rappresenta il 27% della SU totale (a fronte del 27% minimo richiesto dal PSC) – sarà realizzata come ERS e sarà sviluppata con tipologia edilizie di palazzina.

Nell'ambito viene applicato un indice territoriale (Ut) pari allo 0,102 mq/mq e non vi sono porzioni interessate da vincoli di inedificabilità derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili" su cui applicare l'indice territoriale dello 0,05 mq/mq.

L'attuazione del comparto, in base al PSC vigente, dovrà concorrere tramite il contributo di sostenibilità alla realizzazione di una o più opere di interesse pubblico. Il contributo di sostenibilità viene quantificato in 200 €/mq di SU sulla base della Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 2013.

A seguire si dimostrano i parametri urbanistici del progetto, disciplinati dall'art. 32 delle Nta del PSC, così come definiti nella versione definitiva:

Dati urbanistici	Verifica (minimo am- messo) Art. 32 PSC	Totale di progetto	unità	Modalità/note
St	/	14.603	mq	
SU	/	1460	mq	
Ut complessivo	0,10-0,25	0,102	mq/mq	
Parcheggi Pubblici (0,4xSU)	584	< 595	mq	
Verde Pubblico (0,7xSU)	1.022	< 1.031	mq	
ERS (27% degli alloggi)	394	< 394	mq	
Cessione 30% St	4.381	< 4.403	mq	
Contributo di Soste- nibilità (200 €/mq SU)	220.200	= 220.200	€	La SU soggetta a contributo di sosteni- bilità è quella di edilizia libera pari a 1.066 mq. Come da successiva specifica il contri- buto si esprime nella realizzazione di opere di pubblico interesse fino alla concorrenza della cifra indicata.

La progettazione dell'ambito ha tenuto conto dell'esigenza di attuare lo stesso in uno stesso stralcio. Ai sensi dell'art. 32.8 delle NTA del PSC è prevista la cessione gratuita al Comune delle aree di

cessione per un totale di 5.434 mq, da cedere in parti differenziate in sede di attuazione di ogni singolo stralcio.

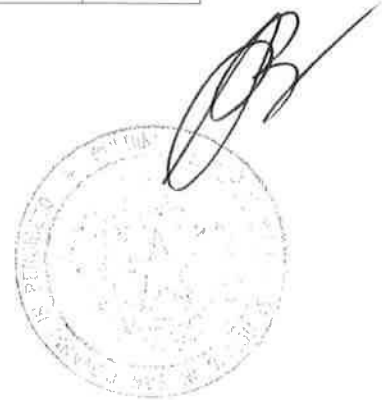
Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si farà carico, attraverso il contributo di sostenibilità, delle seguenti opere di interesse pubblico e/o cessioni, per un ammontare totale di € 220.200:

- la creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28;
- l'implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via A. Costa.

L'Accordo Operativo, nella sua versione definitiva, è composto dai seguenti documenti:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.	Numero elaborato
Tav.1	Relazione Generale – Dati di Base	20/12/23	55076	
Tav. 2	Documentazione Catastale – Titolo di proprietà	10/11/2023	48118	
Tav. 3	Documentazione Fotografica	10/11/2023	48118	
Ta.4	Relazione Geologica – Geotecnica - Sismica	10/11/2023	48118	
Tav.5	Studio Previsionale di Clima Acustico	10/11/2023	48118	
Tav.6	Relazione: Opere di Urbanizzazione – Idraulica – Illuminazione Pubblica – Energetico Ambientale	10/11/2023	48118	
Tav.7	Normativa	20/12/23	55076	
Tav.9	Stato di Fatto – Rilievo Planimetrico e Altimetrico	10/11/2023	48118	
Tav.10A	Ambito di Attuazione PSC-RUE – Superfici Interessate - Standard	20/12/23	55069	
Tav.10B	Planimetria di Progetto	20/12/23	55069	
Tav.10C	Planimetria Generale – Tipologie di Riferimento Sezioni e Profili di Progetto	10/11/2023	48118	
Tav.11	Rete Acque Meteoriche – Rete Acque Reflue	10/11/2023	48118	
Tav.12	Rete Acqua Potabile	10/11/2023	48118	
Tav.13	Rete Energia Elettrica – Rete Telefonica - Trasmissioni	10/11/2023	48118	
Tav.14	Impianto Illuminazione Pubblica	10/11/2023	48118	
Tav.15	Segnaletica Stradale	10/11/2023	48118	

Tav.15A	Percorso Educazione Stradale	10/11/2023	48118
Tav.15B	Opere di Infrastrutturazione	22/06/2023	26512
Tav.16	Sezioni Stradali Rappresentative	10/11/2023	48118
Tav.17	Valsat	20/12/23	55069
Tav.17a	Sintesi non tecnica - Valsat	27/11/2023	51274
Tav.18	Relazione Economico-Finanziaria	10/11/2023	48118
Tav.19A	Computo Opere di Urbanizzazione Primaria	10/11/2023	48118
Tav.19B	Computo Opere di Infrastrutturazione	10/11/2023	48118
Tav.20	Cronoprogramma	20/12/23	55069
Tav.21	Relazione di compatibilità idraulica PGRA	10/11/2023	48120
A.O.	Accordo Operativo	20/12/23	55076





San Giovanni in Persiceto
Unione Terre D'Acqua
Città metropolitana

Accordi Operativi Artt. 4 e 38 L.R. 24/2017

DICHIARAZIONE DI SINTESI
ai sensi della lettera b) comma 1 dell'art. 17 del D.Lgs.
152/2006

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO VIA BUDRIE
Dicembre 2023

Il Sindaco del Comune
SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Lorenzo Pellegatti

La Dirigente
AREA TECNICA
Arch. Tiziana Draghetti

Servizio URBANISTICA
Dott.ssa Urb. Emanuela Bison
Arch. Silvia Manelli
Ing. Mariagrazia Branchini

DICHIARAZIONE DI SINTESI

Il presente documento costituisce la "Dichiarazione di sintesi" previsto alla lettera b) del comma 1 dell'Art. 17 del D.lgs. 152/06, come momento conclusivo della informazione sulla decisione presa dall'Autorità competente a seguito della valutazione del Rapporto Ambientale/VALSAT relativa all'Accordo Operativo del comparto denominato "via Budrie" nel Comune di San Giovanni in Persiceto.

La "Dichiarazione di sintesi" ha il compito di:

- illustrare in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nell'Accordo Operativo;
- come si è tenuto conto della VALSAT e degli esiti delle consultazioni;
- dare atto del recepimento, totale o parziale, del "parere motivato" espresso dall'autorità competente.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2019 è stato approvato l'atto di indirizzi per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC ed i relativi criteri di attuazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

In data 29/10/2020 al pg. n. 41465, 41470 e 41472 il soggetto attuatore ha presentato proposta di accordo operativo, comprensiva della valutazione ambientale strategica, per l'attuazione dell'Ambito denominato "via Budrie". Le aree oggetto della proposta di Accordo si trovano nel capoluogo (ambito ARS.SG_XVII).

Ai sensi del comma 7 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 il Comune ha verificato la conformità della proposta di accordo con gli strumenti urbanistici vigenti, la pianificazione territoriale e settoriale e ne ha valutato l'interesse pubblico. È stata svolta un'importante fase di negoziazione con i privati al fine di definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano.

La proposta di accordo operativo è stata integrata sulla base delle valutazioni concertate con gli uffici comunali, anche in merito alla VAS, e con delibera n. 109 del 01/08/2023 la Giunta Comunale ha espresso il proprio parere ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

La comunicazione del deposito della proposta di accordo operativo e della relativa Vas-Valsat è stata pubblicata sul BURERT n. 237 del 16/08/2023. Da tale data sono partiti i 60 gironi di deposito in cui possono essere presentate le osservazioni. Nel periodo di deposito (dal 16/08/2023 al 15/10/2023), non sono pervenute osservazioni.

Contestualmente al deposito la proposta di accordo operativo e i documenti di VAS-Valsat sono stati inviati alla CUM, ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali al fine di acquisirne i pareri di competenza.

A tal proposito hanno inviato il proprio contributo:

- **Atersir** - parere espresso con prot. 8274 del 28/08/2023 (in atti con prot. 36090 del 29/08/2023);
- **Snam** - parere espresso con prot. C.BO-ARZ 142/23 del 30/08/2023 (in atti con prot. 36515 del 31/08/2023);
- **Hera** - parere espresso con prot. 87001-38067 del 29/09/2023 (in atti con prot. 41529 del 29/09/2023) e con prot. 88774-38944 del 05/10/2023 (in atti con prot. 42456 del 05/10/2023);
- **Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio** per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara parere emesso in data 12/07/2023 con prot. 19580 (registrato agli atti comunali con prot. 30363 del 13/07/2023) e successivamente parere espresso in data 15/11/2023 (registrato agli atti comunali con prot. 48983 del 16/11/2023);

- **ARPAE** – parere espresso con protocollo n. 202360 del 28/11/2023 (registrato agli atti comunali con prot. 51533 del 28/11/2023);
- **Bonifica Burana** – parere espresso con protocollo n. 18148 del 28/11/2023 (registrato agli atti comunali con prot. 51502 del 28/11/2023);
- **AUSL** – parere espresso con protocollo n. 126267 del 22/11/2023 (registrato agli atti comunali con n. 50624 del 23/11/2023);

In corso di istruttoria, la Struttura Tecnica Operativa (STO), sulla base di una prima valutazione degli elaborati e di alcuni confronti svolti con gli uffici, ha richiesto alcune integrazioni all'Accordo Operativo al fine di dare piena conformità del progetto alla disciplina del PSC e della delibera di indirizzi, così come previsto dalla LR 24/2017. In particolare la CUM ha richiesto:

1. l'aggiornamento del documento di Vas-Valsat in merito alla coerenza e al rispetto del PTM vigente, in merito al sistema fognario e in merito alla mobilità sostenibile (con specifico riferimento al servizio ferroviario metropolitano e al trasporto pubblico locale), in merito alla permeabilità dei suoli, in merito al rischio idraulico e alla verifica del suo non incremento, in merito all'acustica e alle rilevazioni effettuate;
2. di integrare la relazione economico-finanziaria
3. di coordinare il testo di convenzione urbanistica con i contenuti del testo dell'accordo operativo;

Sulla base delle richieste avanzate dal CUM e di alcuni enti sono state presentate le seguenti integrazioni all'Accordo Operativo:

- protocollo nn. 48118 e 48120 del 10/11/2023;
- protocollo nn. 51274 del 27/11/2023;
- protocollo nn. 54372 del 15/12/2023.

Tutta la documentazione è stata inviata alla CUM con lettere pg. 48175 del 10/11/2023, pg. 51542 del 28/11/2023 e pg.54434 del 15/12/2023.

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata e i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, la Città metropolitana di Bologna, in qualità di Autorità competente, ha espresso una valutazione ambientale positiva sulla ValSAT dell'Accordo Operativo denominato "via Budrie" (Atto del Sindaco metropolitano n. 343 del 18/12/2023), condizionata alle seguenti prescrizioni:

- a) recepimento del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B dell'atto del Sindaco della Città Metropolitana n. 343 del 18/12/2023);
- b) al recepimento del parere degli enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni di carattere ambientale indicate nella "proposta di parere motivato in merito alla valutazione ambientale" predisposta da ARPAE AACM (allegato A dell'atto del Sindaco della Città Metropolitana n. 343 del 18/12/2023);
- c) redazione del piano di monitoraggio della Vas/Valsat.

Ciò premesso, si dichiara che:

- non sono pervenute osservazioni;
- si è provveduto all'adeguamento della proposta di Accordo Operativo al parere motivato della CUM espresso in data 19/12/2023, ai sensi della lettera a) del comma 12 dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Sulla base del "parere motivato" favorevole espresso dalla Città Metropolitana di Bologna ai sensi del D. Lgs. 4/2008, sostitutivo per la Parte Seconda del D. Lgs. n.152/2006, nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nell'Accordo Operativo:

1. nella fase attuativa dell'AO verranno recepite e rispettate tutte le condizioni del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B dell'atto del Sindaco della Città Metropolitana n. 343 del 18/12/2023);
2. nella fase attuativa dell'AO verranno recepite e rispettate tutte le prescrizioni degli enti ambientali, in particolare:
 - a. **Ausl di Bologna** in merito alla adeguata progettazione dei percorsi e della mobilità dolce, sulla progettazione dei parcheggi pubblici e sui servizi di acqua potabile e fognature;
 - b. **Atesir** in merito al rispetto di tutte le eventuali indicazioni/prescrizioni contenute nel parere che sarà rilasciato dal gestore del SII; Richiedono l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la tutela delle infrastrutture dedicate al SII e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture e aree interessate dalla trasformazione urbanistica non precedentemente individuate, e le prescrizioni relative allo smaltimento delle acque reflue.
 - c. **ARPAE APAM** in merito ad uno specifico approfondimento acustico nell'ambito della progettazione del lotto n. 6 (valutando l'orientamento del fabbricato e la distribuzione degli usi e delle bucatore), in merito ad un piano di monitoraggio/collaudo acustico e all'inserimento di ulteriori interventi di mitigazione se necessari, oltre a una valutazione degli apporti sonori determinati dagli eventuali nuovi impianti a servizio della climatizzazione e ventilazione degli edifici; in merito al rispetto degli impianti di illuminazione esterna di quanto normato dalla LR n. 19 del 29/09/2003 e dalla DGR n. 1732/2015, in merito alla gestione delle terre e rocce da scavo generate (in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017), in merito all'implementazione del sistema vegetazionale con strategie idonee a limitare la diffusione delle polveri totali ed infine in merito ad una serie di accortezze da tenere in considerazione in fase di cantierizzazione delle opere;
 - d. **Snam** comunica che l'accordo operativo non interferisce con impianti di sua proprietà;
 - e. **Consorzio della Bonifica Burana** che prescrive che in uscita dal sistema di laminazione non potrà esistere alcun manufatto "troppo piano" e che fornisce prescrizioni in merito alla gestione degli impianti e in merito alla procedura di ottenimenti dell'apposita dichiarazione di conformità al termine dei lavori;
 - f. **Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio in merito al paesaggio** prescrive, per un migliore inserimento nel contesto di riferimento, l'opportunità che siano adottate scelte materiche, cromatiche, morfologiche tratte dalla tradizione costruttiva locale storica. Evidenzia inoltre la necessità di prevedere mitigazioni lungo il perimetro dell'intervento con messa a dimora di essenze autoctone sempreverdi; Relativamente agli aspetti di carattere archeologico viene confermato il parere favorevole.
 - g. **Hera** in merito alla progettazione dei manufatti e delle reti per acquedotto del comparto e extra-comparto, fognature e depurazione;
3. redazione del piano di monitoraggio della Vas/Valsat.

oltre al recepimento delle condizioni espresse nei pareri degli enti ambientali con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "Istruttoria di VAS/Valsat sulla proposta di Accordo Operativo – pratica n. 31022/2023" predisposta da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di Bologna (AACM) e delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

In particolare entrando nella specificità della relazione istruttoria di valutazione ambientale redatta dalla Città Metropolitana di Bologna e del CUM sopraccitati, si espone quanto segue:

1. Dimensionamento. Nell'ambito della Relazione istruttoria di approvazione dell'Accordo Operativo si dà conto del monitoraggio degli alloggi dimensionati dal PSC vigente.
2. Capacità edificatoria. Nell'ambito della SU maturata dagli areali costituenti il comparto oggetto di Accordo Operativo è stata esclusa la partecipazione della piccola porzione classificata AC_1, che quindi non darà il proprio contributo in termini di capacità edificatoria. Gli elaborati sono stati aggiornati;
3. Dotazioni territoriali. Il disallineamento rilevato tra i vari elaborati nel merito del conteggio delle dotazioni territoriali viene corretto. Restano validi e di riferimento i dati dichiarati nell'ambito della Relazione istruttoria di approvazione dell'Accordo Operativo. L'ampia area verde oggetto di cessione si compone in parte di verde pubblico e in parte di area oggetto di cessione per finalità pubbliche così come disposto dall'art. 32 del PSC (corrispondente al 30% della ST posta in attuazione). L'individuazione delle singole parti all'interno dell'insieme non ha particolare rilevanza, in quanto l'obiettivo è quello di determinare un'area verde compatta. In ogni caso gli elaborati sono stati aggiornati individuando la porzione da destinarsi a verde pubblico in posizione adeguata al proprio scopo;
4. Mobilità sostenibile. La pubblica utilità dell'accordo operativo si fonda sull'impegno del soggetto attuatore di provvedere al collegamento ciclabile della via Budrie con la rete ciclabile del territorio, completando anche i singoli punti di carenza fino all'esaurimento del contributo dovuto. L'accordo operativo prevede che i titoli abilitativi relativi a tali opere siano presentati e rilasciati prima dei titoli relativi alla realizzazione delle capacità edificatoria. Tutti i titoli abilitativi dovranno concludersi entro i termini dettati dalla normativa vigente e saranno coperti da relative fidejussioni, nell'ottica di garantire ai futuri residenti delle opere di urbanizzazione e di connessione già efficienti al momento dell'insediamento.
5. Clima acustico. In merito alla necessità di effettuare ulteriori approfondimenti acustici considerando tutti i ricettori fino alle altezze massime previste all'interno del comparto, tali valutazioni saranno effettuate in sede di titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Laddove si renderanno necessarie mitigazioni, queste costituiranno elementi prescrittivi dei titoli abilitativi. La presente Dichiarazione di Sintesi prescrive la necessità di ripetere poi dei rilievi acustici post operam per verificare il rispetto dei limiti di legge.
6. Acqua meteoriche e reflue. Nel merito del compenso idraulico l'ipotesi progettuale proposta è scaturita dalla quantificazione secondo il parametro (700 m³ di volume di compenso per ettaro impermeabilizzato) fornito dal Consorzio di Bonifica (gestore del canale ricettore Scolo Muccinello). In sede di titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione sarà valutata una soluzione progettuale redatta secondo le *"tecniche dell'ingegneria naturalistica limitando il più possibile la realizzazione di infrastrutture e impianti con conseguenti oneri di manutenzione e gestione"* che sarà nuovamente sottoposta al parere degli enti competenti (HERA e Consorzio di Bonifica) al fine di stabilire e definire tutti gli aspetti realizzativi e poi gestionali.
7. Pericolosità idraulica. La proposta di Accordo Operativo è stata sottoposta al parere di tutti gli enti, compreso gli enti competenti in materia di pericolosità idraulica derivanti dal reticolo idraulico primario e secondario insistenti sul territorio. Non tutti gli enti si sono espressi. L'Amministrazione si impegna ad ottenere i pareri degli enti degli enti preposti in merito alle competenze del rischio idraulico in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione per garantire la sicurezza dei nuovi residenti in relazione alla pericolosità idraulica dell'area. Sarà specifico impegno del Comune inserire le nuove espansioni nell'ambito dei piani di sicurezza del territorio di competenza del Comune stesso (Piano di protezione civile).
8. Modifiche sostanziali. Si provvede ad adeguare il testo dell'Accordo Operativo e dell'elaborato delle Normativa, eliminando la possibilità di modifiche sostanziali al progetto urbano adeguando gli articoli n. 3 e 4 della Normativa e l'articolo 10 degli obblighi convenzionali costituenti l'allegato 1 allo schema di Accordo.

9. Validità degli strumenti attuativi. Si provvede ad adeguare il testo dell'Accordo Operativo e del suo allegato sugli obblighi convenzionali introducendo un tempo massimo di realizzazione di tutti gli interventi pari a 5 anni (termine perentorio).

10. Tempistiche e cronoprogramma. Si provvede ad adeguare il testo dell'Accordo Operativo e del suo allegato sugli obblighi convenzionali introducendo un tempo massimo di realizzazione di tutti gli interventi pari a 5 anni (termine perentorio). Si provvede ad adeguare anche il cronoprogramma.

11. Ombreggiatura parcheggi. Nel merito della necessità di provvedere ad un ombreggiamento dei parcheggi pubblici, in sede di titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione sarà valutata la migliore soluzione progettuale atta a ridurre il fenomeno dell'isola di calore.

12. Conteggio edilizia ERS. Si provvede a verificare il conteggio della capacità edificatoria da assoggettarsi ad edilizia ERS, da esprimersi in mq di SU. La Relazione istruttoria allegata alla delibera di approvazione dell'AO verifica il rispetto del parametro pari al 27% della SU totale. Gli elaborati dell'accordo saranno adeguati laddove non già allineati con questa modalità di verifica.

13. Verde pubblico. L'ampia area verde oggetto di cessione si compone in parte di verde pubblico e in parte di area oggetto di cessione per finalità pubbliche così come disposto dall'art. 32 del PSC (corrispondente al 30% della ST posta in attuazione). L'individuazione delle singole parti all'interno dell'insieme non ha particolare rilevanza, in quanto l'obiettivo è quello di determinare un'area verde compatta. In ogni caso gli elaborati sono stati aggiornati individuando la porzione da destinarsi a verde pubblico in posizione adeguata al proprio scopo.

14. Aggiornamento elaborati. Gli elaborati costituenti l'Accordo Operativo sono stati adeguati (come sopra indicato) alle prescrizioni fornite da ARPAE AACM e ribadite dalla Città Metropolitana di Bologna e dal CUM. Tali prescrizioni si intendono in ogni caso sempre vigenti e dovranno essere verificate anche in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Oltre al recepimento delle condizioni espresse nei pareri degli enti ambientali con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella "Istruttoria di VAS/Valsat sulla proposta di Accordo Operativo – pratica n. 31022/2023" predisposta da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana di Bologna e delle valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio.

Gli elaborati costituenti l'Accordo Operativo sono stati adeguati (come sopra indicato) alle prescrizioni fornite da ARPAE AACM e ribadite dalla Città Metropolitana di Bologna e dal CUM. Tali prescrizioni si intendono in ogni caso sempre vigenti e dovranno essere verificate anche in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi.

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA
L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24,**

**PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI ESPAN-
SIONE SITO IN SAN GIOVANNI IN PERSICETO
(BO),**

**DENOMINATO "VIA BUDRIE" (PORZIONE AMBITO "ARS.SG_XVII)
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila venti tre, questo giorno di xx xx del mese di dicembre.

1

In _____, Corso _____ n. _____
Davanti a me, dottor _____, Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Bolo-
gna con residenza in _____, sono presenti i signori:

Tiziana Draghetti, nata a Medicina (BO) il 15 luglio 1959, domiciliata per la carica in
San Giovanni in Persiceto, presso la Casa Municipale in Corso Italia

n. 70, 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, regi- strato a Bologna 1 il 15 febbraio 2019 al n. 3088 serie 1T, e in attua-
zione della delibera del Consiglio Comunale in data XX dicembre 2023 n. 42, imme-
diatamente esecutiva ai sensi di legge, che si allega al presente atto sotto la lettera
"A";

_____, nato a _____ (_____) il _____, domiciliato
per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene in questo
atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi in nome e
per conto della:

"**Società IJ S.R.L.**", con sede in Bologna (BO), via Santo Stefano 11, capitale sociale
€ 200.000,00 interamente versato, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al
Registro Imprese di Bologna 03758231207, numero REA: BO-544127, in virtù dei po-
teri a lui conferiti dal vigente statuto sociale,

in qualità di Soggetto Attuatore e proprietaria delle aree dell'ambito in attuazione;
componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali, a seguito del per-
fezionamento delle procedure come infra specificato, convengono 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 Bollet-
tino 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 relativo al "Comparto C3P0 – Via Budrie";
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 di cui al "Comparto C3P0 – Via Budrie".*

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART.38 L.R.24/2017 TRA LA SOCIETÀ IJ S.R.L., E IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

1. A seguito della presentazione della proposta di Accordo Operativo completa in data 29/10/2020 acquisita al prot. n. 41465 e seguenti, 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 [redacted] 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 01/08/2023 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 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 s.m.i.
 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 Metropolitan competente con Nota prot. 49489 del 16/08/2023 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:
 - a. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Prot. n. 0019580-P del 12/07/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 30363 del 13/07/2023;
 - b. Atersir Prot. n. ?? del xx/08/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 36090 del 29/08/2023;
 - c. Snam Prot. n. C.BO ARZ 142/23 del 30/08/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 36515 del 31/08/2023;
 - d. Hera Prot. n. 88774-38944 del 05/10/2023 acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto al n. 42456 del 05/10/2023;
 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_XVII (porzione): Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 90 Particella 523 risultano di proprietà della società IJ S.r.l.;
 - b. **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. 1.031 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 1.022.
 - b. Realizzazione dello standard di parcheggio pubblico pari a mq. 595 superiori alla quota minima richiesta dal PSC pari a mq 584.
 2. **Concorso alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione correlate al Contributo di sostenibilità per un ammontare totale di €-220.200,00**

- a. creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28;
- b. implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un ammontare complessivo delle opere di cui ai punti a. e b. di € **220.200,00**

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

Come individuato nella Tav. 10.A. "Ambito di Attuazione in rapporto al PSC – Superfici Interessate - Standard" le aree di cessione previste dal comma 8 dell'art. 32 del PSC verranno cedute con la seguente tempistica:

- a. Cessione del 30% della ST relativa all'ambito Ars SG_XVII (mq 14.603) ai sensi dell'art. 32, comma 8, NTA del PSC per mq 4.403, cessione dello standard di verde pubblico ai sensi dell'Art. 32, comma 8 NTA del PSC (70% della S.U.) per mq. 1031 e cessione dello standard di parcheggio pubblico ai sensi dell'art. di cui sopra (40% della S.U.) per mq. 595, da cedere entro 120 giorni dalla firma dello stesso;

TOTALE CESSIONI MQ 6.029

b. **QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE:**

4. La superficie utile (SU) realizzabile, pari al massimo a mq 1.460 sarà esclusivamente a uso residenziale.
5. Per quanto riguarda la quota di ERS relativa alla SU di cui sopra (mq. 1.460) dovrà essere prevista una dotazione in linea con la vigente normativa e quindi una SU non inferiore al 27% (ventisette per cento) della SU prevista, per una SU destinata a ERS pari a mq 394, di cui il 50% (mq 187) dovrà essere destinato alla quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale e il restante 50% (mq 187) alla quota di ERS in vendita a prezzo convenzionato.

QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

6. Come definito negli elaborati costitutivi l'Accordo Operativo dovranno essere realizzate le seguenti dotazioni territoriali minime:
 - a. Verde pubblico richiesto: mq 1.022, previsti mq. 1.031
 - b. Parcheggi pubblici richiesti: mq 584, previsti mq. 595

c. **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 a un ammontare di € 220.200,00 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 e 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 e 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;

d. 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 Metropolitano di Bologna prot. n. _____ del // _____ acquisito al Protocollo del Comune di San Giovanni in Persiceto con P.G. n. _____ del _____ / _____ / _____**
- b. **Delibera del Consiglio Comunale n. del // con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute, ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art.11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e s.m.i.**

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 e attuazione delle previsioni da realizzare nelle aree ricomprese nell'ambito relativo al "Comparto Via Budrie", e 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 Budrie e Bassa con identificazione catastale: Catasto Terreni al Foglio 90 Particella 523 per una Superficie Utile (SU) di mq 1.460.
3. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

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 € 220.200,00 sono le seguenti e dovranno seguire le tempistiche indicate:

1. creazione di percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie, dall'intersezione con via suor Chiara fino a raggiungere il civico 28 (escluso il tratto compreso nel comparto di attuazione in quanto opera di urbanizzazione primaria): presentazione del progetto contestualmente al progetto delle opere di Urbanizzazione primaria entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera.
- 2.-implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un importo tale da raggiungere l'ammontare totale di € 220.200,00: presentazione del progetto entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera.

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. Qualora dovessero sorgere problematiche non risolvibili per la realizzazione delle opere verrà individuata dalla Giunta Comunale altra opera di interesse pubblico.

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 la società IJ SRL possa ottenere il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi oggetto del presente Accordo, e in particolare:
 - per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico;
 - per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali;
 - per gli interventi destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS).

Articolo 3.2 – Impegni della Società IJ S.r.l.

La società IJ Srl, quale proprietaria delle aree e 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 comprese all'interno del Comparto (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;
- 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 tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo.

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 a 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 7.2 delle premesse entro i termini perentori di seguito indicati:
- Entro tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo a pena della decadenza dell'Accordo Operativo stesso dovrà essere presentato la richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione;
 - Contestualmente, ed entro tre mesi 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;
 - presentazione del progetto di implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera,
- d) successivamente all'avvenuta presentazione della richiesta del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione e comunque entro tre mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, pena la decadenza dell'Accordo stesso, dovranno essere presentate le richieste del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio destinato all'edilizia residenziale convenzionata; a seguire potranno essere presentate anche le richieste dei permessi di costruire relativi agli altri fabbricati residenziali.
- e) a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico di cui al precedente Capo III punto 7.2 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 e in maniera completa e funzionale in conformità al progetto esecutivo approvato e/o rilasciato; a riguardo viene in particolare stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico in oggetto dovranno essere ultimate entro tre anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.
- f) A seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'intervento relativo alla realizzazione dell'edificio destinato all'edilizia residenziale convenzionata, il Soggetto Attuatore si impegna alla sua realizzazione a regola d'arte e in maniera completa e funzionale in conformità al progetto rilasciato entro tre anni dal rilascio del relativo Permesso di Costruire.
- g) Per quanto riguarda la costruzione degli altri fabbricati residenziali previsti nell'ambito dell'Accordo Operativo il Soggetto Attuatore si impegna alla loro realizzazione, o quanto meno alla presentazione delle richieste dei relativi Permessi di Costruire, entro cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.
- h) 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 e 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 prima dell'avvenuto deposito di tutte le garanzie fideiussorie relative alle opere previste nel rispetto dei termini indicati all'art. 3.2 lettera c).

Nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 3.2 lettera b) il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune:

1. A garanzia degli impegni assunti in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), una idonea garanzia fideiussoria in misura pari all'applicazione del

prezzo unitario massimo complessivo definito per la quota di ERS oggetto di vendita a prezzo convenzionato, alla Superficie Utile della ERS convertita in SC sulla base del parametro di conversione SC = 1,35 SU, per un importo complessivo di €.....

2. 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 e la fideiussione è pari a €. ,00 (euro mila/00).
3. 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 e la fideiussione è pari a € 220.200,00 (euro due cento venti mila due cento/00).

Le fideiussioni di cui ai precedenti punti 2 e 3 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 avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi a opere o lavorazioni concluse.

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 della società IJ SRL, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e, nel caso di cui al punto 3.2, 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 a un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di San Giovanni in Persiceto, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante del soggetto attuatore 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 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.

La Società IJ srl è tenuta ad assolvere tutti gli impegni assunti entro tale termine. La Società IJ srl sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito al completo adempimento attuativo disposto e comunque nel rispetto dei tempi previsti dall'art. 3.2.

Articolo 12 – spese varie e finali

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

Luogo, data

PER IL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Il Dirigente Area Tecnica

PER LA SOCIETA' IJ SRL

Il Legale Rappresentante

Allegati:

1. "Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione"
2. Tavola
3. Tavola
4. Relazione economico-finanziaria e cronoprogramma

5. Documento di ValSAT-Vas e sintesi non tecnica.



ALLEGATO 1

Obblighi convenzionali specifici per l'attuazione

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

1.1 – Attuazione dell'ambito oggetto di intervento

Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "Comparto Via Budrie" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 14.720, a San Giovanni in Persiceto, 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_ XVII", di cui costituisce porzione. La zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide le destinazioni delle aree nel seguente modo:

- a) mq 1.571 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 595 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 1.031 per verde pubblico (standard);
- d) mq 7.120 di Sf per la realizzazione di 1.460 mq di SU per interventi privati di edilizia residenziale libera e convenzionata;
- e) mq 4.403 di ST da cedere al Comune come previsto dall'art. 32 comma 8 del PSC.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera d) 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 relativo al "Comparto Via Budrie" definito nell'Accordo Operativo sottoscritto in data odierna. 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 fideiussioni 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 fideiussioni 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.

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

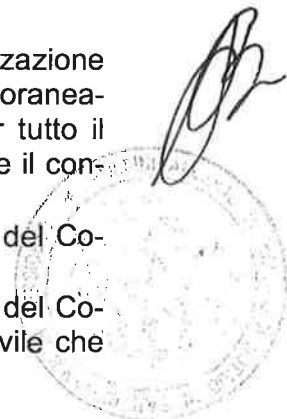
In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del D.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 38 comma 3 lettera a) della l.r. n. 24/2017, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di San Giovanni in Persiceto le aree per opere di interesse pubblico risultanti dal citato progetto di A.O. nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) c) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 7.600 così come risulta dai dati in precedenza riportati e dalla Tav. 10.A. 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, rispetto 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.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dall'Accordo Operativo

4.1 – 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, marciapiedi;
2. aree sistemate per la sosta e 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. Percorso pedonale e ciclabile in fregio a via Budrie dalla intersezione con via Suor Chiara al civico 28 (escluso il tratto compreso nel comparto di attuazione in quanto opera di urbanizzazione primaria);
7. implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un ammontare complessivo delle opere di cui ai punti 6 e 7 di € **220.200,00**

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.

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 di 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 e approvazione del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative a ogni tipologia di opera o 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.

Art. 5 – Obbligazioni in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica

5.1 – 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 e 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 formatasi in funzione dell'Ambito è pari a 1.460 mq di SU, per un corrispondente contributo di sostenibilità pari a € 220.200,00, 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 € 220.200,00.

Art. 6 – Realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), ai sensi dell'art. 2 comma 10 delle NTA del PSC

6.1 – Attuazione dell'ambito per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS)

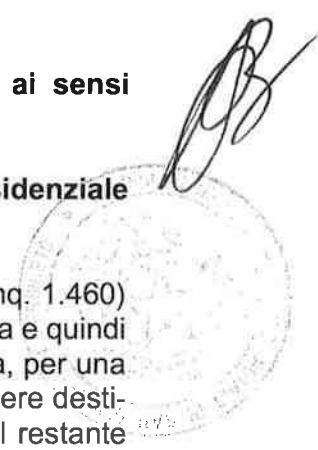
Per quanto riguarda la quota di ERS relativa alla SU di cui sopra (mq. 1.460) dovrà essere prevista una dotazione in linea con la vigente normativa e quindi una SU non inferiore al 27% (ventisette per cento) della SU prevista, per una SU destinata a ERS pari a mq 394, di cui il 50% (mq 187) dovrà essere destinato alla quota di ERS in affitto a canone concordato o sociale e il restante 50% (mq 187) alla quota di ERS in vendita a prezzo convenzionato.

Art. 7 – 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.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera, da eseguirsi dal tecnico abilitato competente, indicato dal Comune, iscritto ad ordine professionale ed incaricato dal Soggetto Attuatore. Il Comune



indica un unico collaudatore per l'intero comparto Peschiere. 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 pec, a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli art. 4 e 5.

Le opere elencate agli artt. 4 e 5 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 8, 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 fideiussorie di cui all'art. 4. 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 e 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 e 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 (comprehensive 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 e oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

La realizzazione delle aree a verde e la piantumazione delle alberature (sia dei parcheggi che del verde pubblico) dovrà rispettare il regolamento comunale del verde vigente, ivi compreso, per l'attecchimento, quanto previsto dall'art. 10, c.3. In tutte le fasi realizzative e manutentive si dovrà fare riferimento al Servizio Manutenzioni.

Gli oneri di cui sopra vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 8 – 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. 13, e potrà essere suddiviso in diversi titoli abilitativi relativi a ciascuna delle opere elencate nei precedenti artt. 4 e 5, 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. 14.

La presentazione dei titoli abilitativi degli edifici potrà avvenire solo successivamente la presentazione della fideiussione per le opere di urbanizzazione. I tempi di presentazione dei titoli abilitativi seguiranno il cronoprogramma di cui al successivo art.13.

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 vi sia la validazione della funzionalità - collaudabilità emessa dal Direttore Lavori, anche per stralci parziali, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 4 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.

Le presenti dichiarazioni non sostituiscono il collaudo ai sensi dell'art. 8.

Art. 9 – 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 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 e 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. 4 e 5 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 prezziario 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 e in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

Art. 10 – 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'articolazione 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.

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.

Ulteriori criteri sulle varianti minori sono meglio descritti all'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante dall'Accordo Operativo stesso.

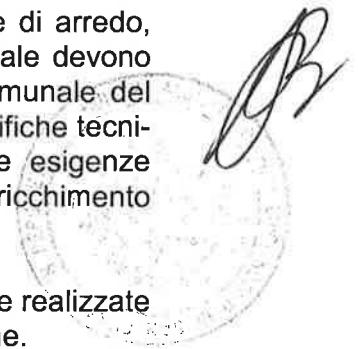
Art. 11 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e delle opere perequative

Le superfici a verde (le quali comprendono verde pubblico, verde di arredo, aiuole, ecc.) prese in carico da parte dell'Amministrazione comunale devono essere realizzate secondo i principi del vigente Regolamento comunale del verde e gli standard contenuti nell'**allegato C**, che definisce le specifiche tecniche per garantire interventi di qualità ottimale in funzione delle esigenze dell'utenza, di una semplice ed efficiente manutenzione e di un arricchimento ambientale.

Non potranno essere prese in carico le opere a verde che sono state realizzate in difformità dagli elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che la realizzazione delle aree verdi dovrà prevedere anche un periodo di tre stagioni vegetative nel quale dovranno essere eseguite tutte le cure colturali atte ad assicurare il necessario attecchimento delle componenti vegetazionali legnose ed erbacee.

Al termine di ogni stagione vegetativa (indicativamente dal 25 settembre al 10 ottobre di ogni anno), verrà eseguito un sopralluogo congiunto tra l'attuatore e i tecnici dell'Unità operativa Verde del Servizio Manutenzioni per verificare lo stato di conservazione delle aree e l'attecchimento delle piante legnose. Si considererà come effettuato un anno di manutenzione solo se: a) le manutenzioni ordinarie sono state eseguite regolarmente sulla base di un programma concordato e verificato formalmente dall'U.O. Verde e b) se si è conseguito un successo nell'attecchimento pari ad almeno il 90% delle piante legnose messe a dimora e si provvede entro il 31 dicembre alla piantumazione di sostituzione - si specifica che l'attecchimento si considererà tale solo per piante che si sono



mantenute integralmente vive e non che abbiano parti della loro struttura legnosa non più vegetanti o danneggiate.

A garanzia degli interventi manutentivi e di ripristino delle fallanze, deve essere costituita una fidejussione dal soggetto attuatore o dalla Ditta incaricata delle opere per un importo necessario a coprire i costi fino al rifacimento integrale dell'area verde, entro 60 giorni dalla fine lavori e comunque prima del collaudo.

Art. 12 – Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati

I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 4) e degli edifici privati (art. 8) seguono le procedure dettate dalla L.R. 15/2013.

Art. 13 – Termini di attuazione del Piano e Cronoprogramma degli interventi

Il presente atto disciplina l'attuazione dell'ambito relativo al "Comparto C3P0 – Via Budrie" 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.

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 90 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, pena la decadenza dell'intero Accordo Operativo;
2. il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e il progetto delle opere perequative del collegamento pedonale su via Budrie (dal civico 28 all'incrocio con via Suor Chiara, escluso il tratto compreso nel comparto di attuazione in quanto opera di urbanizzazione primaria) dovranno essere richiesti entro il termine perentorio di 90 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;
 - 2.a implementazione/riqualificazione dei collegamenti della mobilità dolce su via Budrie, dall'incrocio con via Suor Chiara, fino a via Costa, per un importo tale da raggiungere l'ammontare totale di € 220.200,00: presentazione del progetto entro 12 mesi dalla stipula del presente Accordo e fine lavori entro 36 mesi dall'autorizzazione a realizzare l'opera
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 cinque anni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non potranno essere rilasciati prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art. 14 – Garanzie

Il Soggetto Attuatore, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di cui all'art. 4, 5 e 6, comprensive negli importi anche delle prestazioni di cui all'art. 7, presenterà, entro i termini stabiliti all'art. 13 del presente atto, le garanzie a favore del Comune di San Giovanni in Persiceto di fidejussioni bancarie o polizze assicurative (in tal caso contratte con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato e altri enti pubblici, e in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale, relative alle seguenti opere:

1. - opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali interne all'ambito descritte all'art. 4 e quantificate nei computi metrici estimativi allegati complessivamente in €. (/00);
2. - opere perequative descritte all'art.5, relative al contributo di sostenibilità, quantificate nei computi metrici estimativi allegati complessivamente in € 220.200,00 (due cento venti mila due cento /00);
3. - a garanzia degli impegni assunti in merito all'attuazione dell'edilizia residenziale sociale (ERS), una garanzia fideiussoria di importo pari all'applicazione del prezzo unitario massimo complessivo definito per la quota di ERS oggetto di vendita a prezzo convenzionato, alla Superficie Utile della ERS convertita in SC sulla base del parametro di conversione SC = 1,35 SU, per un importo complessivo di € (euro /00).

Gli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 7 sono comprese negli importi di cui ai precedenti punti 1), 2), 3).

L'ammontare complessivo delle garanzie fideiussorie risulta così determinato in € (euro /00).

Le garanzie fideiussorie 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.



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

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

Gli svincoli totali delle specifiche garanzie fideiussorie relative alle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2) avverranno dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 7.

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. 8. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale della specifica garanzia fideiussoria.

Lo svincolo definitivo della specifica garanzia fideiussoria relativa ai singoli edifici ERS di cui al precedente punto 3) avverrà dopo il deposito della SCEA del singolo edificio, nei modi e nei termini di cui all'art. 8 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 a 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, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato".

Art. 15 – 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 ____ 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. 16 – 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 a 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 a 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. 17 – 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 Regolamento 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.

COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO

ACCORDO OPERATIVO Art. 38 L.r. 24/2017 COMPARTO C3P0 - Via Budrie

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

N. PROTOCOLLO U.T.



RICHIEDENTE

SOCIETA' IJ Srl
(C.f. - P.Iva 03758231207)

PROGETTISTA

ING. MASSIMO BERGONZONI
(c.f. BRG MSM 49T22 I191U)

ARCH. LUCA GIOVANARDI
(c.f. GVN LCU 59T28 F257Z)

DATA

OTTOBRE 2020

AGGIORNAMENTI

OTTOBRE 2023

DICEMBRE 2023

ARCHIVIO

00374

DESCRIZIONE ELABORATO

CRONOPROGRAMMA

SCALA

ELABORATO

20



LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese 1 - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA 0257409 030 1

Cronoprogramma

Atto	Termine dalla data della Stipula dell'Accordo Operativo
Presentazione delle garanzie fideiussorie	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a Opere di Urbanizzazione Primaria	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a Opere costituenti Contributo di Sostenibilità	12 mesi
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a edificio alloggi ERS in affitto (50%) e in proprietà (50%)	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo agli altri edifici	5 anni
Durata di attuazione	5 anni
	Termine dalla data di rilascio del relativo Titolo abilitativo
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a Opere di Urbanizzazione Primaria	3 anni
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a Opere Contributo di Sostenibilità	3 anni
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a edificio alloggi ERS in affitto (50%) e in proprietà (50%)	3 anni



COMUNE DI
SAN GIOVANNI IN PERSICETO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 75 del 21/12/2023**

OGGETTO:

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DENOMINATO "VIA BUDRIE" CHE COINVOLGE L'AREALE ARS.SG_XVII (POSTO NEL CAPOLUOGO) E DELLA RELATIVA VAS-VALSAT, IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE.

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Dott.ssa CARMELA EPIFANI**

FIRMATO

**IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA STEFANIA NECCO**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



**Copia su supporto analogico
di documento redatto su supporto informatico
(artt. 68-ter e 57-bis legge 16 febbraio 1913, n. 89)**

Certifico io sottoscritto, dottor **ALBERTO BULDINI** Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Bologna con residenza in San Giovanni in Persiceto, che la presente copia formata su supporto analogico al solo fine di essere allegata a mio atto sullo stesso supporto, composta di 31 (trentuno) fogli, è conforme al documento sottoscritto dalle signore:

- Necco Stefania mediante apposizione della firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il software e-Sign ove risulta la vigenza dal giorno 3 novembre 2023 al giorno 3 novembre 2026 del certificato della firma digitale della suddetta signora Necco Stefania, rilasciato da InfoCert S.p.A.;

- Epifani Carmela mediante apposizione della firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il software e-Sign ove risulta la vigenza dal giorno 4 luglio 2023 al giorno 4 luglio 2026 del certificato della firma digitale della suddetta signora Epifani Carmela, rilasciato da InfoCert S.p.A.;

come risultano dal rapporto di verifica allegato.

San Giovanni in Persiceto, lì 28 (ventotto) dicembre 2023 (duemilaventitre).






Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **AO20230075C.pdf** è un documento elettronico di tipo **file PDF (Acrobat) firmato**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 28/12/2023 alle 16:40:40 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) STEFANIA NECCO	InfoCert S.p.A.	
2) CARMELA EPIFANI	InfoCert S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: **AO20230075C.pdf**
- Impronta del file: **a54ff96e8afdac15c26c48727acd8ea5497f976511f6731aff3d85971781ff15**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **pdf**
- Data della verifica: **28/12/2023 alle 16:40:26 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - STEFANIA NECCO

Questa firma è stata apposta da **Stefania Necco**, C.F./P.IVA **TINIT-NCCSFN69C41F839W**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **22/12/2023 alle 09:09:57 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

3.2 Firma n° 2 - CARMELA EPIFANI

Questa firma è stata apposta da **Carmela Epifani**, C.F./P.IVA **TINIT-PFNCML51T58I396U**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.2].



Firma apposta in data: **22/12/2023 alle 11:16:27 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - STEFANIA NECCO

- Nome e Cognome del soggetto: **Stefania Necco**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-NCCSFN69C41F839W**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 59 e2 90**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **03/11/2023 alle 11:43:26 UTC** al **03/11/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1895238** emessa in data **28/12/2023 alle 16:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **28/12/2023 alle 16:40:29 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

4.2 Certificato n° 2 - CARMELA EPIFANI

- Nome e Cognome del soggetto: **Carmela Epifani**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-PFNCML51T58I396U**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 28 4d 31**
- Rilasciato da: **InfoCert S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **04/07/2023 alle 21:51:53 UTC** al **04/07/2026 alle 00:00:00 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **1895235** emessa in data **28/12/2023 alle 16:00:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **28/12/2023 alle 16:40:30 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])



✓ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **InfoCert S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **12/12/2016 alle 16:34:43 UTC** al **12/12/2032 alle 17:34:43 UTC**



Allegato "B" al n° 8670 di Zaccaria

LUCA
GIOVANARDI
ARCHITETTO

849 strada Vignolese 1 - 41125 Modena +39 059217141 studio@garch.it
C.F. GVN LCU 59T28 F257 Z P.IVA. 0257439 036 1

Cronoprogramma

Atto	Termine dalla data della Stipula dell'Accordo Operativo
Presentazione delle garanzie fideiussorie	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a Opere di Urbanizzazione Primaria	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a Opere costituenti Contributo di Sostenibilità	12 mesi
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo a edificio alloggi ERS in affitto (50%) e in proprietà (50%)	90 giorni
Presentazione della richiesta di titolo abilitativo relativo agli altri edifici	5 anni
Durata di attuazione	5 anni
	Termine dalla data di rilascio del relativo Titolo abilitativo
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a Opere di Urbanizzazione Primaria	3 anni
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a Opere Contributo di Sostenibilità	3 anni
Segnalazione certificata CEA del titolo abilitativo relativo a edificio alloggi ERS in affitto (50%) e in proprietà (50%)	3 anni

Luca Giovanardi
Luca Giovanardi

Alberto Zucchi



Certifico io sottoscritto dottor ALBERTO BULDINI, Notaio iscritto presso il Collegio notarile di Bologna con residenza in San Giovanni in Persiceto, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale del documento cartaceo conservato nei miei atti, ed è emessa ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Firmato digitalmente Alberto Buldini