

<b>COMUNE DI CASALGRANDE</b>			
<i>COMMITTENTE</i>			
<b>IMMOBILIARE POGGIO 70 S.R.L.</b> SASSUOLO (MO) Via RADICI IN PIANO n. 475 - P.IVA 03759270360			
<i>TITOLO DEL PROGETTO</i>			
<b>Proposta di Accordo Operativo art.38 della L.R. n.24/2017 Sub-Ambito AT3 - "EX POGGIO 70" (Via A.Toscanini – Loc. Veggia)</b>			
<i>TITOLO DELLA TAVOLA</i>			
<b>PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO</b>			
<i>NUM. TAV.</i>	<i>TIMBRO E FIRMA</i>	<i>DATA</i>	<i>AGGIORNAMENTI</i>
<b>C.07</b>	<i>il progettista</i>	08-07-2021	<b>12-07-2021</b>
		STUDIO TECNICO ARCHITETTO MARCO GELSOMINO P.zza Martiri della Libertà n°7/b 42013 Casalgrande (RE) tel 0522 840058 – cell. 335 5422208 e-mail: studio@mgarchitetto.it	

**SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, FINALIZZATO ALLA ATTUAZIONE DEL COMPARTO A AMBITO AT3 denominato EX POGGIO 70**

Tra il Comune di CASALGRANDE e la Società Poggio 70 srl come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI CASALGRANDE" con sede in \_\_\_\_\_ (RE), via \_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, qui rappresentato dal Sindaco, Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, domiciliato per la carica a \_\_\_\_\_ (BO), Via \_\_\_\_\_, n. \_\_, rappresentante del Comune suddetto;
2. " SOCIETÀ Poggio 70 srl ", con sede in SASSUOLO (MO) , in Via RADCICI IN PIANO n.475, capitale sociale euro 15.000, 00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di MODENA con il codice fiscale 03759270360, R.E.A. n.03759270360, qui rappresentata da Presidente del C.D.A. Sig. STEFANO STEFANI, nato a MODENA il giorno 30/01/1961, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_; a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

**PREMESSA**

**CAPO I - RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

**A) DEL COMUNE DI CASALGRANDE**

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. n.58 e 59 del 28/11/2016 il Comune di CASALGRANDE, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e il RUE ;
2. Il PSC del Comune di CASALGRANDE classifica le aree oggetto del presente Accordo quali ambiti AT3, comparto A, art. 6.5 delle norme di PSC destinate alla trasformazione prevalentemente residenziale del precedente complesso sportivo privato;
3. "Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 2018 il Comune di CASALGRANDE, a norma dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha provveduto a selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito AT3 COMPARTO a destinato a trasformazione prevalentemente residenziale del precedente complesso sportivo privato;

**CAPO II - RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso inconcludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, la Giunta Comunale con delibera n.80 del 7/06/2018 ha espresso l'indirizzo sui "Criteri per la valutazione delle varie istanze di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini, ai sensi dell'art.4 Legge Regionale n. 24/2017" e il Consiglio Comunale in data 18/06/2019 con Delibera n. 18 del 18/06/2019 ha approvato -l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse (di cui all'art. 4)
- Nei termini stabiliti dal con prot.n.17264 del 27/09/2018 la Poggio 70, ha presentato istanza di manifestazione di interesse;
- Con delibera 8 del 12/02/2019 è stata valutata la manifestazione di interesse, ed è stata invitata la Poggio 70 srl a prendere in considerazione le risultanze dell'istruttoria, e a presentare la documentazione tecnica di cui all'art.38 c.2—3

"Accordi operativi" della Legge Regionale n.24/2017 per l'attivazione dell'iter procedurale di approvazione dei singoli progetti urbanistici-edilizi.

### **CAPO III - RELATIVAMENTE ALL'EVENTUALE EDIFICIO EVENTUALMENTE ESISTENTE**

Sull'area catastalmente identificata al foglio 34 mappale 99 è presente un fabbricato in corso di demolizione, per il quale con SCIA prot.gen 2017/9471 del 01/06/2017, la Poggio 70 srl ha iniziato i lavori di demolizione del fabbricato.

### **CAPO IV - RELATIVAMENTE AL ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 TRA LA SOCIETA' POGGIO 70 SRL E IL COMUNE DI CASALGRANDE**

1. L'area oggetto del presente Accordo Operativo, è stata oggetto di un precedente accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 della LR n.20/2000 stipulato il 17/05/2012 con atto del Dott. Giulia D'Avolio di Scandiano (RE) repertorio n.32895 raccolta n.9465.

2. L'accordo art. 18 prevedeva in sintesi che la proprietà assumesse i seguenti impegni:

- Trasferimento gratuito a titolo di perequazione e di dotazione territoriale extracomparto, degli immobili catastalmente identificati al foglio 34, mappali 103, 101, 114, 115, 204;

- Demolizione completa e integrale dei fabbricati insistenti sul terreno catastalmente identificato al foglio 34, mappale 99;

3. La validità del accordo era subordinato all'avverarsi di una condizione sospensiva, che prevedeva l'approvazione da parte del Comune di Variante Urbanistica specifica;

Il Comune ha provveduto con variante specifica al PRG adottata con delibera di consiglio comunale n.37 del 13/04/2015 ad adeguare i contenuti dello strumento urbanistico allora vigente secondo una scheda norma allegata alla VR al PRG che disciplina gli interventi di trasformazione previsti secondo i contenuti riportati nella scheda degli ambiti AT3 art. 6.5 delle norme di PSC. Successivamente con delibera di consiglio comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 sono stati approvati il PSC ed il RUE che recepiscono di fatto i contenuti della precedente variante al PRG e dell'accordo sottoscritto il 17/05/2012 per cui gli intenti di trasformazione del comparto A sono attuabili tramite progetto unitario convenzionato, subordinato all'inserimento nel POC.

4. La Poggio 70 srl, ha conseguentemente proceduto ad assolvere i propri impegni nel seguente modo:

- cedendo a titolo gratuito, e come quota di dotazione territoriale e perequazione, gli immobili catastalmente identificati al foglio 34, mappali 103, 101, 114, 115, 204, con atto di cessione del 13/07/2017 dott. Giuseppe Caprino rep. 519

- avviando i lavori di demolizione in data 01/06/2017 SCIA prot. Gen 2017/9471

5. Conseguentemente all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, il Comune di Casalgrande ha avviato il procedimento di cui al c.1 art. 4.

6. L'Accordo ai sensi dell'art. 18 sottoscritto in data 17/05/2012 con atto del Dott. Giulia D'Avolio di Scandiano (RE) Rep. N.32895 Racc. 9465 si intende qui come integralmente allegato in quanto depositato agli atti del Comune di CASALGRANDE P.G. n. 2316 del \_ 22/02/2012 .

### **CAPO V - RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' POGGIO 70 SRL E IL COMUNE DI CASALGRANDE**

1. il Comune di **CASALGRANDE**, ha ricevuto dalla Società **POGGIO 70 SRL** proposta di Accordo Operativo completa in data 15/05/2019 acquisita al prot. n.9401 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal \_\_/\_\_/\_\_ al \_\_/\_\_/\_\_ e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale 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 risultanze istruttorie di cui agli allegato A, B e indirizzi dell'Allegato C di cui alla D.C.C. n. 8 del 12/02/2019.

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 **CASALGRANDE** ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ 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, la Convenzione urbanistica allegata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

3. In data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente 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 "Per i cittadini"/"Pianificazione Territoriale"/"1.Urbanistica"/"Accordi operativi" del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.

4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo alla Provincia di Reggio Emilia competente con Nota prot. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ 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 sono pervenute al Comune di **CASALGRANDE** n. \_\_\_\_ osservazioni.

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

a. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;

b. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;

c. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;

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. Le aree e gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 34 Particelle 99 risultano di proprietà di Poggio 70 srl:

**b. QUANTO ALLA CESSIONE DELLE AREE A TITOLO DI PEREQUAZIONE:**

A seguito degli impegni assunti col precedente accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000, si è provveduto alla cessione gratuita dei terreni catastalmente identificati al foglio 34 mappali 203, 101, 114, 115, 204 inseriti nel "comparto B, C e D" del ambito AT3, adempimento contenuto nel Accordo Art. 18 L.R. 20/2000 stipulato 17/05/2012 rep. 32895 racc. 9465, impegno già assolto con atto di cessione del 13/07/2017 dott. Giuseppe Caprino rep. 519;

**c. QUANTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "OU1"**

1. Le opere di urbanizzazione primaria "OU1" atte a servire direttamente l'insediamento sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 stipulato 17/05/2012 rep. 32895 racc. 9465 Dott. Giulia D'Avolio di Scandiano (RE)

2. Il soggetto attuatore degli interventi previsti nel deposito della SCIA, realizza direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento "OU1" a scomputo totale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate U1.

Si tratta della progettazione, realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici secondo gli standard di RUE tabella 1 pag 53. per l'uso R1, della viabilità conseguente e dell'illuminazione pubblica lungo via Cave, indicati negli elaborati di progetto Urbano e conseguente cessione delle aree per un totale di **mq 1349**;

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con atto consigliare n.51 del 21/09/2019 di recepimento delle disposizioni dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna D.A.L n.186/2018, D.G.R n.624/2019 e D.G.R n.1433/2019, e viene computata in via cautelativa e preventiva nel seguente modo:

Oneri U1= 2000 mq di S.C. x 31,79 x (-15% ) = arrotondato 55.000,00 €

3. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del soggetto attuatore a scomputo dell'onere di U1, sono computate in maniera analitica nella Relazione Economica Finanziaria e ammontano a 137.623,35 €.

L'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore supera l'onere dovuto per la tipologia di opere di U1, pertanto al momento della presentazione dei titoli edilizi per i singoli edifici verrà applicato uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alla voci di U1.

#### **d. QUANTO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA "OU2"**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei soggetti attuatori.

#### **e .QUANTO AL CONTRIBUTI "D" E "S"**

Il contributo D e S di cui al 'art. 34, comma 1, della L.R. n. 15/2013, non sono dovuti in quanto si tratta di un intervento residenziale

#### **f.QUANTO AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) non è dovuto in quanto l'insediamento ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

#### **g. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (QCC)**

La quota del costo di costruzione (QCC), verrà assolta dai singoli interventi edificatori, secondo quanto indicato atto consigliare n.51 del 21/09/2019 di recepimento delle disposizioni dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna D.A.L n.186/2018, D.G.R n.624/2019 e D.G.R n.1433/2019

#### **h. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**

1. 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 Provincia di Reggio Emilia prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_\_ con P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;

b. Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Provincia di Reggio Emilia e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Dichiarandosi 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 su 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 firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;

2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 stipulato in data 17/05/2012 con atto del Dott. Giulia D'Avolio di Scandiano (RE) Rep. N.32895 Racc. 9465 da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'Ambito **AT3 comparto A** (e già classificate comparto **ZT 18** dal PRG)

- (I soggetti attuatori del presente Accordo Operativo, in forza del citato Accordo ex art. 18 LR 20/2000, hanno realizzato la demolizione del fabbricato esistente catastalmente identificato al foglio 34 mappale 99;

3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di un intervento di "qualificazione edilizia" nell'ambito AT3 comparto A a destinazione residenziale su parte dell'area catastalmente identificata al foglio 34 mappale 99 per una S.C. complessiva di mq. 2000 mq di S.c;

4. obiettivo del presente accordo è altresì quello di recepire gli elementi di novità introdotti dal presente Accordo operativo rispetto all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii. / o al PSC , ossia:

- la modifica della schema di assetto urbanistico allegato alla variante adottata con delibera di consiglio comunale n.37 del 13/04/2015 e approvata ai sensi del 7° comma del art 14 L.R. 47/78 con decreto del Presidente del consiglio provinciale n. 28 dle 02/03/2017;

- la verifica delle relazione urbane con i comparti B, C, D del medesimo ambito AT3;

5. La proposta di accordo Operativo si compone dei seguenti elaborati:

A.01 - Rilievo piano-altimetrico generale 1:500

A.02 - Profili di rilievo 1:500

A.03 - Rilievo dei vincoli e dei rispetti 1:500

A.04 - Rilievo fogne esistenti 1:500

A.05 - Rilievo reti esistenti 1:500

B.01 - Assetto urbanistico 1:500

B.02 - Profili di rilievo e di progetto 1:500

B.03 - Quote planimetriche e altimetriche 1:500

B.04 - Tipologie edilizie pianta 1:500

B.05.a - Reti fognarie lotti 1:500

B.05.b - Reti fognarie parcheggio 1:500

B.06 - Rete elettrica, illuminazione pubblica e fonia 1 :500

B.07 - Reti gas e acqua 1:500

B.08 - Sezioni stradali 1:50

B.09 - Progetto Urbano

B.10 - Progetto zona di rispetto ferroviario 1:250

C.01 - Relazione illustrativa generale: estratti di pianificazione, mappa e visure catastali, integrazione illustrativa, attestazione proprietà, documentazione antimafia

C.02 - Rilievo fotografico dell'area

C.03 - Norme urbanistico edilizie

- C.04 - Relazione impatto acustico
- C.05 - Relazione geologica sismica vulnerabilità idraulica
- C.06.a - Relazione idraulica Lotti
- C.06.b - Relazione idraulica parcheggio
- C.07 - Proposta di accordo
- C.08 - Schema di convenzione
- C.09 - Relazione economica finanziaria
- C.10 - Rapporto preliminare VAS
- C.11 - Progetto illuminotecnico
- C.12 - Relazione paesaggistica

6. il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC; tutto quanto come meglio specificato di seguito.

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

#### **Articolo 3.1 - Impegni del Comune di CASALGRANDE**

Il Comune provvederà, nei modi di Legge

- Successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte della Società **POGGIO 70 SRL**, Soggetto Attuatore, di ottenere:
  - o La sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. 10 giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo;
  - o Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi oggetto del presente Accordo non darà luogo alla corresponsione del contributo di costruzione U1 in quanto, in funzione dell'interesse pubblico degli interventi il Soggetto Attuatore si farà carico di realizzare tutte le opere di interesse pubblico descritte nella convenzione urbanistica .
  - o Nelle aree individuate catastalmente al Foglio del Comune di CASALGRANDE n. 34 – parte di Particella n.99 individuate nell'Allegato TAV. B-01 come aree da cedere, la pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'Esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità qualora le opere abbiano raggiunto lo stadio della progettazione definitiva.

#### **Articolo 3.2 - Impegni della Società POGGIO 70 SRL**

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, la Società **POGGIO 70 SRL**, quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- a) firma della Convenzione e del Accordo Operativo entro 10 gg a partire dalla delibera di approvazione del Consiglio Comunale;
- b) presentazione della SCIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, entro 120 gg a partire dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- c) Ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria entro 3 anni, non prorogabili, a partire dalla sottoscrizione dell'Accordo ;
- d) Realizzazione di tutte le opere di sistemazione e attrezzatura delle aree condominiali previste nel Progetto Urbano e riguardanti la strada interna condominiale entro 2 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
- e) Presentazione delle richieste di permesso di costruire o SCIA, per tutti gli interventi pubblici e privati previsti dall'AO, entro il termine complessivo di 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo, e 3 anni di validità dei titoli edilizi, entrambi i termini non prorogabili, pena la decadenza del Accordo Operativo.
- f) A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo V, lettera c delle premesse, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in

caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro 137.623,35 (centotrentasettemilaseicentoventitre/35).

g) L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di **CASALGRANDE** 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 **CASALGRANDE** a pena di nullità dei medesimi.

h) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo V, lettera c.

#### **Articolo 4 - Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto; Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 12.

#### **Articolo 5 - Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

L'incidenza del "contributo di costruzione" è stabilito con atto consiliare n.51 del 21/09/2019 di recepimento delle disposizioni dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna D.A.L n.186/2018, D.G.R n.624/2019 e D.G.R n.1433/2019,

- Gli oneri di urbanizzazione U1 vengono computati in via cautelativa e preventiva nel seguente modo:

Oneri U1= 2000 mq di S.C. x 31,79 x (-15% ) = arrotondato 55.000,00 €

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a carico del soggetto attuatore a scomputo dell'onere di U1, sono computate in maniera analitica nella Relazione Economica Finanziaria e ammontano a 137.623,35 €.

L'importo delle opere realizzate dal soggetto attuatore supera l'onere dovuto per la tipologia di opere di U1, pertanto al momento della presentazione dei titoli edilizi per i singoli edifici verrà applicato uno scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alla voci di U1.

- Gli oneri di urbanizzazione secondaria U2, e la quota del costo di costruzione QCC, verrà versato dai soggetti richiedenti i titoli edilizi per la costruzione dei singoli fabbricati, secondo i modi e i tempi contenuti nel Regolamento comunale sulla "disciplina del contributo di costruzione".

#### **Articolo 6 - Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

La Proposta di Accordo Operativo del Comune di Casalgrande per l'area denominata "Ex Poggio 70" è soggetta ad espressione del parere motivato di cui art.15 del D.lgs 152/2006 e della L.R. 24/20017 ("VAS/VALSAT" per brevità).

#### **Articolo 7 - Stipula della Convenzione urbanistica**

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine di 10 giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.

2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal soggetto attuatore. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

#### **Articolo 9 - 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 dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di CASALGRANDE e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

#### **Articolo 10 - Garanzia**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune.

2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

#### **Articolo 11 - 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 Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di **CASALGRANDE** degli obblighi di cui agli articoli 3.1, conseguirà la decadenza del presente Accordo.

4. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui alla prima linea dell'art. 3.2..

#### **Art. 12 - Sanzioni**

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con il presente Accordo Operativo di cui all'art.3.2 e art.7, il Comune procederà a intimare che si provveda a completare le inadempienze riscontrate entro un termine massimo di 120 (centoventi) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente, ove necessario, alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione Attuativa del comparto in oggetto, con escussione della fideiussione prestata, addebito di ogni ulteriore onere e sanzione amministrativa pari a Euro 20.000,00 (ventimila Euro,00).

2. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R.380/2001 e s.m.i.

#### **Art.13 - Condizione risolutiva**

Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive, si procederà alla revoca del presente Atto di Accordo. Per quanto riguarda i titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale

n.18/2016 e del vigente "Protocollo di Legalità – Provincia di Reggio Emilia", l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e della Legge Regionale n.15/2013, entrambi nel testo vigente) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011. Nel caso in cui l'avente diritto al titolo si avvalga della facoltà di autodichiarare il possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e alla relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 nel testo vigente).

#### **Art.14 - Disposizioni sulla Privacy**

Ai sensi degli artt.13-14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Casalgrande, in qualità di titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti dagli obblighi di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento gli interessati di cui agli artt.15 e ss potranno contattare il titolare o il responsabile all'indirizzo mail [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure recandosi presso l'ufficio protocollo del comune utilizzando l'apposito modulo. Il responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo [dpo@tresinarosecchia.it](mailto:dpo@tresinarosecchia.it). L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure consultabile sul sito del Comune.

#### **Articolo 15 - Durata dell'Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalla Società **Poggio 70 srl** che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

#### **Articolo 16 - spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società Poggio 70 srl

Luogo, data

PER IL COMUNE DI .....

Il Sindaco Sig. ....

PER LA SOCIETA' .....

Il Presidente Sig. ....