

SCHEMA di
ACCORDO OPERATIVO
ai sensi dell'art. 38 L.R. n. 24/2017

Il giorno ____ del mese ____ dell'anno ____,

TRA

Il **COMUNE DI** ____, con sede in via ____ n. __, codice fiscale _____, per la/il quale interviene, in virtù della deliberazione di Consiglio ____ n. __ del ____, la/il Sig.ra/re _____, Sindaca/o del Comune, nominata/o in carica con atto ____

oppure

la/il Sig.ra/re _____ assessora/e all'urbanistica / responsabile dell'Ufficio di Piano, nominata/o in carica con atto ____ e delegata/o alla stipula del presente accordo con atto ____], di seguito denominato "**Comune**"

E

SOCIETÀ ____, con sede legale in via ____ n. __, ____, P.Iva ____, in persona del/la sua/o legale rappresentante Sig.ra/re _____, nata/o a ____ il ____, codice fiscale ____, società proprietaria dell'area sita in ____ censita al Catasto Terreni foglio ____, mappali ____, di seguito denominata "**soggetto attuatore**"

Premesso

NOTA: nelle Premesse dovrà essere riportato il contesto normativo di riferimento in cui si inserisce l'AO con particolare riferimento all'art. 38 della L.R. n. 24/2017 (lett. da a) a h)), la disciplina urbanistica relativa all'area interessata dall'AO di rilievo comunale, sovracomunale e/o settoriale ed eventuali atti costitutivi di vincoli conformativi (lett. da i) a m)) nonché, infine, la descrizione del processo di formazione dell'AO (lett. n) e ss.)

a) che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018 (di seguito LR 24/2017), ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree e proponenti l'intervento attuativo;

b) che l'articolo 38, L.R. n. 24/2017, disciplina gli accordi operativi, attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste, nonché la relazione economico-finanziaria che deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica, con documentazioni idonee a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del programma di interventi e degli eventuali stralci funzionali nel quale esso si articola;

c) che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, L.R. n. 24/2017, regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;

d) che la disciplina generale degli interventi edilizi privati, ricompresi negli accordi operativi, è definita dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 15 del 2013 (Semplificazione della disciplina edilizia), e successive modifiche (di seguito LR 15/2013), e dal regolamento edilizio approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. ___ del ___;

e) che la disciplina generale del contributo di costruzione, dovuto per l'attuazione degli interventi edilizi privati, è definita con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186 del 20.12.2018 (di seguito DAL 186/2018), recepita dal Comune con deliberazione consiliare n. ___ del ___, la quale costituisce la disciplina specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;

f) che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali, ricomprese negli accordi operativi, è definita con atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021, recepita nell'ambito della Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e delle norme del Piano urbanistico generale del Comune e del Regolamento Edilizio;

g) che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e ss.mm.ii. e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;

h) che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scomputo del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) nonchè le collegate disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023 oltre alla DAL 186/2018 ed alle disposizioni comunali vigenti;

i) che _____ (*specificare le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica applicabili all'area oggetto di intervento ossia, in particolare, le previsioni del PUG e della relativa Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale di cui all'art. 34, LR 24/2017*).

l) che _____ (*indicare gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata, generali o settoriali, che fossero stati approvati successivamente agli strumenti urbanistici vigenti e che risultassero incidere direttamente sui contenuti dell'AO*).

m) che _____ (*indicare eventuali altri atti amministrativi costitutivi o accertativi di vincoli conformativi sulle aree e gli edifici interessati dall'AO, che risultassero noti al momento della stipula e non ancora recepiti negli strumenti urbanistici vigenti*).

NOTA: E' opportuno che tutti gli strumenti e gli altri atti citati siano indicati con gli estremi dell'atto di approvazione e nel caso con l'indicazione della relativa data di efficacia / entrata in vigore. Per ogni strumento o altro atto citato sarebbe opportuno indicare l'indirizzo della pagina web dove lo stesso atto è visionabile, con nota in calce a piè di pagina.

n) che _____ (*dare conto del processo di formazione della proposta di AO, con l'indicazione degli atti e delle azioni del Comune, della parte privata, del CUAV ove necessario, e degli altri soggetti coinvolti con la menzione delle valutazioni più determinanti espresse in tale processo. Ad esempio: eventuale approvazione dell'avviso pubblico di cui all'art. 38, c. 1, o presentazione della proposta di AO da parte del privato e dalla relativa immediata pubblicazione sul sito web dell'Ente prescritta dall'art. 38, c. 6, richiamando puntualmente i successivi atti, azioni e valutazioni compiuti per giungere alla stipula dell'AO, quali ad esempio l'espletamento della Valutazione del Beneficio Pubblico di cui all'art. 2.5 delle Norme del PUG*).

In tale contesto, tra le varie attestazioni, precisare che:

- *l'Ente ha richiesto, ed eventualmente già acquisito, l'informazione antimafia relativa ai soggetti proponenti (art. 38, c. 4);*
- *l'Ente ha valutato la conformità della proposta presentata alla pianificazione vigente (ossia al PUG ed alla sua Strategia) e l'interesse pubblico alla sua realizzazione (c. 7) e che, anche a seguito delle modifiche definite in sede di negoziazione, ha valutato la conformità della proposta alla disciplina vigente, ne ha condiviso i contenuti, ed ha proceduto alle conseguenti operazioni di pubblicazione, deposito, trasmissioni, raccolta di osservazioni e pareri (c. 8, 9, 10), con i necessari riferimenti a date ed atti;*
- *Il CUAV con atto precisato ha formulato il proprio parere sulla proposta (salvo i casi di esenzione o di silenzio, v. c.9, 10,12) indicando il tenore del parere e le inerenti eventuali contrarietà, riserve, condizioni e raccomandazioni,*
- *Il Consiglio dell' Ente, con atto precisato, ha deciso sulle osservazioni, ha adeguato la proposta di AO al parere CUAV o si è espresso diversamente con motivazioni puntuali e circostanziate, ha adeguato la proposta alle prescrizioni dell' eventuale provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39, ed ha approvato la conseguente proposta di AO autorizzando la relativa stipula (art. 38, c.12);*

Ove necessario, dare atto che a seguito della stipula e delle successive pubblicazioni l'AO avrà valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio (c. 15) ed effetti di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità e che per tali effetti espropriativi si è provveduto alle preventive comunicazioni personali ai proprietari coinvolti (c. 16).

In tutti i casi si darà infine atto che a seguito della stipula dell'AO i suoi effetti giuridici decorreranno dal giorno delle pubblicazioni di cui all'art. 38, c. 14 della LR 24/2017.)

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo

1. Il presente Accordo Operativo è stipulato, con valori ed effetti di piano urbanistico attuativo, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio denominato _____ e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articolo 38, LR 24/2017).

2. L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in _____ (Comune, località, via...), illustrato e rappresentato negli elaborati allegati e composto da:

a) _____ ;

b) _____ ;

c) _____ ;

...

NOTA: Questo elenco deve indicare tutte le aree e i fabbricati coinvolti, i relativi riferimenti catastali, destinazioni catastali, le destinazioni definite dagli strumenti urbanistici, le superfici in mq, l'attuale regime proprietario (privato, pubblico-disponibile, pubblico-indisponibile o demaniale), eventuali stati attuali di abbandono, di non uso o di uso divergente dalle destinazioni, eventuali servitù di uso pubblico. Per le situazioni più complesse si può fare rinvio a specificati elaborati allegati di ricognizione e rappresentazione.

Art. 2 – Documenti allegati all'accordo

NOTA: L'articolo fornisce attestazione di tutti i documenti allegati all'AO, quali parti integranti e costitutive dell'accordo (es. tutti gli elaborati progettuali), o quali copie di atti richiesti ai fini della

stipula (es. copia degli atti costitutivi delle garanzie finanziarie per la realizzazione e cessione delle opere pubbliche).

L'elenco deve ricomprendere tutti gli elaborati necessari alla definizione, illustrazione e valutazione dell'intervento, dei relativi obblighi e dei relativi effetti, nonché gli allegati di seguito richiamati, con i seguenti opportuni raggruppamenti. La numerazione ed i titoli degli elaborati progettuali riportati nell'elenco devono corrispondere fedelmente al numero ed al titolo indicati nel frontespizio di ogni singolo elaborato allegato.

1. L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti specificati nel Regolamento Edilizio, parti integranti e costitutive dell'accordo.

2. Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7, si allega inoltre all'accordo copia del _____ (es. polizza assicurativa fideiussoria stipulata il _____ tra il soggetto attuatore e _____).

Art. 3 – Specificazione dell'intervento

NOTA: L'articolo è volto a definire l'intervento progettato, oggetto dell'AO, indicando nel primo comma la natura e le finalità generali dell'intervento e fornendo di seguito una elencazione puntuale ed esaustiva di tutte le opere e sistemazioni previste, fornendo per ognuna le indicazioni relative alle caratteristiche salienti e alle dimensioni dei manufatti e delle trasformazioni in progetto (es. superfici, altezze e destinazioni dei fabbricati, il numero e destinazione delle unità immobiliari, superficie, dimensioni e assetto delle aree e delle opere adibite a dotazioni territoriali o a misure di compensazione e di riequilibrio ambientale) e indicando specificatamente il relativo costo totale presunto, dettagliato nella relazione economico e finanziaria. Per le opere pubbliche deve essere anche indicato chiaramente se tale costo è o non è oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.

Per organicità e trasparenza è opportuno che nell'elencazione siano indicati puntualmente anche tutti i casi e i valori delle monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali o comunque di obblighi derivanti dal PUG (es. misure ecologico compensative), rinviando eventualmente ad altri articoli il dettaglio delle obbligazioni di pagamento.

Qualora questo o altri articoli contemplino la possibilità di variazioni delle trasformazioni previste, in sede esecutiva, non costituenti varianti dell'accordo, tale possibilità dovrà essere opportunamente precisata e limitata il più possibile, chiarendo che è comunque esclusa la possibilità, senza variante all'accordo, di alterazioni sostanziali dell'assetto planivolumetrico dei fabbricati previsti, di aumento del numero dei fabbricati, delle altezze massime, delle superfici totali complessive, e delle superfici impermeabilizzate, così come è comunque esclusa la possibilità di variazioni, in sede esecutiva, che comportino riduzioni o compromissioni delle dotazioni territoriali previste, delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, delle superfici di uso pubblico e dei livelli di prestazione energetica, di sicurezza sismica e di accessibilità degli edifici.

1. L'intervento oggetto del presente accordo è volto a _____.

2. L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati allegati, e dalle altre misure e azioni indicate nello stesso elenco:

a. opere destinate a proprietà privata

a.1. opere destinate a proprietà e funzioni private

a.1.1. _____ ;

a.1.2. _____ ;

a.1.3. _____ ;

...

a.2. opere destinate a proprietà privata con funzioni di dotazioni ecologiche e ambientali (art. 21, LR 24/2017)

a.2.1. _____ ;

a.2.2. _____ ;

a.2.3. _____ ;

...

a.3. opere destinate a proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale
(specificare per ogni opera anche le caratteristiche e gli effetti del vincolo di edilizia residenziale sociale, con eventuale rinvio ad appositi articoli per la maggiore definizione del vincolo)

a.3.1. _____ ;

a.3.2. _____ ;

a.3.3. _____ ;

...

a.4. opere destinate a proprietà privata con assoggettamento a servitù pubblica
(richiamare in elenco anche eventuali opere già ricomprese in altri punti, da assoggettare a servitù pubblica)

a.4.1. _____ ;

a.4.2. _____ ;

a.4.3. _____ ;

...

b. opere di realizzazione e adeguamento di dotazioni territoriali

b.1. opere inerenti ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
(specificare per ogni opera anche se trattasi di opera da cedere con le relative aree al patrimonio comunale o opera su aree già di proprietà comunale, il costo presunto totale dell'opera dettagliato nella relazione economica e finanziaria, e specificare se trattasi di costo assoggettato a scomputo del contributo di costruzione o esentato dallo scomputo in quanto l'opera rientra tra le misure di compensazione e riequilibrio ambientale di cui al successivo punto c)

b.1.1. _____ ;

b.1.2. _____ ;

b.1.3. _____ ;

...

b.2. opere inerenti ad attrezzature e spazi collettivi
(specificare per ogni opera anche se trattasi di opera da cedere con le relative aree al patrimonio comunale o opera su aree già di proprietà comunale, il costo presunto totale dell'opera dettagliato nella relazione economica e finanziaria, e specificare se trattasi di costo assoggettato a scomputo del contributo di costruzione o esentato dallo scomputo in quanto l'opera rientra tra le misure di compensazione e riequilibrio ambientale di cui al successivo punto c)

b.2.1. _____ ;

b.2.2. _____ ;

b.2.3. _____ ;

...

b.3. opere inerenti a dotazioni ecologiche e ambientali

(specificare per ogni opera anche se trattasi di opera da cedere con le relative aree al patrimonio comunale, opera su aree già di proprietà comunale, o opera destinata a permanere nella proprietà privata e come tale indicata anche al punto a.2., specificando sempre gli eventuali assoggettamenti a servitù pubblica. Come per tutte le opere, specificare anche il costo presunto totale dell'opera dettagliato nella relazione economica e finanziaria.

b.3.1. _____ ;

b.3.2. _____ ;

b.3.3. _____ ;

...

b.4. opere inerenti a dotazioni di edilizia residenziale sociale

(specificare per ogni opera anche se trattasi di opera da cedere con le relative aree al patrimonio comunale in quanto destinata a edilizia residenziale pubblica / e.r.p., o se trattasi di opera su aree e manufatti già di proprietà comunale, già destinate o da destinare ad e.r.p., o se si tratta di opere destinate a permanere nella proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale, richiamando in elenco, per tale ultimo caso, le opere già indicate al precedente punto a.3. Specificare sempre per ogni opera anche il costo totale dell'opera dettagliato nella relazione economica e finanziaria)

b.4.1. _____ ;

b.4.2. _____ ;

b.4.3. _____ ;

...

c. misure di compensazione e di riequilibrio ambientale (art. 20, LR 24/2017)

(ricomprendere in elenco tutte le opere ed altre misure rientranti in questa categoria ad esempio in applicazione degli artt. 3.3.5, 3.3.6 e 3.3.7 del PUG, specificando per le opere anche il relativo regime proprietario, richiamando in elenco anche le opere rientranti nella categoria eventualmente già indicate in precedenti punti (ad es. dotazioni ecologico ambientali) . Ricomprendere nell'elenco anche le misure consistenti in obbligazioni del soggetto diverse da quelle consistenti nella realizzazione di opere, come per prestazioni di servizi e per limitazioni nell'uso di autovetture ex art. 9, c. 1, lett. d, LR 24/2017, definendo puntualmente le obbligazioni o rinviando per tale definizione ad appositi articoli)

c.1. _____ ;

c.2. _____ ;

c.3. _____ ;

...

d. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali o di altri obblighi previsti dalla disciplina del PUG

(specificare i casi di monetizzazione e dettagliare contestualmente, o con rinvio ad apposito articolo, le obbligazioni di pagamento)

d.1. _____ ;

d.2. _____ ;

d.3. _____ ;

...

e. dotazioni multi-prestazionali

(specificare i casi in cui le opere di cui alla lett. b precedente svolgono funzioni multi-prestazionali art. 4.3.4 del PUG)

Art. 4 – Obbligazioni generali del soggetto attuatore

1. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a).
3. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il soggetto attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

Art. 5 – Obbligazioni relative alle dotazioni territoriali

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, comma 2, il soggetto attuatore si obbliga a:
 - a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione ove consentito. L'importo da porre a scomputo del contributo di costruzione è rappresentato dal costo di realizzazione delle opere comprensivo degli importi per spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo, determinato dall'allegato progetto di fattibilità tecnica ed economica (od esecutivo se l'AO assume valore ed effetti di titolo abilitativo) redatto ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, ed ai sensi del Regolamento edilizio e delle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera, ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate in favore del comune nel solo caso in cui i costi di realizzazione siano inferiori al contributo di costruzione dovuto;
 - b) ad assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere su aree private da asservire all'uso pubblico e su aree pubbliche connesse all'intervento e all'uso concesse dal comune, ed a costituire, per quelle su aree private, servitù pubblica a favore del Comune; a rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, comma 2;
 - c) a redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo di tutte le opere (o a richiedere l'apposito titolo abilitativo), completo di computo metrico estimativo e quadro economico, redatto in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'AO, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera;
 - d) a provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune o al titolo abilitativo rilasciato;
 - e) ad agevolare il controllo sull'esecuzione dei lavori esercitato dal Comune tramite il relativo responsabile unico del procedimento, e le relative visite di controllo, nel rispetto degli artt. 113 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, e degli appositi regolamenti vigenti;

- f) a provvedere al collaudo di tutte le opere a norma del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, e degli appositi regolamenti vigenti; *oppure, per tutte le opere o per specificata parte:* a provvedere alle spese di esecuzione del collaudo delle opere destinate a funzioni pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune a norma del D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, e degli appositi regolamenti vigenti provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
- g) a pagare il contributo di costruzione a conguaglio qualora l'importo delle opere collaudate positivamente, risulti inferiore all'importo scomputato;
- h) a includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;
- i) a provvedere, a propria cura e spesa, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
- j) ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
- k) a farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva o la costituzione delle servitù pubbliche o la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi od anche oltre, per un periodo definito in relazione a specifiche disposizioni dei regolamenti vigenti (ad es. Regolamento del verde) o ad accordo tra le parti.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere saranno precisate dal progetto esecutivo che deve essere redatto dal soggetto attuatore in conformità al vigente D.Lgs. n. 36/2023, ove applicabile, all'AO, al Regolamento edilizio ed alle eventuali ulteriori disposizioni di settore vigenti in relazione alla tipologia di opera ed alle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

3. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al ___ % del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo.

Art. 6 – Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma) e sanzioni per ritardi

NOTA: il termine massimo di validità di 10 anni, consolidato per tutti gli atti con valore di PUA o di convenzione urbanistica (sulla base della norma statale di cui all'art. 16, c. 5, legge 1150/1942) costituisce il termine massimo teoricamente fissabile dal Comune per il singolo atto. Tale termine massimo non può tuttavia essere considerato un termine ordinariamente congruo per tutti gli AO, posto che gli AO devono essere volti al perseguimento degli interessi pubblici sottesi alla realizzazione dell'intervento. Per questo il termine di validità dell'AO dovrebbe essere proposto e fissato dal Comune non allineandosi acriticamente e immotivatamente al termine massimo decennale, ma considerando piuttosto i tempi massimi stimabili per la realizzazione delle opere destinate a funzioni pubbliche previste dall'AO.

1. Il presente accordo è valido per anni _____ dalla data di stipula, oltre il quale esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatti salvi i titoli edilizi già richiesti o presentati, fatta salva l'applicazione in ogni caso delle sanzioni a carico del soggetto attuatore di cui al comma 4 e fatte salve le escussioni delle

garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte entro i termini degli eventuali titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Il soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali (*oppure dei termini temporali definiti nell'allegato cronoprogramma*):

- a) compiuta presentazione dei titoli edilizi (SCIA o richieste di permesso di costruire, ai sensi della LR 15/2013) necessari alla realizzazione di tutte le opere previste, di cui all'art. 3, entro mesi () dalla stipula dell'accordo;
- b) avvio dei lavori per tutte le opere, entro mesi () dalla validità dei titoli edilizi;
- c) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito di SCEA di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private, deposito della richiesta di collaudo o deposito del certificato di regolare esecuzione entro mesi () dalla validità dei titoli edilizi, e comunque non oltre mesi () dalla stipula dell'accordo;
- d) per tutte le opere destinate a funzioni pubbliche secondo il rispettivo regime specificato all'art. 3, cessione delle opere e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, oppure costituzione delle servitù pubbliche, oppure riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi () dall'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

3. Il Comune su specifiche richieste del soggetto attuatore, motivate da sopravvenute e non prevedibili circostanze, può concedere una e non più di una proroga, comunque non superiore a giorni __ (), per ognuno dei termini di cui al comma 2. La somma di tali proroghe non può comunque superare in nessun caso i giorni __ () complessivi.

4. Fatte salve le proroghe di cui al comma 3, ogni mancato rispetto di uno dei termini di cui al comma 2, comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie convenzionali determinate nella misura di euro ____ (€ ____) per ogni ____ () giorni di ritardo, a carico del soggetto attuatore, ed ogni ritardo protratto per oltre ____ () giorni comporta la risoluzione dell'accordo con gli effetti di cui al comma 1.

5. L'importo complessivo delle sanzioni applicate dal Comune a norma dal comma 4 è computato a carico del soggetto attuatore in sede di conguaglio tra il contributo di costruzione versato e i costi delle opere realizzate a scomputo. Qualora l'importo non risulti comunque corrisposto entro il termine di validità dell'accordo, il Comune provvede al recupero tramite l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7.

Art. 7 – Garanzie

1. Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c), presenta _____ (*es. la polizza assicurativa fideiussoria*) a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto di euro _____ (€ ____,00) e (*per le garanzie fideiussorie*) comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

2. Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di realizzazione delle dotazioni e misure, comprendente le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere, i valori delle aree da cedere e delle servitù da costituire e il costo annuo dei servizi da garantire, determinato nell'allegata relazione economico e finanziaria nell'importo complessivo di euro _____ (€ _____,00), maggiorato dei seguenti importi:

- a) euro _____ (€ _____,00) pari al ___% dello stesso importo complessivo, quale garanzia per danni e maggiori oneri per il Comune derivanti dall'eventuale decadenza o risoluzione di cui agli articoli 6 e 9;
- b) euro _____ (€ _____,00) quale garanzia del pari importo massimo delle sanzioni applicabili per ritardi a norma dell'articolo 6.

3. La garanzia può essere ridotta in funzione dell'avanzamento dei lavori, previo collaudo degli stessi. Il 20% del valore della garanzia rimane comunque nella disponibilità del Comune fino al momento dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, della costituzione delle servitù pubbliche e della riconsegna delle aree comunali, secondo quanto rispettivamente previsto per le opere di cui all'art. 3, comma 2, punti _____.

Art. 8 – Agibilità delle opere private

Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, comma 2, punti b.1. e b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.

Art. 9 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia

1. Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.

2. La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 7 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare a norma dell'articolo 6, comma 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

Art. 10 – Trasferimento degli obblighi

1. In caso di alienazione delle aree oggetto dell'accordo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore si intende obbligato per tutto quanto specificato nel presente accordo anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.

2. In caso di trasferimento di proprietà le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non potranno essere estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

3. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con il presente accordo si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:

