



Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Provincia di Ferrara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO UNIONE

Deliberazione n. 8 del 24-03-2026

Adunanza Ordinaria – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA-TIPO DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno **duemilaventisei** il giorno **ventiquattro** del mese di **marzo** alle ore **21:00** è stato convocato il Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi in videoconferenza, attraverso la piattaforma ZOOM in conformità all'art. 28 del Regolamento del Consiglio dell'Unione (approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 48 del 26/11/2020 e modificato con la deliberazione del Consiglio Unione n. 5 del 15/02/2021) previa l'osservanza di tutte le formalità di legge.

Il Vice Segretario Generale Esposito Giuseppe, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da cui sono risultati presenti n. **20** Consiglieri.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Fedozzi Luca – nella sua qualità di Presidente, ha assunto la Presidenza e ha dichiarato aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Successivamente il PRESIDENTE introduce la trattazione dell'argomento iscritto all 'ordine del giorno a cui risultano presenti i Signori Consiglieri:

Astolfi Alberto	Presente	Mantovani Roberto	Presente
Barbirati Maurizio	Presente	Mari Marcello	Presente
Bassi Enrico	Assente	Occhi Serena	Presente
Benvenuti Chiara	Presente	Pagnoni Fabrizio	Assente
Cantelli Alice	Presente	Perelli Mirko	Presente
Dalpasso Cristiano	Presente	Peruffo Paola	Presente
Esposito Salvatore	Assente	Robboni Francesco	Presente
Fedozzi Luca	Presente	Rubi Monia	Presente
Fiammanti Lorenzo	Presente	Simoni Daniela	Presente
Fioravanti Dario	Presente	Tosi Andrea	Assente
Giannini Antonio	Presente	Zaghi Elisa	Presente
Giubelli Arrigo	Presente	Zuffoli Donatella	Assente
Grandi Alessandro	Presente		

PRESENTI N. 20

ASSENTI N. 5

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA-TIPO DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Dato atto che:

1. La seduta si svolge tramite videoconferenza attraverso la piattaforma ZOOM in conformità all'art. 28 del Regolamento del Consiglio dell'Unione
2. Il Segretario Generale, il Presidente del Consiglio si trovano presso la loro abitazione o ufficio.
3. Giustificano l'assenza i Consiglieri: Fabrizio Pagnoni, Salvatore Esposito, Andrea Tosi, Donatella Zuffoli

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

PREMESSO che:

- con l'entrata in vigore della nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, avvenuta con legge regionale n. 24 del 21/12/2017, compete ai Comuni l'approvazione degli strumenti urbanistici previsti all'art. 30, comma 1, ovvero:
 - a) *un unico Piano Urbanistico Generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;*
 - b) *gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'amministrazione comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente;*
- l'Unione svolge le funzioni in materia urbanistica per conto dei Comuni che ne fanno parte giusta convenzione Rep. 38/ADU del 15/09/2015 come aggiornata con Convenzione di Rep. 101 del 03/08/2021;
- con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Terre e Fiumi, ai sensi della L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", esecutivo dal 24/05/2023, data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT;
- con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio dell'unione Terre e Fiumi, ai sensi dell'art. 2-bis della L.R. 15/2013 e della D.G.R. 922/2017;
-

DATO ATTO che:

- l'art. 38, comma 3, della succitata L.R. 24/2017 definisce il contenuto degli accordi operativi, di cui all'art. 30, comma 1, lett. b), come di seguito:
 - a) *il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;*

b) *la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, 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 dal progetto urbano di cui alla lettera a);*

c) *la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola;*

d) *il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39.*

- l'art. 1.15 della Disciplina urbanistica del PUG vigente specifica gli elaborati previsti dal suddetto art. 38, comma 3, della L.R. 24/2017;

CONSIDERATO che:

- nella stesura degli accordi operativi è preminente la cura degli interessi pubblici coinvolti nei processi di attuazione del Piano Urbanistico Generale, richiedendo la correttezza e la qualità della progettazione degli interventi in essi previsti, nonché la correttezza dei contenuti giuridici nella stesura dell'atto formale che determina i limiti e le condizioni di attuazione degli interventi e tutti i collegati obblighi dei soggetti attuatori;

- pertanto, assume particolare rilevanza la correttezza dell'atto formale, da sottoscrivere da parte del rappresentante legale della parte pubblica e la parte privata;

- qualora la proposta di accordo operativo preveda di intervenire su aree e/o immobili di proprietà comunale, sia necessario che l'atto formale sia sottoscritto, quale parte pubblica, sia dal rappresentante dell'Unione, quale ente competente per la funzione urbanistica, che dal rappresentante dell'Amministrazione comunale interessata;

RILEVATA l'opportunità di approvare uno schema-tipo di atto formale dell'accordo operativo da utilizzare da parte dei soggetti attuatori per la presentazione delle proposte, che integri anche i contenuti tipici delle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 38, comma 3, lett. b), della L.R. 24/2017;

VALUTATO che, qualora la proposta di accordo operativo sia coerente allo schema-tipo approvato, l'espressione in merito alla conformità della proposta alla disciplina vigente e alla condivisione dei contenuti, di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, sia effettuata dalla Giunta dell'Unione, previo parere del Comune territorialmente interessato dall'intervento.

VISTA la proposta di schema-tipo di accordo operativo con valenza di convenzione urbanistica elaborata dall'Ufficio di Piano dell'Unione, nella quale alcune parti del testo sono distinte come di seguito:

- testo di colore grigio e carattere inclinato: note e altre informazioni alla compilazione da non riportare nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo;

- testo di colore blu: parti eventuali da inserire nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo solo nei casi indicati;

- testo di colore arancione: parti alternative da inserire nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo in base a quanto indicato;

DATO ATTO che la presente proposta è stata sottoposta alla Commissione Consigliare in data 12/03/2026;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta, espresso dal Responsabile Settore Programmazione del Territorio del Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e precisato che non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

DATO ATTO che il Responsabile del Servizio Economico Finanziario attesta quindi che il presente atto non comporta impegno di spesa;

UDITA l'esposizione dell'argomento all'ordine del giorno da parte del dott. Bonora, funzionario del servizio Urbanistica, presente all'adunanza e preso atto delle risultanze della discussione come da trascrizione e documento accluso alla presente;

Con voti favorevoli n. 16, contrari n.0, astenuti n. 4 (Barbirati Maurizio, Benvenuti Chiara, Dalpasso Cristiano, Giannini Antonio) palesemente espressi per chiamata nominale;

DELIBERA

1. Di approvare lo schema-tipo di atto formale dell'accordo operativo, avente i contenuti di convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. b), della L.R. 24/2017, allegato a facente parte integrante della presente deliberazione, dando atto che alcune parti del testo del predetto allegato sono distinte come di seguito:

- testo di colore grigio e carattere inclinato: note e altre informazioni alla compilazione da non riportare nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo;
- testo di colore blu: parti eventuali da inserire nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo solo nei casi indicati;
- testo di colore arancione: parti alternative da inserire nel testo dell'atto formale di proposta di accordo operativo in base a quanto indicato;

2. Di dare atto che, dalla data di esecutività della presente deliberazione, lo schema-tipo di cui al precedente punto 1 può essere utilizzato da parte dei soggetti attuatori per la presentazione di proposte di accordo operativo da attuare nel territorio dell'Unione Terre e Fiumi;

3. Di dare atto che, qualora la proposta di accordo operativo presentata dal privato sia conforme allo schema-tipo approvato, l'espressione in merito alla conformità della proposta alla disciplina vigente e alla condivisione dei contenuti, di cui al comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, sia effettuata dalla Giunta dell'Unione, previo parere del Comune territorialmente interessato dall'intervento;

4. Di dare mandato al Responsabile del Settore Pianificazione e Governo del Territorio e al Garante della comunicazione e della partecipazione dell'Ufficio di Piano, ciascuno per le proprie competenze, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 24/2017, di predisporre ogni conseguente adempimento inerente al procedimento oggetto del presente atto, in particolare:

- Pubblicazione nella Sezione "Settore Programmazione del Territorio", Sotto-sezione "Servizio Urbanistica", del sito internet dell'Unione dello schema-tipo di cui al punto 1;
- Pubblicazione nella Sezione "Amministrazione Trasparente", Sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio", del sito internet dell'Unione, del presente atto, completo di allegato, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013 e s. m. i.;
- Pubblicazione della notizia di avvenuta approvazione dello schema-tipo di cui al punto 1 sui siti istituzionali dell'Unione e dei comuni di Copparo, Riva del Po, Tresignana.

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

RITENUTO che ricorrono particolari motivi di urgenza relativi alla conclusione del procedimento in oggetto, nei termini previsti dall'art. 53 della L.R. 24/2017 e s. m. i.;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 16, contrari n.0, astenuti n. 4 (Barbirati Maurizio, Benvenuti Chiara, Dalpasso Cristiano, Giannini Antonio) palesemente espressi per chiamata nominale;

DELIBERA

Di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

La seduta è sciolta alle ore 21:34.



Unione dei Comuni **Terre e Fiumi**

Copparo - Riva del Po - Tresignana

Provincia di Ferrara

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
F.to Fedozzi Luca

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Esposito Giuseppe

Proposta N. 3
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA-TIPO DI ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE
F.to BERTELLI ROBERTA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

IL RESPONSABILE
F.to Pezzolato Melissa
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**SCHEMA-TIPO DI ACCORDO OPERATIVO
CON VALENZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

(Ai sensi dell'art. 38, co. 3, della L.R. 24/2017)

Rep.

L'anno il giorno il mese, avanti a me

..... sono comparsi i signori:

TRA

..... che qui interviene in nome e per conto dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, denominata di seguito **"Unione"**, in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio e Responsabile del Procedimento, come individuato con decreto del Presidente dell'Unione n. del/..../....;

(Nel caso siano previsti interventi in aree o immobili di proprietà comunale)

E

..... che qui interviene in nome e per conto del Comune di, denominato di seguito **"Comune"**, in qualità di Responsabile del Settore, come da deliberazione di Giunta comunale n. del/..../....;

E

..... in qualità di legale rappresentante della Società, partita IVA, denominata di seguito **"proponente"** o **"soggetto attuatore"**, proprietaria delle aree situate nel Comune, comprese nell'ambito di intervento denominato ".....", identificate catastalmente alla sezione, foglio, mappali

PREMESSO CHE:

- L'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", nella quale, in particolare, all'art. 38, è introdotto l'accordo operativo, quale strumento negoziale con valore ed effetti di piano urbanistico attuativo dello strumento urbanistico generale (PUG);
- Lo stesso art. 38 e gli artt. 18, 19 e 39 della suddetta L.R. 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;
- L'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, alla quale il Comune ha delegato la funzione urbanistica, da ultimo con convenzione Rep. 101 del 03/08/2021, ha approvato, con deliberazione del Consiglio n. 9 del 30/03/2023, il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in vigore il 24/05/2023, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia Romagna;
- L'art. 1.15 della Disciplina urbanistica del PUG prevede, a specificazione di quanto disposto all'art. 38, co. 3, della L.R. 24/2017 e s. m. i., che tra gli elaborati necessari per l'approvazione degli accordi operativi, sia presente la bozza di convenzione urbanistica, in conformità allo schema tipo approvato dall'Unione, recante gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi, l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi, le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano;
- Con deliberazione di Consiglio dell'Unione n. del/...../..... è stato approvato lo schema-tipo di accordo operativo per l'attuazione di accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, co. 3, della L.R. 24/20017 e s. m. i., avente i contenuti propri delle

convenzioni urbanistiche per la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore delle dotazioni territoriali dal PUG, a scomputo del contributo di costruzione, ai sensi di quanto previsto al punto 6 dell'allegato A alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 186 del 20/12/2018;

- 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 del PUG;
- L'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla L.R. 18/2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e successive modifiche, e, in particolare, alle norme di cui agli artt. 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;

DATO ATTO CHE:

- In data/...../....., con Protocollo n., il proponente/soggetto attuatore ha presentato la proposta di accordo operativo avente ad oggetto:
come meglio specificato negli elaborati tecnici allegati alla suddetta proposta, ricadente nel territorio, come individuato dal PUG vigente dell'Unione.
- La suddetta proposta di accordo operativo è stata immediatamente pubblicata sul sito web dell'Unione e del Comune e depositata presso le medesime amministrazioni, per consentire a chiunque di prenderne visione, al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione;

– Con prot. n. del/..../....., è stata acquisita l'informazione antimafia di cui all'art. 84, co. 3, del D.lgs. 159/2011 e s. m. i., con riferimento al proponente/soggetto attuatore come sopra generalizzato:

– Con Deliberazione di Giunta dell'Unione n. del/..../..... è stata valutata la conformità della proposta di accordo operativo al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e, nonché l'interesse pubblico alla sua realizzazione, previo parere favorevole del Responsabile del Settore Programmazione del Territorio dell'Unione (prot. n. del/..../.....);

– Con Deliberazione di Giunta Comunale n. del/..../....., sono stati condivisi i contenuti della proposta di accordo operativo, con valenza di convenzione urbanistica, in conformità allo schema-tipo approvato dal Giunta dell'Unione, [con l'introduzione di modifiche alla stessa concordate con gli interessati](#);

– La suddetta proposta di accordo è stata depositata presso la sede del Comune e dell'Unione, per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sui siti web del Comune e dell'Unione e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione, avvenuto in data/..../....., ai sensi dell'art. 39, co. 2, del D.lgs. 33/2013 e s. m. i.;

– La medesima proposta di accordo è stata trasmessa agli enti competenti, che si sono espressi come di seguito:

1.;

2.;

3.;

...

(Nel caso di esclusione dalla verifica di assoggettabilità)

– [L'accordo operativo è escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 39 della L.R. 24/2017, in quanto rientra nei casi previsti all'art. 19, co. 6,](#)

della L.R. 24/2017 e s. m. i. *(oppure)* in quanto rientra nel caso previsto all'art. 3.2, co. 9, della Disciplina urbanistica del PUG, ai sensi dell'art. 11, co. 1, della L.R. 24/2017 e s. m. i.;

(Oppure, nel caso necessità di verifica di assoggettabilità)

- La proposta di accordo è stata, altresì, trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché alla Provincia di Ferrara, in qualità di autorità competente, ai fini di quanto previsto dall'art. 38, co. 11, e art. 39 della L.R. 24/2017 e s. m. i., per la verifica di assoggettabilità alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), la quale si è espressa in data/...../..... come di seguito:

(Oppure ancora, nel caso di interventi che interessano il territorio extra-urbano)

- La proposta di accordo è stata, altresì, trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché Comitato Urbanistico (CU) competente, ai fini di quanto previsto dall'art. 38, co. 9, della L.R. 24/2017, della D.G.R. 954/2018 e loro s. m. i., il quale si è espresso in data/...../..... come di seguito:

(In aggiunta, nel caso di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio)

- Sono state inviate, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento *(ovvero)* mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'art. 48 del D.lgs. 82/2005 e s. m. i., le comunicazioni di apposito avviso di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio a coloro che risultano proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001 e s. m. i.;

(Con riferimento ad eventuali osservazioni)

- Nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

(Oppure)

- Nel periodo di deposito sono pervenute n. osservazioni, che sono state valutate dal punto di vista tecnico e proposte al Consiglio dell’Unione, unitamente alla proposta di accordo operativo per la sua approvazione e sottoscrizione;
- Con propria deliberazione n. del/...../....., il Consiglio dell’Unione:
 - ha deciso in merito alle osservazioni presentate;
 - ha dato atto dell’adeguamento dell’accordo al parere formulato dal CU (*oppure*) si è espresso sul parere formulato dal CU con motivazioni puntuali e circostanziate;
- (oppure, in alternativa)*
- ha adeguato l’accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità;
- ha autorizzato la stipula dell’accordo, a norma dell’art. 11, co. 4-bis, della L. 241/1990 e s. m. i.;
- L’Unione provvederà ad effettuare le pubblicazioni di cui all’art. 38, co. 14, della L.R. 24/2017;
- Gli effetti giuridici della presente stipula decorreranno dal giorno delle predette pubblicazioni di cui all’art. 38, co. 14, della L.R. 24/2017;
- A seguito della stipula e delle successive pubblicazioni, l’AO avrà valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell’art. 38, co. 15, della L.R. 24/2017 e s. m. i., ed effetti di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità, per i quali si è provveduto alle preventive comunicazioni personali ai proprietari coinvolti, ai sensi dell’art. 38, co. 16, della L.R. 24/2017 e s. m. i.;

CONSIDERATO CHE:

- Nella sopracitata proposta progettuale è prevista la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore di dotazioni territoriali di importo inferiore alla soglia di

rilevanza comunitaria, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s. m. i., come meglio descritte al successivo art. 3, co. 2, lett. b, del presente accordo;

(oppure)

– Nella sopracitata proposta progettuale è prevista la realizzazione di dotazioni territoriali di importo superiore alla soglia di rilevanza comunitaria, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s. m. i., come meglio descritte al successivo art. 3, co. 2, lett. b, del presente accordo, e che per le stesse si è proceduto all'affidamento ai sensi dell'art. 13, co. 7, del D.lgs. 36/2023 e s. m. i., alla Società, partita IVA, denominata di seguito “**soggetto attuatore**”;

– Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s. m. i., il soggetto attuatore, una volta eseguite e collaudate a norma di legge le dotazioni territoriali di cui sopra, deve cedere gratuitamente le stesse opere, nonché le aree di pertinenza necessarie, come meglio specificato di seguito, al Comune, che le prenderà in carico;

VALUTATO CHE:

– Con il presente atto, si intende procedere a formalizzare, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942, dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, dell'art. 19bis della L.R. 15/2013, dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e loro s. m. i., della Disciplina urbanistica del PUG e del vigente Regolamento Edilizio (RE), le obbligazioni da assumersi da parte del proponente/soggetto attuatore per l'attuazione dell'area in questione, per il quale si fa espresso richiamo ai relativi elaborati costitutivi del progetto, specificato all'art. 2 del presente accordo;

SI CONVIENE E SI 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 e di convenzione urbanistica, 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 (ex art. 38 L.R. 24/2017).

2. L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in (Comune, località, via...), classificato dal PUG vigente dell'Unione in, illustrato e rappresentato negli elaborati allegati e composto da:

a)

b)

c)

...

(Questo elenco deve indicare e attestare, nel modo più puntuale possibile, tutte le aree e i fabbricati coinvolti, i relativi riferimenti catastali, destinazioni catastali, destinazioni definite dagli strumenti urbanistici, 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 farà rinvio a specificati elaborati allegati di ricognizione e rappresentazione.)

(Nel successivo co. deve essere specificata la valenza o meno dell'accordo anche quale titolo abilitativo edilizio, per tutte o parte delle opere previste, ai sensi dell'art. 38, co. 15, della L.R. 24/2017.

Si riportano di seguito le tre opzioni possibili: valenza di titolo edilizio per tutte le opere; valenza di titolo edilizio per parte delle opere; non valenza dell'accordo quale

titolo edilizio)

3. Relativamente alle opere descritte al successivo art. 3, co. 2, lett., il presente accordo ha, inoltre, il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001, della L.R. 15/2013 e loro s. m. i., per il quale il proponente ha versato il contributo di costruzione dell'importo di (.....,00) €, formato dalle quote relative agli oneri di urbanizzazione pari a (.....,00) € e al costo di costruzione pari a (.....,00) €, e per il quale devono essere rispettate le prescrizioni generiche e specifiche riportate ai successivi artt. 4, 5 e 6; mentre, relativamente alle opere descritte al successivo art. 3, co. 2, lett., il soggetto attuatore si impegna a presentare nei termini previsti all'art. 6, le specifiche istanze, complete di tutta la documentazione necessaria, per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti (D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2013, Regolamento Edilizio, ecc.).

(Oppure)

3. Relativamente alle opere descritte al successivo art. 3, co. 2, il soggetto attuatore si impegna a presentare nei termini previsti all'art. 6, le specifiche istanze, complete di tutta la documentazione necessaria, per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti (D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2013, Regolamento Edilizio, ecc.).

ART. 2

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ACCORDO

(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, per quanto non già ricompreso nell'articolato, secondo quanto illustrato in precedenza. In particolare, come già evidenziato, questi allegati non devono includere elaborati con contenuti di convenzione urbanistica, poiché tali contenuti rientrano nel dovuto contenuto giuridico dell'AO e come tali devono essere espressi nello stesso articolato dell'AO nel modo il più possibile unitario, organico, completo ed univoco.

L'elenco deve invece ricomprendere 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 allegati di seguito enumerati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

A. Progetto urbano

1. (titolo dell'elaborato);
2.;
3.;
4.;
- ...

(Il progetto urbano, a norma dell'art. 38, co. 3, deve rappresentare puntualmente "l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio

ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21”).

In sostanza, il progetto urbano ricomprende tutti gli elaborati tecnici, grafici ed illustrativi, richiesti dai valori di PUA e di convenzione urbanistica propri dell’AO, i quali devono essere comunque indicati ed enumerati puntualmente nell’elenco.

Tra gli altri, dovranno quindi essere ricompresi nel progetto urbano anche tutti gli elaborati costituenti il progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto ai sensi del vigente D.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici), relativo alle dotazioni territoriali di cui alla D.G.R. 110/2021 destinate a confluire nel patrimonio comunale o essere assoggettate a servitù pubbliche.

Gli elaborati di progetto dovranno essere coerenti con quanto disposto all’art. 1.15 della Disciplina urbanistica del PUG.)

B. Cronoprogramma

1. Cronoprogramma degli interventi (opere pubbliche e private);

(Il cronoprogramma figurerà nell’elenco qualora non sia già incluso nell’articolato dell’AO, o qualora lo si debba specificare in forma più dettagliata. Deve determinare i tempi di tutte le opere, pubbliche e private, previste dall’AO, delle relative fasi e degli eventuali stralci funzionali, programmando più puntualmente i termini temporali relativi alle fasi di realizzazione e cessione delle opere pubbliche, come da art. 38, co. 3, lett. b)

C. Sostenibilità ambientale

1.;

2.;

3.;

...

(In questo raggruppamento dell'elenco figureranno in particolare:

– il rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità dell'AO alla valutazione ambientale, il quale, nei casi di cui all'art. 39, dev'essere presente fin dalla presentazione della proposta di AO, a norma dell'art. 38, co. 3, ed il conseguente provvedimento dell'autorità competente di verifica dell'assoggettabilità, di cui all'art. 39, c. 4. Qualora la verifica abbia avuto esito positivo (ossia l'autorità competente abbia concluso per l'assoggettamento dell'intervento oggetto dell'AO alla valutazione ambientale), la versione finale dell'AO dovrà integrare e richiamare come allegati anche i documenti di cui al punto successivo (ossia documento di Valsat e sintesi non tecnica, nella loro versione finale, e dichiarazione di sintesi);

– il documento di Valsat, di cui all'art. 18, co. 2 e 3, L.R. 24/2017, la relativa sintesi non tecnica di cui all'art. 18, co. 4, e la dichiarazione di sintesi di cui all'art. 18, co. 5, qualora l'AO non ricada nelle ipotesi di esenzione dalla Valsat (art. 11, co. 1, art. 19, co. 6, art. 39, co. 1) o nelle ipotesi di verifica di assoggettabilità alla Valsat con esito positivo (art. 19, co. 5, art. 38, co. 11, e art. 39). Al di là delle stesse ipotesi di esenzione e di verifica di assoggettabilità, il documento di Valsat e la relativa sintesi non tecnica dovranno essere presenti, in forma preliminare, fin dalla presentazione della proposta di AO (a norma dell'art. 38, co. 3, e dell'art. 18, co. 2, 3, e 4), mentre dovranno esserlo in forma definitiva al momento della stipula dell'AO.

D. Sostenibilità economica e finanziaria

1. Relazione economico-finanziaria.

(Da ricordare che la relazione economico-finanziaria, richiesta dall'art. 38, co. 3, fin dalla presentazione della proposta di AO, deve illustrare "analiticamente

i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati” e dimostrare

“la fattibilità e la sostenibilità” economica di tali interventi, attestando e ren-

dendo credibile, con certificazioni camerali e altre documentazioni idonee, “la

disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del

programma di interventi”, pubblici e privati, o degli stralci funzionali in cui lo

stesso eventualmente si articola, nel rispetto dei tempi specificati dal cronopro-

gramma.

Si deve intendere che tale disponibilità di risorse possa assumere la forma di

una comprovata possibilità di acquisizione dei necessari finanziamenti nei

tempi programmati, e che in tale caso la prova debba essere fornita attraverso

idonei atti di impegno di enti creditizi autorizzati.

Ai fini dell’indicazione analitica dei valori economici degli interventi pubblici e

privati programmati, e ai fini del collegato computo delle garanzie finanziarie,

la relazione dovrà fornire i costi analitici degli interventi distinguendo le varie

opere e misure secondo una catalogazione analoga a quella qui proposta all’ar-

ticolo 3.)

E. Elaborati allegati titolo abilitativo edilizio

1.;

2.;

3.;

...

(In questo raggruppamento dell’elenco andrà riportata tutta la documenta-

zione allegata al titolo abilitativo edilizio, ai sensi delle vigenti disposizioni nor-

mative e regolamentari (D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2103, Regolamento Edilizio,

ecc.), se e per quelle opere per le quali l’accordo operativo si sostituisce al

predetto titolo abilitativo)

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

ART. 3

SPECIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

(L'articolo è volto a definire l'intervento progettato, oggetto dell'AO, indicando nel primo co. la natura e le finalità generali dell'intervento, in coerenza con la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA) del PUG, e fornendo di seguito una elencazione puntuale ed esaustiva di tutte le opere e sistemazioni previste, fornendo per ogni opera 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 per ogni opera 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, rinviando eventualmente ad altri articoli il dettaglio delle obbligazioni di pagamento.

In sostanza le disposizioni di questo articolo (e degli eventuali ulteriori articoli volti a ripartire il contenuto, ad esempio per tipologie di opere o per stralci funzionali) corrispondono alle disposizioni che definivano gli interventi nelle NTA e nelle convenzioni

urbanistiche dei vecchi PUA. L'elencazione e la catalogazione delle opere qui proposta è volta a coniugare le esigenze di chiarezza e certezza sul progettato regime giuridico proprietario e funzionale delle opere e delle relative aree con le esigenze di classificazione, valutazione e monitoraggio delle dotazioni territoriali definite nell'atto regionale di coordinamento sulle dotazioni territoriali, approvato con D.G.R. 10/2021.

È importante in ogni caso che l'elenco qui considerato sia puntuale, completo, preciso ed esaustivo di tutte le opere, interventi, misure o monetizzazioni alle quali il soggetto attuatore si impegna, in quanto tale elenco costituisce la base di tutte le obbligazioni strumentali, come cronoprogramma e garanzie, definite nelle altre parti dell'articolo.

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 utili 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.

L'articolo deve, inoltre, essere coerente con quanto disposto dall'art. 1.15, co. 1, lett. n), della Disciplina urbanistica del PUG, che prevede che le norme tecniche urbanistiche ed edilizie debbono dettare disposizioni circa:

1. le caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione e degli interventi pubblici;
2. indice di edificabilità fondiaria (IF) di ogni lotto;
3. le tipologie edilizie ammesse per ciascun lotto, altezze massime e minime, rapporto di copertura, distacchi dell'edificazione da strade e confini e tra edifici;
4. la destinazione d'uso ammesse per ogni lotto;
5. le prescrizioni per la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti;
6. il tipo di vegetazione ammessa;
7. i materiali da impiegarsi nelle finiture degli edifici ed i colori ammessi;
8. i tipi di recinzione da adottare;
9. i tipi di accesso carraio ammissibili.)

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, L.R. 24/2017)

(A tal proposito, occorre fare riferimento alle azioni A3.f, A3.g, B3.d e C3.f della Parte II della SQUEA del PUG)

	a.2.1.;	
	a.2.2.;	
	a.2.3.;	
	...	
	a.3. opere destinate a proprietà privata con vincoli di edilizia residenziale sociale	
	<i>(specificare per ogni opera anche le caratteristiche e gli effetti del vincolo di edilizia</i>	
	<i>residenziale sociale, con eventuale rinvio ad appositi articoli per la maggiore defi-</i>	
	<i>nizione del vincolo.</i>	
	<i>A tal proposito, occorre fare riferimento alle azioni di cui al punto B.4.1 “Garantire</i>	
	<i>il diritto alla casa” della Parte II della SQUEA del PUG)</i>	
	a.3.1.;	
	a.3.2.;	
	a.3.3.;	
	...	
	a.4. opere destinate a proprietà privata con assoggettamento a servitù pubblica	
	<i>(richiamare in elenco anche eventuali opere già ricomprese in altri punti, da assog-</i>	
	<i>gettare a servitù pubblica)</i>	
	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	
	<i>(specificare per ogni opera anche se trattasi di opera da cedere con le relative aree</i>	
	<i>al patrimonio comunale o opera su aree già di proprietà comunale, il costo</i>	

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, L.R. 24/2017)

(ricomprendere in elenco tutte le opere ed altre misure rientranti in questa categoria, specificando per le opere anche il relativo regime proprietario, richiamando in elenco anche le opere rientranti nella categoria eventualmente già indicate in precedenti punti. 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, co. 1,

lett. d, L.R. 24/2017, definendo puntualmente le obbligazioni o rinviando per tale

definizione ad appositi articoli.

Tra le misure di compensazione ambientale, possono rientrare quelle previste

dall'art. 3.2, co. 9, 10 e 11, della Disciplina urbanistica del PUG.)

c.1.;

c.2.;

c.3.;

...

d. monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali

(specificare i casi di monetizzazione e dettagliare contestualmente, o con rinvio ad

apposito articolo, le obbligazioni di pagamento)

d.1.;

d.2.;

d.3.;

...

3. ...

4. ...

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.

(Nel caso in cui l'accordo operativo abbia la valenza, per tutte o parte delle opere, di titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'art. 38, co. 15. L.R. 24/2017)

2. Relativamente alle opere per le quali il presente accordo assume la valenza di titolo abilitativo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001, della L.R. 15/2013 e loro s. m. i., come specificatamente indicato al precedente art. 1, co. 3, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, a rispettare le seguenti prescrizioni:

a)

b)

c)

...

(Oppure, nel caso in cui l'accordo operativo non abbia anche la valenza di titolo abilitativo edilizio)

3. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, a presentare all'Unione le apposite istanze, complete della documentazione necessaria, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari (D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2013, Regolamento Edilizio, ecc.) per le opere descritte al precedente art. 3, co. 2, nei termini previsti al successivo art. 6, e a corrispondere all'Unione il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai 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 dotazioni territoriali, di cui al successivo art. 5, co. 1, lett. a).

2. Eventuali modifiche non sostanziali, ovvero che riguardino scostamenti degli indici, parametri e distanze previsti nel progetto autorizzato non superiori al 30%, fatto salvo il rispetto delle norme e dei regolamenti sovraordinati vigenti e che non si determini una diminuzione o un aumento del carico urbanistico tali da

incidere sulle dotazioni territoriali superiori al 5%, potranno essere disposte in corso d'opera, previa presentazione da parte del soggetto attuatore di idonea istanza edilizia, completa di tutta la documentazione necessaria ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. Qualora le modifiche in corso d'opera non rientrino nelle condizioni sopra espresse, dovrà essere chiesta la modifica del presente accordo.

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

(I contenuti di questo e dei successivi articoli corrispondono alla definizione delle obbligazioni dei soggetti attuatori operata nelle convenzioni urbanistiche dei vecchi PUA, e corrispondono, nella disciplina degli AO, alla specificazione degli "obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato", indicati all'art. 38, co. 3, lett. b, L.R. 24/2017, comprendente "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" specificate nel progetto urbano. In tale quadro, sempre a titolo esemplificativo, si propongono le seguenti formulazioni)

1. Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 3, co. 2, lett. b), il soggetto attuatore si obbliga a:

(In caso di opere di valore inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria)

- a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale e a cedere le

stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione, nel rispetto delle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dall'Unione, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

(Oppure, in caso di opere di valore pari o superiore alla soglia di rilevanza comunitaria)

a) far realizzare ad impresa selezionata mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023 e s. m. i.), le opere destinate alla cessione al patrimonio comunale e a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune, senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione, nel rispetto delle prescrizioni tecniche dettate dal Comune, dall'Unione, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

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 redatto ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023 e s. m. i.), ed è soggetto a conguaglio a opere realizzate e collaudate;

(Qualora siano previste opere su aree private da asservire all'uso pubblico)

b) 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 limitrofe all'area di intervento, ed a costituire, per quelle su aree private, servitù pubblica a favore del Comune;

(Nel caso in cui l'accordo operativo non abbia anche la valenza di titolo abilitativo

edilizio, ai sensi dell'art. 38, co. 15, della L.R. 24/2017)

c) presentare all'Unione le apposite istanze, complete della documentazione necessaria, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, ai sensi delle vigenti disposizioni normative e regolamentari (D.P.R. 380/2001, L.R. 15/2013, Regolamento Edilizio, ecc.) per le opere descritte al precedente art. 3, co. 2, lett., nei termini previsti al successivo art. 6, co. 2;

d) provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune e dall'Unione;

e) rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 6, co. 2;

f) **provvedere al collaudo di tutte le opere tramite certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori, a norma dell'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e s. m. i., entro il termine di tre (3) mesi dall'ultimazione dei lavori, di cui al successivo art. 6, co. 2, lett. c (oppure, per tutte le opere o per specificata parte) provvedere al collaudo delle opere destinate a funzioni pubbliche, operato dai collaudatori incaricati dal soggetto attuatore su indicazione del Comune a norma dell'art. 116, D.lgs. 36/2023, entro il termine di sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori, di cui al successivo art. 6, co. 2, lett. c, provvedendo altresì, entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune e dall'Unione, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;**

g) integrare il contributo di costruzione a conguaglio, qualora l'importo delle opere collaudate positivamente, risulti inferiore all'importo scomputato;

h) includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;

- i) 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) assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
- k) 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.

2. Eventuali modifiche alla localizzazione o alle caratteristiche delle opere potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune e dall'Unione, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune e dall'Unione, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative, previa presentazione da parte del soggetto attuatore di idonea istanza edilizia, completa di tutta la documentazione necessaria ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 5 % 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, attraverso lo scomputo dal contributo di costruzione, qualora possibile.

ART. 6

TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO, TERMINI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

(CRONOPROGRAMMA)

(Occorre ricordare che 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, co. 5, L. 1150/1942 e s. m. i.) costituisce il termine massimo teoricamente fissabile dal Comune per il singolo atto (termine peraltro mai prorogabile al di là dei 10 anni, se non con disposizione di legge statale, come per le proroghe triennali disposte con l'art. 30, c. 3-bis, del "decreto del fare", D.L. 69/2013, conv. L. 98/2013, e con l'art. 10, co. 4-bis, del "decreto semplificazioni", D.L. 76/2020 conv. L. 120/2020). 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 o Unione non allineandosi acriticamente e immotivatamente al termine massimo decennale (cosa che esporrebbe inevitabilmente a ravvisare un AO volto più a garantire interessi e aspettative private, che gli interessi pubblici alla base dell'intervento), ma considerando piuttosto i tempi massimi stimabili per la realizzazione delle opere destinate a funzioni pubbliche previste dall'AO. Tali tempi, in sostanza, dovrebbero prevalere e governare sui tempi di realizzazione delle opere destinate alle funzioni private, secondo i principi e gli obiettivi di buon governo del territorio, e determinare quindi il termine di validità dell'AO ed il relativo cronoprogramma degli interventi.)

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 co. 4, e fatte salve le escussioni delle garanzie

finanziarie, di cui all'art. 7, a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolute entro i termini degli eventuali titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune e dell'Unione 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:

(qualora l'accordo non abbia anche la valenza di titolo abilitativo, ai sensi dell'art.

38, co. 15, della L.R. 24/2017)

a) compiuta presentazione dei titoli edilizi (SCIA o richieste di permesso di costruire, ai sensi della L.R. 15/2013 e s. m. i.) necessari alla realizzazione di tutte le opere previste, di cui all'art. 3, entro sei (sei) mesi dalla stipula dell'accordo;

b) avvio dei lavori per tutte le opere, entro mesi dodici (12) dalla validità dei titoli edilizi;

c) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito di SCEA di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013 e s. m. i., entro mesi trentasei (36) dalla validità dei titoli edilizi;

d) deposito del certificato di regolare esecuzione del direttore dei lavori per le opere pubbliche *(oppure, per tutte le opere pubbliche o per specificata parte)* deposito della richiesta di collaudo per le opere di cui all'art. 3, co. 2, punti, secondo quanto previsto al precedente art. 5, co. 1, lett. del presente accordo;

e) 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 tre (3) dall'emissione del certificato di regolare esecuzione dei lavori, da parte del direttore dei lavori, o dall'emissione del certificato di collaudo, di cui all'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e s. m. i.

(Oppure, qualora il cronoprogramma richieda definizioni più articolate)

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 termini temporali definiti nell'allegato cronoprogramma.

3. Tutti i tempi sopra indicati sono da considerarsi perentori, salvo proroga motivata concessa dall'Unione in accordo con il Comune.

4. Qualora il proponente non rispetti i termini previsti al precedente co. 2, fatto salvo quanto previsto al co. 3, il Comune si riserva di avvalersi delle garanzie finanziarie di cui al successivo art. 7 del presente accordo.

5. In deroga a quanto definito al precedente art. 5, co. 1, lett. f), l'Unione ed il Comune si riservano la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di certificati di regolare esecuzione parziali delle dotazioni territoriali, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole delle opere in c.a./acciaio.

ART. 7

GARANZIE

(La disciplina delle garanzie deve comunque riflettere i principi ed i requisiti delle garanzie definitive di cui all'art. 117 del D.lgs. 36/2023 e s. m. i.)

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'art. 3, co. 2, lett. b) e c), presenta (es. la polizza assicurativa fideius-
soria) a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto di euro (€,00) (per le garanzie fideiussorie) e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, co. 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, co. 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, co. 2, punti

ART. 8

AGIBILITÀ DELLE OPERE PRIVATE

1. La validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati al collaudo e all'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni territoriali di cui all'articolo 3, co. 2, punti b.1. e b.2., in coerenza al principio di cui all'articolo 25, co. 1, lett. a), L.R. 15/2013.
2. Qualora si intervenga per lotti funzionali, ai sensi del precedente art. 6, co. 5, del presente accordo, la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013 e s. m. i., potrà riguardare esclusivamente le opere private rientranti nei lotti per i quali sono state collaudate le relative dotazioni territoriali.

ART. 9

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PER INTERDITTIVA ANTIMAFIA

1. Ai sensi di legge (art. 2, co. 2, lett. b, e art. 38, co. 4, L.R. 24/2017 e s. m. i.), qualora il Comune e/o l'Unione acquisiscano una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, co. 3, del D.lgs. 159/2011 e s. m. i. (Codice delle leggi antimafia), gli stessi enti procedono 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'art. 7, a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di

compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolute e a copertura dell'importo delle sanzioni applicate o da applicare, a norma dell'art. 6, co. 4, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune e/o dell'Unione derivante dalla risoluzione stessa.

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/l'Unione avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:
 - a) le nuove garanzie;
 - b) la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
 - c) l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, co. 3, del D.lgs. 159/2011 s. m. i. (Codice delle leggi antimafia).
4. In caso di alienazione parziale delle dotazioni territoriali e delle relative aree, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole (alienazione frazionata) contenute nel presente

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

5. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle dotazioni territoriali e delle relative aree, gli obblighi da esso assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

6. Il soggetto attuatore potrà procedere all'alienazione unitaria e globale delle dotazioni territoriali e delle relative aree, solo su espressa autorizzazione rilasciata del Comune e validata dall'Unione, in accoglimento di apposita istanza, correlata della documentazione di cui al precedente co. 3 del presente articolo.

ART. 11

ONERI TRIBUTARI E TRASCRIZIONE

1. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione e ogni altro onere tributario relativo e conseguente al presente atto sono assunti dal soggetto attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

2. Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

ART. 12

ATTUAZIONE DELL'ACCORDO, SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE E COMUNICAZIONI

1. Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'art. 1, co. 2-bis, della L. 241/990 s. m. i. e agli artt. 1175, 1176 e 1334 del Codice Civile.

2. Per la soluzione giudiziale di ogni controversia è competente esclusivamente il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR), ai sensi dell'art. 133, co. 1, lett. a), numero 2, del Codice del Processo Amministrativo.

3. Per le comunicazioni formali relative all'attuazione del presente accordo, le parti possono avvalersi dei seguenti recapiti di posta elettronica certificata (PEC):

a) per l'Unione, unioneterrefiumi@pec.unioneterrefiumi.fe.it (escluse le istanze e le comunicazioni attinenti ai singoli procedimenti edilizi esclusi dal presente accordo, per i quali è da utilizzare il portale regionale "Accesso Unitario");

b) per il Comune,

c) per il soggetto attuatore,

4. Quanto espresso nel presente articolato prevale nei confronti di eventuali contrastanti indicazioni contenute negli elaborati di cui al co. 1 dell'art. 2.

Firmato

Per il soggetto attuatore Per l'Unione Terre e Fiumi Per il Comune di

(ragione sociale)

(qualifica)

(qualifica)

.....

.....

.....

(nome e cognome)

(nome e cognome)

(nome e cognome)

.....

.....

.....

(firma)

(firma)

(firma)

.....

.....

.....

AUTENTICAZIONE DELL'ATTO

Il sottoscritto Segretario del Comune/Unione, Sig. (Nome e Cognome)

..... autentica le sottoscrizioni del presente accordo tramite

riconoscimento dell'identità dei sottoscrittori all'atto della stipula, ai sensi dell'art. 97

del D.lgs. 267/2000 s. m. i.

(Luogo e data)

(firma)

.....