

SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, FINALIZZATO A

Tra il Comune di _____ e la Società _____ come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI _____" con sede in _____ (BO), via _____ n. __, codice fiscale _____, qui rappresentato dal Sindaco, Sig. _____, nato a _____ il __/__/__, domiciliato per la carica a _____ (BO), Via _____, n. __, rappresentante del Comune suddetto;
2. "SOCIETÀ _____", con sede in _____ (____), in Via _____ n. __, capitale sociale euro _____ interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di _____ con il codice fiscale _____, R.E.A. n. _____, qui rappresentata da _____ Sig. _____, nato a _____ il giorno __/__/__, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data __/__/__;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

A) DEL COMUNE DI _____

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __/__/__ il Comune di _____, a norma della L.R. _____ ha provveduto ad approvare il PSC e il RUE (o eventuali Varianti);
2. Il PSC del Comune di _____ classifica le aree oggetto del presente Accordo quali _____ destinate a _____;
3. Il POC vigente del Comune di _____ disciplina inoltre le medesime aree quali ambito appartenente al _____ come indicato nella tavola n. __; (in alternativa, per i Comuni non dotati di POC, o con POC scaduto, si potrebbe fare riferimento alla Delibera di Indirizzi: "Con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __/__/__ il Comune di _____, a norma dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha provveduto a selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito _____ destinato a _____;

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del _____, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla elaborazione del Piano Operativo Comunale/ovvero alla selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione; *(capo da adattare al procedimento seguito dai Comuni a seconda che abbiano avviato e non concluso il POC, oppure che abbiano avviato dall'inizio la procedura di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017)*
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. __ manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione;

- Nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 per l'inserimento in POC / attuazione del PSC;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso inconcludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data _____ con Delibera n. __ del _____ ha approvato l' "Atto di indirizzo _____";
- Per poter procedere alla selezione di ulteriori previsioni di PSC da attuare la Giunta Comunale con Deliberazione n. __ del _____ ha approvato "l'avviso pubblico di manifestazione di interesse _____"; *(se del caso, qualora si provveda a pubblicare un secondo avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse e/o non si sia avviato l'iter del POC)*

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'EVENTUALE EDIFICIO EVENTUALMENTE ESISTENTE

1. La struttura esistente, di proprietà _____, è stata realizzata nel _____ e necessita di interventi di _____ finalizzati a _____;
2. Per svolgere le attività di _____ si rende necessario incrementare le dotazioni della struttura con particolare riferimento a _____;

CAPO IV

RELATIVAMENTE ALL'EVENTUALE ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 TRA LA SOCIETA' _____ E IL COMUNE DI _____

1. La società _____ ha presentato al Comune di _____, sotto forma di proposta irrevocabile, lo schema dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, con il quale la Società si è assunta l'obbligo di _____ procedendo poi alla sottoscrizione formale degli atti con il Comune di _____, che, a seguito dell'approvazione da parte degli Organi competenti, è avvenuta in data __/__/__ con atto del Dott. _____ Rep. N. _____ Racc. _____, reg. a Bologna Uff. Entrate __, il __/__/__ serie __ n. __;
2. L'Accordo ai sensi dell'art. 18 sottoscritto in data __/__/__ con atto del Dott. _____ Rep. _____ si intende qui come integralmente allegato in quanto depositato agli atti del Comune di _____ P.G. n. _____ del __/__/__.

CAPO V

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' _____ E IL COMUNE DI _____

1. A seguito della (*eventuale*) sottoscrizione dell'Accordo _____ del __/__/____ intervenuta previa deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/____ il Comune di _____ ha ricevuto dalla Società _____ proposta di Accordo Operativo completa in data __/__/____ acquisita al prot. n. _____ e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal __/__/____ al __/__/____ e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e/o dal POC/Delibera di Indirizzi approvato/a.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di _____ ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. __ del __/__/____ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica allegata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
3. In data __/__/____ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __/__/____ il Comune si è espresso¹ sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente / introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati (*se del caso*) e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.
4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. _____ del __/__/____ e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti

¹ Ai sensi dell'art. 38 c. 7, terzo periodo, della L.R. 24/2017, il termine perentorio di 60 giorni per l'esame delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, dell'art. 38 L.R. 24/2017 (pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse) e dall'art. 4, comma 1 L.R. 24/2017 (Atti di indirizzo per dare immediata attuazione a una parte delle previsioni del PSC vigente), nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.

5. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di _____ n. ____ osservazioni.
6. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
 - a. _____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/__ acquisito al Protocollo del Comune di _____ al n. ____ del __/__/__;
 - b. _____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/__ acquisito al Protocollo del Comune di _____ al n. ____ del __/__/__;
 - c. _____ (Ente) Prot. n. ____ del __/__/__ acquisito al Protocollo del Comune di _____ al n. ____ del __/__/__;
7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

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

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio _____ Particelle _____ risultano di proprietà di _____;
2. Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio _____ Particelle _____ risultano di proprietà di _____;

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di _____ atte a _____ sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 (*se del caso*) in:

1. Interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:

- a. _____;
- b. _____;
- c. _____;

2. Interventi/aree/edifici correlati al Contributo di sostenibilità:

- a. Progettazione di _____;
- b. Realizzazione di _____;
- c. Demolizione di _____;

3. Ulteriori interventi/aree/edifici correlati all'attuazione dell'Accordo a carico dell'Attuatore:

- a. Progettazione di _____;
- b. Realizzazione di _____;
- c. Demolizione di _____;

4. Ulteriori interventi/aree/edifici correlati all'attuazione dell'Accordo anche a scomputo del contributo di costruzione:

- a. Progettazione di _____;
- b. Realizzazione di _____;
- c. Demolizione di _____;

c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE / COMMERCIALI / PRODUTTIVE _____:

1. Le quantità di funzioni _____ oggetto del presente Accordo Operativo, nonché le superfici (utili, di vendita) ammesse sono definite nella scheda n. ____ del POC/Delibera di Indirizzi del Comune di _____;
2. Le superfici utili/di vendita ecc.... realizzabili sono state definite in:
 - a. Mq _____ per funzioni _____ (aree identificate al Catasto terreni al Foglio n. del Comune di _____ Mappali n. _____);

b. Mq _____ per funzioni _____;

d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:

a. Parcheggi pubblici: mq _____;

b. Verde pubblico: mq _____;

c. Altro _____;

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. L'art. __ del PSC vigente del Comune di _____ definisce il Contributo di sostenibilità _____.

Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di _____ e verrà reperito con il concorso economico della Società _____ in relazione al sistema perequativo con il quale dovrà essere istituito un "Fondo di compensazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno nell'ambito / Polo _____; *(eventuale)*

2. In relazione agli approfondimenti progettuali sviluppati contestualmente al perfezionamento del presente Accordo Operativo che hanno condotto alla redazione di progetti di fattibilità tecnica ed economica/progetti definitivi, gli importi delle opere pubbliche, riportati nel quadro riepilogativo (Allegato n. __) vengono definitivamente allocati;

3. Al Fondo verranno attribuite le seguenti risorse (ENTRATE):

a. La componente del "Contributo di sostenibilità" nella misura di Euro _____ *(importo in numeri e lettere); (solo in caso di Accordi Territoriali e/o Fondi di compensazione)*

4. Il Fondo ha lo scopo di finanziare:

a. _____

b. _____

f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Considerato _____;

2. Il quadro riepilogativo delle opere ed interventi di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo (Allegato n. __) individua gli interventi urbanizzativi finanziati con il presente Accordo Operativo e gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del Titolo abilitativo edilizio anche a scomputo del contributo di costruzione.

3. In riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, sono state applicate le seguenti riduzioni: *(se del caso, tenendo conto che i Comuni sono tenuti al recepimento della DAL 186/2018 entro il 30/09/2019)*

a. _____;

b. _____;

c. _____;

g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

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

- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitan di Bologna prot. n. _____ del ___/___/___ acquisito al Protocollo del Comune di _____ con P.G. n. _____ del ___/___/___;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. ___ del ___/___/___ con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (*se presentate*), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitan e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

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

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. _____, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'Ambito _____ (e già classificate comparto _____ dal PRG), (*valutare da caso a caso*) e in particolare:
 - (*Il soggetti attuatori del presente Accordo Operativo, in forza del citato Accordo ex art. 18 LR 20/2000, hanno realizzato _____ con oneri a loro carico, all'interno del comparto n. ___;*)
 - (*a compensazione perequata della realizzazione di _____, l'Accordo art. 18 LR 20/2000 sopra citato, cui il presente Accordo Operativo dà attuazione, prevede che i soggetti attuatori acquisiscano una capacità edificatoria pari a _____ mq di SU a destinazione _____ da esprimere nelle aree oggetto del presente accordo;*) (*da adattare da caso a caso*)
3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di _____ nell'ambito _____ a destinazione _____ a seguito dell'approvazione del presente Accordo, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di _____ (ambito _____, riferimenti catastali _____) per una SU/SV complessiva di:
 - mq. _____ in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
 - mq. _____ a titolo di compensazione per la realizzazione di dotazioni territoriali extra standard (descritte al successivo art. _____)

- mq. _____ come riconoscimento di premialità per l'elevato livello di qualità urbana, edilizia ed ecologico-ambientale raggiunto dall'intervento, ai sensi dell'art. ___ del PSC/RUE vigente.
4. obiettivo del presente accordo è altresì quello di recepire gli elementi di novità introdotti dal presente Accordo operativo rispetto all'Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii. / o al PSC *(valutare da caso a caso)*, ossia:
- _____;
 - _____;
5. il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

tutto quanto come meglio specificato di seguito.

Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti

Articolo 3.1 – Impegni del Comune di _____

Il Comune provvederà, nei modi di Legge

- Successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte della Società _____, Soggetto Attuatore, di ottenere:
 - La sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. ___ giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo;
 - Il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni (commerciali, ecc) per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni _____ entro n. ___ giorni dal ricevimento dell'istanza;
 - Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n. ___ giorni dal ricevimento della richiesta;
 - Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi oggetto del presente Accordo non darà luogo alla corresponsione del contributo di costruzione in quanto, in funzione dell'interesse pubblico degli interventi il Soggetto Attuatore si farà carico di realizzare tutte le opere di interesse pubblico descritte in premessa *(valutare se del caso)*;
 - _____;
 - A definire entro n. ___ giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo le modalità di attuazione del Fondo di Compensazione (attraverso il quale saranno gestiti i fondi in Entrata indicati al Capo n. ___ punto ___ delle premesse al presente Accordo) concordandone le modalità di gestione e dei servizi economici. *(solo in caso di Accordi Territoriali e/o Fondi di compensazione)*
 - Nelle aree individuate catastalmente al Foglio del Comune di _____ n. ___ – Particella n. ___ individuate nell'Allegato n. ___ la pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'Esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità qualora le opere abbiano raggiunto lo stadio della progettazione definitiva. *(solo in caso di cessione di aree)*
 - A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo il Comune procederà alla ricomposizione fondiaria delle aree necessarie a dare attuazione alla realizzazione delle opere di interesse pubblico oggetto del presente Accordo. *(inserire se del caso)* Le aree oggetto della ricomposizione fondiaria risultano così identificate:

- Comune di _____ Foglio n. ____ Particelle n. _____ e meglio rappresentate nell'Allegato n. ____
- L'esatta consistenza delle aree oggetto di permuta risulterà dal frazionamento che verrà predisposto prima della stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria.

Articolo 3.2 – Impegni della Società _____

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

- Entro n. ____ giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al __% del valore delle opere di interesse pubblico; *(valutare la possibilità di fissare un range tra il valore minimo e massimo)*
- Prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa versare al Comune di _____ l'importo corrispondente al Contributo di sostenibilità nei tempi definiti dal crono programma dell'Accordo Operativo; *(solo in caso di Accordi Territoriali e/o Fondi di compensazione)*
- Entro n. ____ giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa attivando la fideiussione a garanzia integrativa degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- Entro n. ____ giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi e delle dotazioni che risultino strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso;
- Entro n. ____ giorni dalla firma della convenzione a produrre la progettazione esecutiva della opere _____ indicate al precedente Capo ____, lettera ____, punti _____, e ad avviare le procedure di gara per affidare i lavori di realizzazione delle medesime entro ____ giorni dall'approvazione dei suddetti progetti esecutivi da parte del Comune di _____ concludendole nei tempi minimi previsti dalle leggi vigenti;
- Entro n. ____ giorni dalla firma della Convenzione a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico indicate al precedente Capo ____, lettera ____, punti _____ delle premesse;
- A seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di _____ corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro il termine già indicato al precedente punto _____, il Soggetto Attuatore si impegna:
 - a) Entro n. ____ mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al Capo _____ lettera _____ punti _____, connesse agli interventi _____;
 - b) Entro un mese dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a rendere disponibile la somma di euro _____ *(importo in numeri e lettere)* indicata al precedente Capo ____, punto ____, delle premesse destinate al Fondo che sarà istituito dall'Amministrazione; la residua somma di euro _____ *(importo in numeri e lettere)* sarà corrisposta con le

- modalità indicate al medesimo punto _____; *(solo in caso di Accordi Territoriali e/o Fondi di compensazione)*
- c) Entro n. ___ mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale o a finanziare il complesso delle opere individuate al Capo __, lettera _____, punti _____ delle premesse afferenti gli interventi di interesse pubblico _____ sulla base degli impegni definiti _____;
- d) A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo __, lettera __, punti __ delle premesse, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro _____; *(importo in numeri e lettere)*
- e) Entro n. ___ giorni dall'ultimazione dei lavori relativi alla realizzazione dell'intervento di _____ di cui al precedente punto __ a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione di _____ e per il completamento degli interventi di _____; *(nel caso di intervento per stralci funzionali successivi)*
- f) L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di _____ e non ancora assolti agli eventuali successivi o aventi causa a qualsiasi titolo;
Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di _____ a pena di nullità dei medesimi.
- g) Il contributo che il Soggetto Attuatore si impegna complessivamente a rendere disponibile quale contributo di sostenibilità (ai sensi dell'art. ___ del PSC/RUE) al Fondo di Compensazione ammonta ad euro _____ e sarà corrisposto nei tempi definiti dal crono programma dell'Accordo Operativo *(importo in numeri e lettere)*; *(solo in caso di Accordi Territoriali e/o Fondi di compensazione)*
- h) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo _____, lettera __, punti _____.

Articolo 4 – Approfondimenti progettuali

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 12.

Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:

- a) U1 _____;
 - b) U2 _____;
 - c) CC _____;
2. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità

1. Il contributo di sostenibilità previsto dall'art. ___ del PSC vigente risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
- a) _____;
 - b) _____;
 - c) _____;
2. Tali importi finanziano la cessione di immobili o la realizzazione di opere di interesse generale a carico dei Soggetti Attuatori come previsto in premessa ² e meglio dettagliato nella Convenzione urbanistica attuativa.

Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:
- a) _____;
 - b) _____;
 - c) _____;

Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica

2. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine non inferiore a sessanta giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.
3. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Comune. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di _____ e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

² Quando ci sono questi casi è utile richiamarli nelle premesse dell'Accordo perché sono sostanza del patto pubblico-privato

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

Articolo 10 – Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune. L'esecuzione dei parcheggi _____ (*inserire sigla da PSC*) da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.
2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3. ____, conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di _____ degli obblighi di cui agli articoli 3. ____, 3. ____, 3. ____, conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. _____.
4. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2 (*eventuale obbligo alla realizzazione, in ogni caso, di alcune opere pubbliche predeterminate che qualificano l'interesse generale dell'Accordo*).

Articolo 12 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio³ presieduto dal Sindaco del Comune di _____, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo⁴). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.
3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 13 – Durata dell'Accordo

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

Articolo 14 – spese varie e finali

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

Allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

³ Nel caso di Accordi Operativi relativi a interventi limitati e/o puntuali l'istituzione del Collegio di Vigilanza è una facoltà rimessa alle valutazioni dell'Amministrazione.

⁴ Si ritorna a prima della approvazione del PUA; solo nel caso non sia stata sottoscritta la convenzione né avviato il processo di urbanizzazione, in tali casi il Collegio dovrà ricercare diverse soluzioni

Luogo, data

PER IL COMUNE DI

Il Sindaco Sig.

PER LA SOCIETA'

Il Presidente Sig.