

MODIFICA AGLI ACCORDI “ ACCORDI TRA PRIVATI”
AI SENSI DELL’ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 E DELL’ART. 11 DELLA L. 241/1990,
APPROVATI CON IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2015 – 2020
ANS 1.13 – ANS 31.15 - ANS 2.1 (Parte) - ANS 3.2

Tra

Il **COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**, (C.F. 00223910365), con sede legale in Piazza Montecuccoli n. 1, rappresentato da nato/a a il .../.../....., in qualità di del Comune di Pavullo nel Frignano, domiciliato/a per la sua carica presso la sede Municipale, il quale dichiara di intervenire nel presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché ai sensi dell'art. 28 dello Statuto comunale, del decreto del Sindaco n. del e della determinazione n. del

e i Sigg.ri:

- il Sig. **BRUSIANI ERMANNNO** (C.F.), nato a il 01.08.1965 ,
- il Sig. **BRUSIANI STEFANO** (C.F.), nato a il 11.06.1975 ,

i quali intervengono nel presente accordo in qualità di legali rappresentanti della Società **BRUSIANI DI BRUSIANI GIOVANNI E C. S.N.C.** con sede in Pavullo nel Frignano Via Bighinello n. 8 Codice Fiscale e Piva 01032730366;

- **MINGHELLI NORMA** (C.F.), nata a il 19.05.1944 ;

di seguito denominati soggetto attuatore

Premesso che:

- La L.R. 24 marzo 2000 n° 20: “ Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio“ ha ridefinito la disciplina e l’uso del territorio introducendo tre nuovi strumenti di pianificazione: il Piano

Strutturale Comunale (P.S.C.), il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed in particolare:

- L'art. 30 della LR 20/2000:
 - al comma 1 individua nel Piano Operativo Comunale (POC) lo strumento urbanistico che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, trascorsi i quali, cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.
 - al comma 10 dispone che per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;
- L'art. 18 della L.R. 20/2000 prevede che:
 - gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
 - la scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3.
 - l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la deliberazione di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
 - per quanto non disciplinato dalla legge regionale 20/2000 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;
- La Legge regionale 24/2017, ha abrogato la LR 20/2000 disponendo all'art. 4 comma la possibilità di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali entro il termine di cui al comma 1 del medesimo articolo;

- La legge regionale 31 luglio 2020, n. 3 ha prorogato i termini di cui agli artt. 3 e 4 della LR24/2017;
- La Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i. all'art. 11 prevede che:
 - gli accordi devono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad esse si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (comma 2);
 - per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno del privato (comma 4);
 - le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi di cui al presente articolo sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (comma 5);

Premesso inoltre che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02/04/2016 è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 2015 - 2020 e la prima variante al Regolamento Urbanistico Edilizio;
- il POC succitato poneva in attuazione diverse aree del territorio comunale, tra le quali risultano ricomprese:
 - il Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS 2.1(Parte) – 3.2 – Pavullo capoluogo" di cui all'Art. 5 delle NTA del POC;
 - il Comparto A1 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS 1.13 – ANS 3.15 – Pavullo Capoluogo" di cui all'Art. 3 delle NTA del POC;
 - il Comparto A3 per nuovi insediamenti urbani nell'ambito ANS 2.1(Parte) – 3.2 – Pavullo capoluogo" di cui all'Art. 5 delle NTA del POC è stato oggetto di attuazione con progetto unitario convenzionato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 2 del 12/01/2017 e la relativa convenzione è stata sottoscritta con atto stipulato dal Notaio dott.ssa Maria Elisabetta Forghieri del 14/02/2017 Rep. 149 Racc. 92;
- il POC e l'accordo ex art 18 “ accordo tra privati” stipulato in data 17/06/2016 Rep. 424, prevedeva tra l'altro “ *Qualora il soggetto attuatore, nell'attuazione del programma edilizio, non utilizzi interamente il diritto edificatorio riconosciuto dal POC, una quota non superiore a 85 mq di Sc (che sono calcolati a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale) potrà essere trasferita in un altro ambito di nuovo insediamento che venga attivato da una futura pianificazione operativa, e in particolare nell'adiacente parte residua dell'ANS2.1. Nel caso in cui non si procedesse, all'attuazione della restante porzione di ambito*

ANS2.1, il POC dovrà prevedere la rilocalizzazione di tale quota di 85 mq quale ampliamento dell'edificio esistente all'interno del mappale 27";

- nell'accordo ex art. 18 per l'attuazione dell' ANS 3.2, l'Amministrazione Comunale si impegnava, in sede di revisione ed adeguamento dei vigenti strumenti di pianificazione, a rivalutare e riprendere in esame l'assetto urbanistico del comparto individuato dal PSC tenendo conto delle analisi e valutazioni effettuate in sede di adozione e finalizzate all'attuazione del comparto nel suo disegno complessivo e valutando positivamente l'impegno degli attori nella realizzazione delle opere relative alle infrastrutture stradali complessive;

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione del comparto A3 ambiti ANS 2.1(Parte) – 3.2, autorizzate con permesso di costruire 2017/4264/P.C. del 03/03/2017 sono già state ultimate relativamente alle infrastrutture a rete consistenti nella realizzazione della rete acquedottistica, rete gas metano, rete fognaria acque bianche e nere, rete elettrica, rete illuminazione pubblica e rete telefonica e viabilità;
- che la quota non superiore a 85 mq di Sc (che sono calcolati a compensazione dalla necessità di allargamento della sede stradale) non essendo stata utilizzata nell'ANS 2.1 dovrà essere collocata, a seguito di variante al POC, nel mappale 27 del Fg. 53 appartenente all'ANS in parola;
- il comparto A1 ambiti ANS 1.13 – ANS 3.15 ad oggi non ha avuto ancora attuazione;
- in data 31/10/2018 con prot. 23205, a seguito dell'avviso pubblico approvato con delibera della Giunta Comunale n. 81 del 09/08/2018 finalizzato all'attuazione della fase transitoria prevista dalla L.R. 24/2017, il soggetto attuatore del comparto A1 ambiti ANS 1.13 – ANS 3.15 ha presentato manifestazione di interesse con la quale si chiede l'attuazione dei comparti mediante la procedura dell'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e la modifica dei contenuti dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 17/06/2016 con autentica di firma Rep. 424;
- successivamente alla presentazione della manifestazione di interesse prot. 23205 del 31/10/2018 le aree succitate, con atto stipulato dal Notaio dott.ssa Maria Elisabetta Forghieri del 30/05/2019 Rep. 840, sono state acquistate dalla Società **BRUSIANI DI BRUSIANI GIOVANNI E C. S.N.C.** con sede in Pavullo nel Frignano Via Bighinello n. 8 Codice Fiscale e Piva 01032730366;
- la delibera di indirizzo approvata con delibera di CC. N. 27 del 30/05/2019, subordina l'attuazione dell'ambito in parola alla presentazione di un masterplan; il masterplan è finalizzato a garantire la coerenza del disegno urbanistico, l'efficacia complessiva delle scelte e il coordinamento anche temporale degli interventi;

- in data 30/11/2019 con prot. 25218 è stata presentata la proposta di masterplan che, sulla scorta delle mutate esigenze del soggetto attuatore, propone un diverso assetto urbanistico del comparto A1 ambiti ANS 1.13 ANS 3.15;
- in seguito a diversi incontri tra l'Amministrazione e il soggetto attuatore si è addivenuti:
 - ad una proposta progettuale che soddisfa gli obiettivi di interesse pubblico in merito al rafforzamento delle dotazioni territoriali a sostegno del polo scolastico di viale Marconi e del centro storico e che tale proposta comporta modifica agli strumenti urbanistici comunali;
 - alla qualificazione e quantificazione, con il coordinamento del Servizio LLPP quale competente servizio dell'ente, delle opere e aree di interesse pubblico a base dell'accordo;

Precisato che:

- il PSC prevede che il POC, ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, possa individuare eventuali aree da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago ed il trasferimento di diritti edificatori in altra parte del comparto;
- l'Amministrazione, con la variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) intende perseguire quale interesse pubblico l'incremento delle dotazioni territoriali in particolare parcheggi pubblici e collegamenti pedonali;
- la variante non produce incremento di diritti edificatori aggiuntivi già riconosciuti in sede di approvazione del POC 2015/2020 ma prevede, attraverso l'attivazione di comparti ad arcipelago, una redistribuzione di tali diritti interessando aree del capoluogo;
- la porzione di area appartenente all'Ans 3.15, già individuate quale area di cessione dal POC 2015/2020 viene destinata alla realizzazione dei parcheggi pubblici quale opera strategica, sia per localizzazione che per dimensionamento, in quanto consente la risoluzione di pregresse carenze di dotazioni territoriali - parcheggi;
- la localizzazione delle dotazioni in parola consentono altresì l'attuazione delle politiche di valorizzazione del centro storico.
- la proposta formulata risulta coerente con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione e alle disposizioni della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione ma al contrario comporta essa stessa un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale;

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m. e i. e dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

1. Le premesse, nonché gli allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

Art. 2 – Assunzione degli obblighi ed efficacia

1. Il presente Accordo regola i rapporti tra il Comune e il soggetto Soggetto Attuatore, disciplinando i contenuti e le modalità attuative degli interventi previsti in conformità agli strumenti urbanistici a cui accede e dovrà essere sottoscritto nella forma della scrittura privata con autentica di firma entro 30 giorni dall'approvazione della Variante stessa.
2. Il Soggetto Attuatore ed il Comune, assumono gli obblighi previsti e disciplinati dall'Accordo, impegnandosi ciascuna parte a rispettare l'Accordo stesso e a far subentrare nei relativi obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
3. L'Accordo diviene per il Soggetto Attuatore immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione, mentre l'efficacia dell'Accordo nei confronti del Comune è subordinata all'atto di approvazione nell'ambito degli strumenti urbanistici a cui accede;
4. All'atto del primo trasferimento, ad opera del Soggetto Attuatore, della proprietà delle aree di cui trattasi nell'Accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé ed i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare l'Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.
5. Una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiuta.
6. In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Soggetto Attuatore relativamente agli oneri e obblighi nascenti dall'atto.
7. Allo stesso modo i diritti e le facoltà riconosciuti per effetto dell'Accordo al Comune ed al Soggetto Attuatore, si intendono riconosciuti anche ai loro aventi causa a qualsiasi titolo.
8. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui all'Accordo dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi

contratti a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), entro 30 giorni dalla data di stipulazioni dei contratti medesimi.

9. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'Accordo.
10. Il Comune si obbliga ad attivare le procedure per la variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) e recepire l'Accordo, dopo la sua sottoscrizione, con la delibera di approvazione dello strumento urbanistico a cui accede e di cui costituisce parte integrante ed è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione;
11. L'assunzione di responsabilità e di reciproci impegni è ritenuta condizione imprescindibile per l'attuazione dell'Accordo.
12. I firmatari dell'Accordo si impegnano a contribuire alla realizzazione degli obiettivi indicati, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, ai fini del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della massima diligenza al fine di evitare eventuali imprevisti e difficoltà che dovessero sopraggiungere, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi e degli obiettivi prestabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati e vigenti, ovvero il Piano Strutturale Comunale, il Piano Operativo Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio, nonché tutti gli eventuali piani e/o regolamenti di settore.
13. I soggetti sottoscrittori si impegnano a dare attuazione all'Accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuno di essi è affidatario o titolare.
14. Le parti danno inoltre atto che l'attività del Comune è improntata alla rigorosa osservanza di criteri di imparzialità, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, di trasparenza e di concorrenzialità, e, di conseguenza, di non discriminazione nei confronti degli altri operatori privati, che versano in una posizione legale di fatto analoga a quella del Soggetto Attuatore e che in tal senso l'Accordo deriva ed è diretta conseguenza, della procedura esplorativa pubblica e partecipata che il Comune ha attivato per la formazione del POC 2015/2020 e dell'avviso pubblico finalizzato al perfezionamento della delibera di indirizzo di cui all'art.4 della LR 24/2017 e, rispetto alla quale, il Soggetto Attuatore, a differenza di altri, ha manifestato interesse e spirito di collaborazione.

Art. 3 – Oggetto dell'Accordo

Il presente accordo ha per oggetto:

1. Una variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE) nei contenuti di cui all'allegato 1) al presente accordo;
2. La permuta dell'area identificata con i mappali 484 – 485 del Fig. 53. con un'area di dimensioni equivalente nell'ANS 1.13; tale area dovrà essere posta in adiacenza all'area ERS già prevista dal POC 2015/2020 al fine di determinare un'area univoca e omogenea;
3. Il riconoscimento dei DE nell'ANS 2.1 sull'area identificata al Fig. 53 Mappale 27 pari a mq di 85 e il riconoscimento a norma dell'art. 4.6 comma 8 del PSC per gli edifici ad uso diverso da quello abitativo pari al 60% della Sc dell'attuale immobile pari a mq 15 di SC per complessivi mq di Sc 100;
4. Prescrizioni particolari:
 - a) lungo viale Marconi (tratto urbano della SP33) dovrà essere realizzato a carico del soggetto attuatore, un percorso pedonale che si raccorda a nord con Via F.lli Bandiera;
 - b) realizzazione di un parcheggio pubblico nell'ANS n. 3.15 di mq circa 1000 e circa 40 posti auto, tale opera sarà realizzata in parte a scomputo degli oneri dovuti per l'attuazione del comparto posto in viale Marconi e in parte a totale carico del privato quale intervento di sostenibilità della proposta insediativa;
 - c) cessione nell'ANS 1.13 di lotto urbanizzato da destinare in parte a Edilizia Residenziale Sociale e in parte dovrà essere collocato il DE di 180 mq quale perequazione urbanistica del POC 2015/2020 per complessivi mq. di Sf. 1710 E mq di SC 1025
 - d) cessione gratuita di tutte le aree residuali a seguito dell'attuazione della potenzialità edificatoria derivante dal DE, delle relative dotazioni e delle infrastrutture stradali, che possono indicativamente essere stimate in circa 7.000 mq.;

Art. 4– Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna:

1. Alla sottoscrizione entro 30 giorni dall'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui accede mediante scrittura privata con autentica di firma;
2. Ad individuare nell'ambito della variante al POC le aree di cui al precedente art. 3 comma 4 lettera c);
3. All'approvazione, entro 3 mesi, dello strumento urbanistico a cui l'accordo accede a frazionare e cedere gratuitamente il lotto di cui al precedente art.3 comma 4 lettera c);
4. Ad urbanizzare le aree di cui al precedente punto 3 preliminarmente o contestualmente all'attuazione dei 405 mq di SC nell'ANS 3.2 ;

5. a realizzare le dotazioni territoriali previste nell'ANS 3.15 in parte a scomputo degli oneri e in parte con risorse proprie quale intervento di sostenibilità della proposta insediativa a seguito del trasferimento di una quota del DE assegnata dal precedente POC nell'ANS 1.13 nelle aree poste in viale Marconi sempre di proprietà del soggetto attuatore;
6. A presentare:
 - entro 1 mese dall'approvazione degli strumenti urbanistici, il titolo edilizio delle opere di urbanizzazione del comparto 3.15, l'inizio dei lavori (parcheggi e marciapiede) dovrà avvenire entro giugno 2021 e le opere dovranno essere completate entro mesi 12 dall'inizio dei lavori;
 - entro 5 anni dovranno essere presentati i titoli abilitativi inerenti:
 - AUC viale Marconi, da attuarsi mediante intervento diretto e potrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al precedente capoverso, subordinando l'agibilità degli edifici alla completa realizzazione delle dotazioni dell'ANS 3.15;
 - ANS 3.2, da attuarsi mediante intervento diretto;
 - ANS 2.1, da attuarsi mediante intervento diretto convenzionato (PUC);
 - ANS 1.13 da attuarsi mediante PUC per la proposta privata;
 - L'attuazione dell'area ceduta all'AC nell'Ans 1.13 può avvenire per intervento diretto comprese la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
7. Ad attuare gli interventi in conformità alle prescrizioni della scheda di Valsat, di quelle riportate nella relazione geologica e nello studio di caratterizzazione acustica nonché tutte le prescrizioni eventualmente impartite dagli enti/uffici nei pareri di competenza rilasciati;
8. A progettare gli interventi secondo tecniche costruttive che garantiscano l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in Classe energetica A2;
9. A corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi e in relazione alle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo come segue:
 - per l'ANS 3.2: per il trasferimento della quota di SC 325 mq Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e contributo commisurato al costo di costruzione (CC) previsti per gli interventi di N.C. per le aree esterne al TU; gli oneri di U2 potranno essere scomputati a seguito della realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione di pari importo;
 - per l'ANS 3.2: per il trasferimento della quota di SC 80 mq dovranno essere corrisposti gli oneri di U1, Oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e contributo commisurato al costo di costruzione (CC) previsti per gli interventi di N.C. per le aree esterne al TU. Gli oneri di U1 potranno essere scomputati qualora gli standards presenti nell'ANS 3.2 soddisfino anche tale capacità edificatoria;

- per l'ANS 2.1: Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1+U2) e contributo commisurato al costo di costruzione (CC) previsti per gli interventi edilizi di NC per le aree esterne al TU; le dotazioni territoriali (verde e parcheggi) potranno essere monetizzati ;
 - AUC Viale Marconi : Contributo commisurato al costo di costruzione (CC) ed eventuali oneri di urbanizzazione secondaria (U1 e U2) , se dovuti a conguaglio. Il calcolo degli oneri dovrà essere effettuato facendo riferimento per la quota parte della SC esistente agli importi previsti per gli interventi di NC per le aree interne al TU e per la Sc di trasferimento dovranno essere utilizzati gli importo previsti per gli interventi di NC per le aree esterne al TU;
 - per l'ANS 1.13: contributo commisurato al costo di costruzione (CC) e Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1+U2) previsti per gli interventi di NC per le aree esterne al TU; la quota degli oneri di urbanizzazione potrà essere scomputata in relazione al valore da eseguire;
10. A cedere le aree, di cui presente articolo, libere da pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per l'Amministrazione Comunale mantenendo i diritti e la disponibilità della potenzialità edificatoria prodotta da tali aree;
11. Il Soggetto Attuatore condivide senza riserve gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale come riportati nelle premesse dell'Accordo e partecipa, in ossequio al principio della perequazione urbanistica e di valori, alla loro concreta realizzazione.

Art. 5 – Obblighi del Comune

Il Comune si impegna:

1. Ad avviare le procedure di variante agli strumenti urbanistici entro il 31/12/2020;
2. A sottoporre il presente Accordo al Consiglio Comunale, per il suo recepimento nella delibera di adozione dello strumento urbanistico a cui accede;

Art. 6 – Modifiche all'Accordo ed iter di approvazione

1. L'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente Accordo, previa intesa con gli interessati, qualora ciò dovesse risultare successivamente necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso.
2. Modifiche relative allo schema di assetto nel rispetto della quantificazione delle dotazioni territoriali che non potranno essere diminuite e delle opere/onere di sostenibilità, possono essere deliberate dalla Giunta comunale, previo parere favorevole dei competenti uffici comunali

e previa individuazione, nel Piano delle Opere Pubbliche, dell'opera di sostenibilità da realizzare.

Art. 7 – Garanzie

1. L'Accordo definitivo dovrà essere garantito da apposita fidejussione che il Soggetto Attuatore si impegnerà a costituire e prestare all'atto della sottoscrizione dell'Accordo mediante scrittura privata che dovrà avvenire con autentica di firma entro 30 giorni dalla definitiva approvazione dello strumento urbanistico a cui accede;
2. Il valore garantito dovrà essere pari al valore delle aree/opere/ERS/opere pubbliche Ans. 3.15 da realizzare e cedere come meglio indicato agli artt. 3 e 4 del presente Accordo
3. Nella polizza fideiussoria assicurativa o bancaria dovranno essere inserite le clausole e condizioni di seguito specificate:
 - e.1) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C., ed all'impegno da parte dello stesso di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;
 - e.2) rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C.;
 - e.3) impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale della cauzione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;
 - e.4) svincolo dagli obblighi della cauzione mediante consegna dell'originale della polizza restituitagli dal Comune con espressa annotazione di svincolo, oppure dichiarazione rilasciata dal Comune che liberi la Ditta da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
4. A non estinguere, in caso di trasferimento degli obblighi assunti con il presente Accordo, le garanzie prestate dal Soggetto Attuatore, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione precedenti. Il trasferimento al nuovo soggetto degli obblighi assunti con il presente Accordo si intende pertanto perfezionato solo a seguito dell'acquisizione delle nuove garanzie ed il conseguente svincolo delle precedenti.

Art. 8 – Condizioni di efficacia del presente Accordo

1. L'Amministrazione Comunale si riserva in sede di approvazione degli strumenti urbanistici, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui all'Accordo di pianificazione, previa obbligatoria intesa con il Soggetto Attuatore, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'Accordo stesso;
2. L'efficacia conformativa dei suoli come modificati dal presente Accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accede, nonché alla prestazione delle garanzie di cui all'art. 7.

Art. 9 - Inadempienza della parte privata, recesso del comune per ragioni di pubblica utilità

1. Il Comune si riserva, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, la facoltà di recedere dal presente Accordo fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale accede.
2. Qualora il contenuto e le clausole del presente Accordo non vengano riportate negli atti di trasferimento, anche parziale, delle aree oggetto del presente Accordo, il Comune si riserva di assumere, nei confronti del privato venditore, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi.
3. Qualora il Soggetto Attuatore risultasse inadempiente agli obblighi assunti con l'Accordo, il Comune si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o di completare l'intervento, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati, utilizzando le garanzie di cui sopra.
4. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dall'Accordo in caso di grave inadempienza del Soggetto Attuatore, in ordine agli obblighi assunti l'Accordo stesso.
5. Il Soggetto Attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile;
6. Il Comune potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al Soggetto Attuatore da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

Art. 10 - Risoluzione dell'Accordo

1. L'Accordo resterà risolto per il rifiuto o l'inottemperanza all'obbligo di adempiere agli oneri previsti dallo stesso, ed in tal caso la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice

comunicazione raccomandata o attraverso PEC, con cui il Comune dichiara al Soggetto Attuatore che intende avvalersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

2. Ogni altra ipotesi di risoluzione dell'Accordo è regolata dall'art. 1453 del Codice Civile e che la risoluzione dell'Accordo, a qualunque titolo fosse determinata, produrrà la decadenza, de jure e senza necessità di alcun provvedimento che non fosse meramente dichiarativo, delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

Art. 11 - Cessione delle aree: modalità ed effetti

1. Gli effetti traslativi della proprietà e quelli attivi e passivi naturalmente connessi, relativamente alle aree e delle opere da cedere a cura e spese del Soggetto Attuatore, decorreranno dalla data di stipula del relativo atto notarile di cessione gratuita a favore del Comune;
2. Il Soggetto Attuatore garantisce la legittima provenienza delle aree, la piena proprietà e disponibilità, nonché la libertà da persone e/o da cose, da trascrizioni ostative o pregiudizievoli, ipoteche, servitù, oneri reali, privilegi, diritti di terzi, o altri gravami o vincoli in genere, comunque denominati.

Art. 12 - Rinuncia

Il Soggetto Attuatore dichiara di non pretendere dal Comune nulla in cambio e di rinunciare ad ogni richiesta, anche in sede giurisdizionale, relativa all'attività oggetto dell'accordo, che non sia stata prevista dall'accordo stesso, a prescindere da eventuali indagini sulla congruità del "quantum" convenuto rispetto all'impegno assunto, ritenendosi completamente soddisfatto in virtù di quanto pattuito con l'Accordo, astenendosi anche da eventuali azioni rivolte al risarcimento del danno, non avendo più null'altro a pretendere.

Art. 13 - Oneri e spese e adempimenti fiscali

1. Tutti gli oneri e le spese derivanti a qualsiasi titolo dall'Accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici a cui accede, e dalle successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli interventi, si intendono esclusivamente a carico del privato, ivi comprese le spese di frazionamento e cessione, registrazione e trascrizione degli atti di cessione e di registrazione delle garanzie fideiussorie prestate.
2. Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente Accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 14 – Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune ed il Privato in merito all'interpretazione, esecuzione, risoluzione del presente Accordo, sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15 - Norme finali.

1. Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e l'Accordo non contempla deroghe.
2. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. o in forma digitale (PEC e firma digitale).
3. L'Amministrazione di riserva la trascrizione dell'accordo definitivo, ed in tal caso, come previsto dal precedente art. 13, le spese saranno ad esclusivo carico del soggetto attuatore.
4. Resta facoltà del Soggetto Attuatore la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante delegato per ogni questione nascente dell'Accordo; l'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del Comune dal momento della comunicazione a questi.
5. Per quanto non espressamente previsto nell'Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n.20/2000 e successive modifiche e integrazioni, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, nonché le leggi urbanistiche vigenti.
6. Il Soggetto Attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Art. 16 – Allegati

Costituiscono allegati del presente Accordo:

- Allegato 1) modifica strumenti urbanistici e diritti edificatori.