

**CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA
LR 24/2017, PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO
CONCERNENTE L'AREA POSTA IN LOCALITÀ GLORIE DI
BAGNACAVALLO PER LA REALIZZAZIONE DI UN
FABBRICATO RESIDENZIALE DEL SIG. DAVIDE GOLNELLI.**

Con la presente, fra:

- 1) il Comune di Bagnacavallo, in persona del Responsabile dell'area Pianificazione del territorio, nato/a a, il, in rappresentanza del Comune suddetto, in esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale n. del ;
- 2) il Sig. Davide GOLNELLI, in qualità di proprietario delle aree in oggetto poste a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via 2 Giugno, CF, residente a in via ;

PREMESSO

- 1) che il Comune di Bagnacavallo, interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione;
- 2) che in data 7 aprile 2009, con Delibera di C.C. n. 22, è stato approvato il PSC del Comune di Bagnacavallo, entrato in vigore il 17 giugno 2009 a seguito di pubblicazione sul BURER;
- 3) che a seguito dell'Avviso Pubblico, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, giusta la deliberazione della Giunta Comunale n. 59 del 9 giugno 2020, il Comune ha invitato a presentare "manifestazioni di interesse";
- 5) che il sig. Davide GOLNELLI ha partecipato all'Avviso Pubblico presentando, nei termini tramite PEC, specifica richiesta il 14 agosto 2020, Prot. 41342, per la realizzazione di un edificio residenziale;
- 6) che il Comune ha ritenuto ammissibile la domanda con Deliberazione n. 22 del 30 marzo 2021 invitando il sig. Davide GOLNELLI a presentare gli specifici elaborati per sottoscrivere l'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017;
- 7) che le aree in parola di proprietà del sig. Davide GOLNELLI e che formano oggetto della presente convenzione sono distinte al Catasto Terreni del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, con i mappali 556, 557 e 558, per complessivi 6.720,00 m² di terreno;
- 8) che il presente ACCORDO OPERATIVO prevede la realizzazione di una Superficie Utile (SU) complessiva massima di 600,00 m² (per i dettagli si rimanda agli elaborati grafici allegati) da realizzarsi nella frazione di Glorie in Comune di Bagnacavallo;
- 9) che l'Accordo Operativo di cui trattasi (detto a seguire "ACCORDO OPERATIVO"), redatto dalla società KIT MARKETING srl, sottoscritto dal Prof. Arch. Moreno Daini, si compone dei seguenti elaborati tecnici, così come indicato al comma 3 dell'art. 38, della citata LR 24/2017 con il progetto urbano; la convenzione urbanistica; la relazione economico-finanziaria; il documento di ValSAT dell'Accordo Operativo; la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale; e, nello specifico:

PROGETTO URBANO - TAVOLE ED ELABORATI (art. 38 c. 2 lett. a)

- A1 - Inquadramento/stato di fatto con estratti: catastale, PSC e RUE
- A2 - Rilievo plano-altimetrico generale con profili 1:500
- A3 - Individuazione dei sottoservizi: rete idrica, elettrica e fognaria
- A4 - Rilievo fotografico dell'area con punti di vista

- B1 - Assetto urbanistico edilizio e aree di cessione
- B2 - Analisi delle dotazioni territoriali: sistema dei servizi e delle relazioni
- B3 - Relazione geologica e sismica
- B4 - Relazione idraulica

PROGETTO URBANO - ALLEGATI/FASCICOLO (art. 38 c. 2 lett. a)

- C1 - Relazione illustrativa generale
- C2 - Proposta progettuale di Accordo Operativo 1:500
- C3 - Planimetria generale e sezione proposta di progetto 1:200
- C4 - Sistemazione area cortiliva dell'edificio 1:200
- C5 - NTA Accordo Operativo
- C6 - Rappresentazioni 3D

SCHEMA DI CONVENZIONE (art. 38 c. 2 lett. b)

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA - Cronoprogramma attuativo (art. 38 c. 2 lett. c)

DOCUMENTO DI ValSAT (art. 38 c. 2 lett. d)

ValSAT - SINTESI NON TECNICA

Documentazione per l'acquisizione dell'informativa antimafia

10) che il suddetto ACCORDO OPERATIVO prevede lo studio idraulico dell'intera frazione di Glorie e, pur non realizzando l'intera potenzialità edificatoria prevista, concorre alla determinazione degli oneri concessori e partecipa agli standard oltre alla cessione delle aree da cedere, così come previsto dal Bando pubblico e dal successivo accordo conclusivo della Manifestazione d'Interesse, così come Deliberato;

11) che esso individua anche gli aspetti esecutivi per la realizzazione delle superfici edificatorie, attuabili mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), coerentemente con il presente Accordo Operativo;

12) che gli oneri relativi al Contributo di Costruzione sono complessivamente rivisti, compreso quelli non dovuti, a fronte della realizzazione di alcune opere di urbanizzazione da parte del sig. Davide GOLNELLI in parola, compreso l'intero onere relativo allo studio idraulico riferito all'intera frazione di Glorie, così come indicato al precedente punto 10;

13) che l'Accordo Operativo di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole da parte di:

- Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio in data
- ASL in data prot.;
- ARPAE in data prot.;
- Provincia di Ravenna in data prot.;

VISTO

- la L. 17.8.1942 n. 1150 e ss.mm.ii;
- la L. 28.1.1977 n. 10 e la L. R. 5.8.1978 n. 47 e ss.mm.ii;
- il D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- la L.R. 24/2017
- il PSC e il RUE vigenti;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione dell'ACCORDO OPERATIVO;

TUTTO CIÒ PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "l'Attuatore"; con l'impegno di quest'ultimo ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori e aventi causa, si conviene e si stipula fra il Comune e l'Attuatore quanto segue:

Art. 1. Dati generali e destinazione delle aree del comparto.

1. L'area di proprietà del sig. Davide Golnelli corrisponde a una Superficie territoriale (STER) di **mq 6.720,00**, individuata catastalmente al foglio 13 mappali 556, 557 e 558 come meglio precisata negli elaborati allegati.
2. L'area dell'intervento corrisponde a una Superficie fondiaria (SF) di **mq 1.500,00**, come meglio e dettagliatamente individuata negli elaborati allegati.
3. La Superficie Complessiva (SC) assegnata all'area è pari a **mq 600,00**, destinata alla residenza.
4. L'area da cedere, come area di interesse pubblico, ha una superficie di **mq 2.940,00**, comprensiva della cessione delle aree per dotazioni di cui:
 - **mq 2.220,00** quale 50% di S_{TER} da cedere secondo bando;
 - **mq 120,00** per parcheggi pubblici P1 da standard;
 - **mq 300,00** per verde pubblico U da standard;
 - **mq 300,00** per ERS;come meglio e dettagliatamente individuata negli elaborati allegati.

Art. 2. Aree per dotazioni territoriali e urbanizzazioni.

1. Le aree per le dotazioni territoriali ed ecologiche dovute, le aree per le urbanizzazioni necessarie, gli studi idraulici e le opere di urbanizzazione complessivamente da realizzare e a carico dell'Attuatore, sono rappresentate negli elaborati dedicati di cui all'elenco al punto 10) delle premesse, ai quali si fa riferimento per l'individuazione quantitativa; salvo modifiche non costituenti variante al presente ACCORDO OPERATIVO.

Art. 3. Aree di uso privato, superfici fondiarie e destinazioni d'uso.

1. L'edificazione dovrà essere attuata nel rispetto della proposta progettuale, salvo modifiche non sostanziali e/o costituenti variante all'ACCORDO OPERATIVO.
2. La realizzazione delle superfici potrà avvenire anche per stralci funzionali ma, comunque, entro e non oltre il termine di validità del Permesso di Costruire.
3. La destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

Art. 4. Prescrizioni Operative dell'Accordo.

1. L'Attuatore s'impegna, per sé e per i successori o aventi causa, a cedere l'area adiacente destinata a standard, salvo modifiche non costituenti varianti al presente ACCORDO OPERATIVO, e in base ad apposito frazionamento a suo carico.

Art. 5. Preventiva disponibilità d'intervento su aree pubbliche.

1. È facoltà del Comune di richiedere, contestualmente alla stipula della presente, la cessione dell'area da cedere.
2. Resta inteso che se il Comune, per motivi indipendenti dalla volontà dell'Attuatore, decida di intervenire su altre aree di proprietà dello stesso al fine di compensare gli oneri concessori, metterà a disposizione le stesse a titolo gratuito.

Art. 6. Verde e/o parco pubblico.

1. L'area ceduta, destinata a verde e/o parco pubblico, sarà oggetto di specifico progetto redatto dal Comune e attrezzata adeguatamente.
2. Resta inteso che una volta ceduta l'area, questa diverrà di esclusiva proprietà del Comune e qualunque operazione che intenderà compiere sarà a suo carico.

Art. 7. Prescrizioni ed elementi progettuali.

1. L'Attuatore s'impegna a rispettare quanto sotto specificato:
 - a) realizzare la propria abitazione secondo lo schema del progetto architettonico allegato all'ACCORDO OPERATIVO;
 - b) modificare il sedime e la forma del fabbricato se e in quanto necessario e fino al massimo consentito dalle norme senza che questo comporti variante all'Accordo Operativo e comunque per tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dagli Enti terzi e allegati all'istruttoria dell'ACCORDO OPERATIVO;
 - c) spostare la linea elettrica esistente sull'area attraverso il suo interrimento lungo il confine di proprietà e in base agli accordi e prescrizioni che l'Enel, proprietario e gestore della linea, intenderà fornire;
 - d) la proprietà si impegna a realizzare direttamente e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia, qualsiasi variazione il Comune ritenga necessaria per l'Ambito, per le reti e i sottoservizi necessari alla nuova urbanizzazione e in accordo con i "gestori" delle reti medesime, purché pertinenti alla sua attuazione e, comunque, da attuare previo accordo tra le parti.
2. In merito a quanto esplicitato al punto 1, lettera d), l'Attuatore s'impegna a realizzare eventuali lavori aggiuntivi richiesti dal Comune; questi comunque non potranno generare oneri aggiuntivi maggiori del 5% rispetto alle stime allegate al progetto delle opere e lo studio idraulico previste ai punti 9) e 10) delle premesse e del successivo Art. 8.

Art. 8. Disciplina del contributo di costruzione.

1. Ai sensi della DAL n. 186 del 20.12.2018 "Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380", Allegato A, la realizzazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e delle dotazioni ecologiche ed ambientali allorché prescritte dal piano, ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. 24/2017, comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.

2. Coerentemente con quanto definito ai punti 1.5.3. e 6.1. l'acquisizione di aree e opere al Comune genera lo scomputo fino alla concorrenza dell'intero contributo relativo alle voci U1, U2, D ed S.
3. La realizzazione dello spostamento della linea elettrica rientra tra le opere a scomputo quale mitigazione dell'impatto elettromagnetico.
4. L'indagine e lo studio idraulico, a totale carico del soggetto attuatore, interessante l'intera frazione di Glorie, faranno parte dello scomputo degli oneri di U1.

Art. 9. Monetizzazioni delle aree da cedere

1. Nell'eventualità di monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici (P1), verde pubblico (U) e quota ERS, l'Attuatore si obbliga a corrispondere in luogo della cessione gratuita al Comune, la monetizzazione secondo i valori fissati nella Delibera n. 5 del 16/01/2017. L'Attuatore a tal fine consegnerà ricevuta di pagamento al rilascio del Permesso di Costruire di cui alla richiesta citata in premessa.

Art. 10. Disposizioni finali.

1. L'Attuatore, in caso di vendita di porzioni di area, o immobili, facenti parte del presente ACCORDO OPERATIVO, ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri e le clausole contenute nella presente convenzione.

Art. 11. Validità e sanzioni.

1. Il presente ACCORDO OPERATIVO, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 (cinque) anni dalla data di sottoscrizione, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche e integrazioni, per un analogo periodo di tempo.
2. In caso di inadempimento degli obblighi fissati dal presente ACCORDO OPERATIVO l'Attuatore, o suoi aventi causa, resta assoggettato alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

Art. 12. Controversie.

1. Per ogni controversia circa l'interpretazione e o l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il TAR, come per legge.

Art. 13. Spese.

1. Le spese del presente atto sono a totale carico del soggetto Attuatore.

Art. 14. Clausola risolutiva.

1. La presente Convenzione riporta quanto contenuto all'art. 38, c. 4, LR 24/2017: “*Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune inserisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi. La convenzione urbanistica 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*”.