

Atto di accordo per la programmazione del POC
ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20
e dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241 Tra le parti:

Comune di Baiso, con sede in Baiso (RE) alla piazza della Repubblica 1, codice fiscale 80019170358, agente in persona del Responsabile del Servizio Tecnico Progettuale, Geom. Mangani Simone nato a Sassuolo (MO) il 05.10.1978, domiciliato per la carica presso la sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù del Decreto Sindacale di nomina n.02 del 08.05.2020, agli atti del Comune e da aversi per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune"

e

il Sig. Gabriele Grassi, nato a Scandiano il 13/02/1982, residente in Baiso alla via Borgo Visignolo civico 102, codice fiscale GRS GRL 82 B13I 496 J in qualità di legale rappresentante della Società G.S.G. s.r.l.

C.F.: 01892880350

nel seguito del presente atto indicate anche come "Proponente";

premessso

- 1) che il Proponente è proprietario, di terreni siti in Baiso, censiti come segue al Catasto Terreni del Comune di Baiso:
 - foglio 1 mappale 149 parte
 - foglio 1 mappale 152 parte
- 2) che il Consiglio Comunale di Baiso ha approvato con deliberazione n. 23 del 22.04.2009, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) associato con i

comuni di Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo che è stato successivamente modificato con tre varianti;

3) che il Consiglio Comunale di Baiso ha approvato con deliberazione n. 34 del 02.11.2016, il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) che è stato successivamente modificato con una variante;

4) che nella Tavola P1 NORD “Ambiti e sistemi strutturali” del Piano Strutturale Comunale i terreni di cui al sopraesteso punto 1), sono classificati come segue:

– quanto al mappale 149, in parte “Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa del vigente PRG non attuato e confermato ACA” normato dall’articolo 113 delle “Norme di Attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare”, a cui corrisponde la scheda Norma/VAS ACA1; in parte “Ambito agricolo di interesse paesaggistico ambientale” normato dall’articolo 17 delle “Norme di Attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare”;

– quanto al mappale 152, in parte “Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa del vigente PRG non attuato e confermato ACA” normato dall’articolo 113 delle “Norme di Attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare”, a cui corrisponde la scheda Norma/VAS ACA1; in parte “Ambito agricolo di interesse paesaggistico ambientale” normato dall’articolo 17 delle “Norme di Attuazione con allegate schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento, da riqualificare, da trasformare”;

5) che nel Regolamento Urbanistico Edilizio, i terreni di cui al sopraesteso punto 1) sono classificati come segue:

– quanto al mappale 149, in parte “Sub Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa (ACA) e soggetti a PUA (DR)” normato dall’articolo 34.2 delle “Norme edilizie ed urbanistiche”; in parte “Zone

di particolare interesse paesaggistico – ambientale e zone di interesse paesaggistico ambientale” normato dall’articolo 38.4 delle “Norme edilizie ed urbanistiche”;

– quanto al mappale 152, in parte “Sub Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa (ACA) e soggetti a PUA (DR)” normato dall’articolo 34.2 delle “Norme edilizie ed urbanistiche”; in parte “Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale e zone di interesse paesaggistico ambientale” normato dall’articolo 38.4 delle “Norme edilizie ed urbanistiche”;

- 6) che l'articolo 113 delle N.T.A. del P.S.C. dispone, tra il resto, per quanto qui di interesse che gli ambiti ACA si attuano previa sottoscrizione di Convenzione Attuativa ed inserimento nel POC;
- 7) che l'articolo 34.2 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE, per i "Sub Ambiti residenziali soggetti a convenzione attuativa (ACA)" individua le dotazioni territoriali ed ecologico ambientali minime;
- 8) che la scheda normativa relativa “Ambito residenziale soggetto a convenzione attuativa del vigente PRG non attuato e confermato ACA1”, da intendersi qui integralmente richiamata, individua il Quadro conoscitivo, gli Obiettivi sociali, le Prescrizioni di sostenibilità, le Direttive, le Prescrizioni Urbanistiche e la Potenzialità archeologica;
- 9) che con atto ricevuto dal Comune in data 31.07.2020 al numero 4554 di protocollo, atto da intendersi qui integralmente trascritto, il Proponente ha formulato, ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20/2000 nonché delle disposizioni contenute nel PSC e nel RUE richiamate ai punti precedenti, proposta di inserimento nel POC dell'ambito, che esclude dal comparto le parti dei mappali 149 e 152 interessate dal rispetto stradale e una porzione del mappale 152 localizzata sul confine orientale del comparto stesso;
- 10) che, a seguito di approfondito confronto tra il Comune e il Proponente nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione della proposta di cui al sopraesteso punto 9), il Proponente ha

manifestato la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti all'interno del POC delle aree di cui al sopraesteso punto 1), gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto;

- 11) che il Comune, all'esito degli incontri di cui al sopraesteso punto 10), valutata la proposta del Proponente alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale dell'ipotizzato inserimento nel POC per una quota di potenzialità edificatoria inferiore rispetto a quella definita dalla scheda normativa ACA1 del PSC, rinunciando alla potenzialità edificatoria residua, preso atto della disponibilità del Proponente alla assunzione degli impegni di cui al medesimo punto 10), reputa ammissibile la richiesta di inserimento nel POC, con la conseguente necessità di concludere con il Proponente, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.3.2000 n 20, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di inserimento nel POC dell'ambito "ACA1" del PSC, il Proponente assuma gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dalla Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo;
- 12) che è pertanto intenzione del Comune da una parte e del Proponente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo di cui al sopraesteso punto 11), con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico del Proponente in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale;

richiamati

- 13) la L.R. n. 24/2017, in particolare l'art. 4;
- 14) la circolare della Regione Emilia Romagna del 14/03/2018, prot. n. 179478, in particolare il paragrafo IV, ultimo capoverso che recita quanto segue “... *il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 2000...*”;
- 15) l'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. “Accordi con i privati”, che stabilisce:
- “1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 2 L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.*
- 3 L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

4 Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990”;

- 16) l'art. 119 del D. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e l'art. 43 della legge n. 449 del 27 dicembre 1997 che consentono ai Comuni di stipulare contratti di sponsorizzazione con soggetti privati finalizzati e realizzare iniziative dirette al perseguimento di interessi pubblici;

dato atto che

- 17) è interesse del Comune di Baiso la partecipazione di soggetti privati alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale sopra citate, in quanto le stesse sono ritenute di rilevante interesse per la comunità locale;
- 18) l'accordo con soggetti privati, definito ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, risulta essere lo strumento amministrativo più idoneo per giungere ad una più celere attuazione delle indicazioni espresse dal Comune di Baiso per la realizzazione delle opere successivamente esplicitate;
- 19) la Giunta Comunale, con deliberazione n. 70 in data 07.08.2020 ha approvato lo schema del presente accordo, subordinandone la sottoscrizione alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- 20) il Consiglio Comunale, con deliberazione n in data.....ha approvato lo schema del presente accordo autorizzandone la sottoscrizione;

tanto premesso, tra il Comune da una parte e il Proponente dall'altra, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 20.3.2000 n 20

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente

atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione.

Articolo B - Inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).

- B1) L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Proponente di cui ai successivi articoli C, D, E, F, del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata alla approvazione da parte del Comune, all'esito del procedimento di cui all'articolo 34 della legge regionale 24.3.2000 n 20, di Piano Operativo Comunale (POC) nel quale siano inserite le previsioni normative e cartografiche di cui ai successivi comma da B2) a B5) del presente articolo B.
- B2) Il perimetro dell'ambito "ACA1", verrà definito dal POC in conformità alla Scheda di assetto urbanistico dell'ambito.
- B3) L'ambito "ACA1", come perimetrato dalla scheda di cui al sopraesteso punto B2, comprende gli immobili di cui al punto 1) della sopraestesa premessa, per una Superficie Territoriale (ST) pari a circa 6.282 (seimiladuecentottantadue) mq, verrà inserito nel POC per una potenzialità edificatoria SU di 925 mq e potrà essere attuato esclusivamente tramite Intervento diretto convenzionato, con predisposizione di progetto esteso all'intero ambito in conformità alla Scheda di cui al sopraesteso comma B2) che definisca l'assetto urbanistico per la realizzazione di un fabbricato con tipologia di villa per 4 alloggi e un ufficio, prevedendo la realizzazione di parcheggi pubblici e di fasce di mitigazione degli impatti visivi e ambientali. Il progetto dovrà essere esteso ai terreni di proprietà individuati nel PSC come *Ambito agricolo di interesse paesaggistico ambientale* ricadente in *Fascia di Rispetto stradale* ricadenti su parte dei mappali 149 e 152

del foglio 1, per la realizzazione dei parcheggi pubblici di PU1. La progettazione dovrà altresì prevedere la adozione di soluzioni stilistico architettoniche improntate a criteri di corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente naturale. Il verde pubblico per una quantità pari a 1.250 Mq determinato dal seguente calcolo, 925 mq di SU : 37 ab/mq di SU = 25 ab x 50 mq, sarà monetizzato in quanto le aree per il verde pubblico relative al comparto ACA1 risulterebbero posizionate in un contesto caratterizzato da poche abitazioni costruite su ampi lotti di “verde privato” circondate da un contesto agricolo quindi non avrebbero la funzione di *“completare parchi esistenti o di progetto, svolgere funzioni di collegamento fra servizi pubblici o di uso pubblico, svolgere funzione ecologico ambientale significativa e svolgere una funzione sociale aggregativa significativa”* (vedi comma 1 lettera d dell’art.18.3 “Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali” delle Norme del RUE) ed inoltre *“non sono raggiungibili esternamente all’area privata per evidenti condizionamenti dello stato di fatto”* (vedi comma 1 lettera h dell’art.18.3 “Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali” delle Norme del RUE). La monetizzazione inoltre risulta possibile in quanto trattasi di ambito di PSC non soggetto a PUA (vedi comma 2 lettera e dell’art.18.3 “Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali delle Norme del RUE).

B4) I principali parametri urbanistico edilizi che disciplineranno l'intervento nell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 sono i seguenti:

Superficie territoriale	ST = 6282 mq (+ 4,7%)
SP min	Minimo 3.141 Mq
SU costruibile max	SU Costruibile totale max = mq 925 suddivisi in: SU Costruibile residenziale = mq 725 SU Costruibile per ufficio = mq 200

UF	Come risultante dal progetto
N° Alloggi ambito	4 alloggi e 1 ufficio
H max	9,50 ml
Tipologie edilizie	Villa
Funzioni ammesse	Usi residenziali e usi complementari alla residenza e con essa compatibili in misura non superiore al 20% della SU di PSC
PU1	Realizzati su aree di proprietà dei soggetti attuatori esterne al perimetro di comparto: 173,5 mq residenza 91,5 mq ufficio
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza Pp	Mq 200 coperti e 230 Mq scoperti per complessivi n° 10 posti auto (5 coperti e 5 scoperti)
Aree di verde pubblico e di ambientazione stradale	Monetizzazione di 1.250 mq di verde pubblico (vedi comma 1 lettere d) e h) e comma 2 lettera e) dell'art.18.3 "Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali" delle Norme del RUE)

Il Comune non intende utilizzare la capacità edificatoria aggiuntiva prevista dal PSC per l'ambito ACA1 per complessivi 600 mq di SU, da destinare alla realizzazione di edilizia sociale, riservandosi la possibilità di finanziare, in sede di inserimento nel POC, in parte la ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune di Baiso gestiti da ACER e in parte la realizzazione di opere di interesse pubblico fuori comparto.

- B5) Il POC subordinerà l'attuazione dell'ambito di cui al sopraesteso punto B2 all'inserimento di carichi urbanistici ridotti e di tipologie edilizie dalla altezza contenuta con non più di 9,50 ml fuori terra. L'attuazione sarà altresì subordinata alla produzione di una adeguata verifica geologica di compatibilità dell'intervento.
- B6) Rimane inteso che la condizione di cui al presente articolo B si intenderà avverata con la definitiva approvazione del Piano Operativo

Comunale che recepisca le indicazioni di cui al medesimo articolo B, rimanendo di esclusiva pertinenza del Proponente tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la cessione delle opere di urbanizzazione da reperirsi all'interno del comparto di cui al sopraesteso comma B2.

Articolo C - Contenuti della convenzione attuativa.

- C1) La convenzione attuativa di cui al comma B3 del sopraesteso articolo B, dovrà riprodurre integralmente le obbligazioni di cui al presente Atto di Accordo che non avranno ancora trovato attuazione al momento della sottoscrizione della convenzione medesima per la esecuzione dell'intervento sull'area di cui al sopraesteso articolo B).
- C2) La convenzione di cui al sopraesteso comma C1 dovrà, tra il resto, prevedere a carico dell'attuatore l'obbligo:
- C2.a) di realizzare e attrezzare le dotazioni territoriali, le reti tecnologiche e i sistemi di collegamento ai pubblici servizi (anche fuori comparto), previsti dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia all'interno del comparto, nonché di cedere gratuitamente al Comune dette opere e le aree sulle quali le stesse insistono;
- C2.b) di realizzare reti di fognatura separate per acque meteoriche e acque nere, con previsione di sistemi di trattamento dei reflui conformi alla disciplina vigente ed ai pareri resi da ARPA e AUSL, da allacciare alla pubblica rete fognaria tramite il collettore esistente portandolo altresì fino all'abitato di Borgo Visignolo;

- C2.c) di realizzare o finanziare il tratto della rete di adduzione del gas fino all'abitato di Borgo Visignolo;
- C2.d) di realizzare parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi stabiliti dal RUE per i diversi usi di progetto e comunque in quantità non inferiore a 225 mq;
- C2.e) di realizzare opere di compensazione ambientale, anche all'esterno del comparto, ove necessarie, secondo quanto definito da parte della stessa convenzione attuativa, finalizzate alla mitigazione degli interventi;
- C2.f) di realizzare la pubblica illuminazione stradale di Via Borgo Visignolo fino ai parcheggi pubblici di pertinenza del comparto;
- C2.g) di massimizzare gli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo, per almeno il 50% della ST, e di favorire il recupero e riutilizzo delle acque piovane;
- C2.h) di provvedere alla piantumazione delle aree verdi private, con alberature di alto fusto con obbligo della manutenzione da parte dei soggetti attuatori dell'intervento: alberi con altezza all'impianto maggiore o uguale a 3 ml, disposti a schermatura dell'edificio di progetto, nonché piantumazione di essenze arbustive autoctone aventi altezza all'impianto maggiore o uguale a 0,50 ml.. Piantumazione delle alberature all'interno della fascia di rispetto stradale, laddove non sia possibile conservare quelle esistenti per la sistemazione progettuale dell'accesso e dei parcheggi pubblici. Dovrà essere garantito l'attecchimento delle essenze vegetali, e previsto adeguato sistema di irrigazione con recupero delle acque meteoriche;

- C2.i) di finanziare la ristrutturazione e manutenzione degli alloggi ERS di proprietà del comune gestiti da ACER;
- C2.l) di prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica ECOABITA con il raggiungimento della classe energetica A o B.
- C2.m) di rispettare, nella progettazione dell'intervento, gli obiettivi e i limiti di cui ai comma B3) e B5) del sopraesteso articolo B, da considerarsi ad ogni effetto prescrizione per la progettazione planivolumetrica;
- C2.n) di realizzare una contro strada all'interno della fascia di rispetto stradale per la manutenzione del verde alberato e per l'accesso privato (realizzazione di muro di contenimento per la realizzazione della contro strada e dell'accesso);
- C2.o) di prevedere ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal PSC e dal RUE.
- C3) Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo C saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva di cui al sopraesteso articolo B.

Articolo D - Obbligo di trasferimento della proprietà di beni immobili.

- D1) Il Proponente si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, a trasferire gratuitamente al Comune, che dichiara di accettare in relazione alle finalità esposte in premessa e alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, la proprietà della totalità delle aree interne ed esterne al comparto di cui al comma B2) del sopraesteso articolo B classificate quali aree di urbanizzazione primaria, individuate nella Scheda

dell'ambito comunque meglio definite ed individuate in sede di progettazione dell'intervento.

- D2) Le parti danno atto del fatto che la gratuità della cessione degli immobili di cui al sopraesteso comma D1) non deriva da spirito di liberalità ed è determinata dalla natura e dalla qualità degli impegni assunti dal Comune nei confronti del Proponente con la stipulazione del presente Atto di Accordo, impegni che si pongono in rapporto sinallagmatico rispetto alla cessione medesima.
- D3) I terreni individuati secondo le modalità di cui al sopraesteso comma D1) nella scheda verranno frazionati a cura e spese del Proponente al fine di consentire il perfezionamento della cessione di cui al medesimo comma D1).
- D4) L'atto di trasferimento della proprietà degli immobili di cui al comma D1) verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura del Segretario del Comune ovvero di Notaio scelto dal Comune, avanti il quale il Proponente si impegna a presenziare a semplice richiesta formulata dal Comune. L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato, successivamente all'avverarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo comma D8), entro giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento da parte del Proponente della richiesta formulata in tal senso dal Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- D5) Gli immobili di cui al comma D1) dovranno essere trasferiti in proprietà al Comune liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale.
- D6) Per quanto non esplicitamente pattuito ai sopraestesi comma del

presente articolo D si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.

- D7) Le parti danno atto che il trasferimento della proprietà degli immobili di cui al sopraesteso comma D1) ai sensi del sopraesteso comma D4), costituendo cessione perfezionata in esecuzione di convenzione di lottizzazione, non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti della limitazione del diritto alla detrazione, ai sensi dell'articolo 51 della legge 21.11.2000 n 342.
- D8) L'efficacia dell'obbligazione di trasferimento della proprietà di beni immobili, disciplinata dal presente articolo D è sospensivamente condizionata all'avverarsi dei fatti dedotti nella condizione sospensiva di cui al precedente articolo B nonché all'avverarsi della ulteriore condizione sospensiva costituita dall'approvazione del POC per l'attuazione dell'ambito "ACA1".

Articolo E – Assunzione di obbligo di finanziamento della realizzazione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche.

- E1) Il Proponente si obbliga nei confronti del Comune a contribuire al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche, anche a titolo di compensazione ambientale, e al finanziamento della progettazione di atti di pianificazione mediante la corresponsione al Comune della complessiva somma di **euro 6.344,00 (seimatrecentoquarantaquattro).**
- E2) La somma di cui al sopraesteso comma E1) verrà corrisposta dal Proponente in favore del Comune entro 30 giorni dall'adozione del POC, al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di

opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione, in conformità a quanto previsto dal successivo comma E3).

- E3) Il Comune dichiara di accettare il contributo al finanziamento di cui ai sopraestesi comma E1) e E2) per il titolo e con il vincolo ivi evidenziati, obbligandosi a destinare la somma che verrà corrisposta dal Proponente per la sola ed esclusiva finalità di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche ovvero al finanziamento di atti di pianificazione.
- E4) La somma di cui al sopraesteso comma E1) rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa al Proponente, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente accordo.
- E5) L'efficacia dell'obbligo di finanziamento di opere pubbliche disciplinato dal presente articolo E è sospensivamente condizionata all'avverarsi dei fatti dedotti nella condizione sospensiva di cui al precedente articolo B.

Articolo F – Tempistica degli interventi.

- F1) Il Proponente si impegna ad elaborare e presentare il progetto edilizio entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del POC, ed a sottoscrivere la convenzione attuativa entro 12 mesi dalla data di approvazione del POC.
- F2) I termini di cui al sopraesteso comma F1) potranno essere prorogati dal Comune, per motivate e documentate ragioni inibitorie da parte del soggetto attuatore, fermo restando quanto previsto al comma 1 articolo

30 della L.R. 20/2000.

Articolo G - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove il Proponente o i suoi aventi causa, avveratesi le condizioni sospensive previste dal presente Atto di Accordo, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli C, D, E, F, del presente accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo H - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del Proponente della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al punto 1) della premessa o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte sino a completa estinzione della obbligazioni dallo stesso disciplinate.

Articolo I - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo I cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di

Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo L - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo H, dovrà essere comunicato dai Proponenti o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

L'onere di cui al presente articolo L si estinguerà contestualmente alla estinzione dell'ultima delle obbligazioni di cui al secondo capoverso del sopraesteso articolo I.

Articolo M - Garanzie.

M1) A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Proponente si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari al 30% del valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi come risultante da computo metrico estimativo.

M2) I termini e le modalità di presentazione, escussione, e svincolo della garanzia fidejussoria, di cui al comma M1) saranno stabiliti dalla convenzione attuativa di cui al sopraesteso articolo C).

Articolo N - Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.

Il presente accordo sarà registrato e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, integralmente nei suoi 14 articoli.

Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata dal presente atto, per la stipulazione di ogni atto ad esso conseguente o da esso previsto, per la registrazione, trascrizione e conseguenti tutte degli atti medesimi sono

parimenti a carico del Proponente. All'uopo, il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo O - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abilitativi.

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale (POC) e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per le delibere di adozione e approvazione del Piano medesimo.

L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel POC approvato, in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo B.

Articolo P - Vigilanza, manutenzione e collaudo delle opere

I Proponenti sono tenuti a comunicare al Comune di Baiso la data di inizio e di ultimazione dei lavori; la comunicazione deve essere effettuata anche in caso di sospensione e ripresa degli stessi.

La vigilanza in corso d'opera e la manutenzione di tutte le opere compete in primo luogo ai Proponenti, che le esercitano fino al collaudo ed alla presa in carico da parte del Comune di Baiso.

La supervisione ed il collaudo dei lavori compete al Comune di Baiso, che la esercita mediante un tecnico collaudatore di propria nomina.

Il Comune di Baiso potrà disporre l'eventuale sospensione dei lavori, in caso di difformità rispetto al progetto approvato, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune di Baiso, previo avviso ai Proponenti, a

provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o le garanzie fideiussorie, facendo gravare sui Proponenti ogni onere o gravame riflesso.

Alla fine dei lavori i Proponenti dovranno inoltrare richiesta di collaudo finale e di presa in carico delle opere da parte del Comune di Baiso. La richiesta dovrà essere corredata di ogni documentazione tecnica od amministrativa necessaria (quali ad esempio: dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, relazioni sulle tipologie dei materiali utilizzati, schemi degli impianti, certificazioni dei requisiti degli installatori, progetti e simili).

Entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla richiesta inoltrata dai Proponenti, il Comune di Baiso, per il tramite dei propri incaricati, provvederà ad eseguire sopralluogo, in contraddittorio con i Proponenti, onde accertare la regolarità delle opere eseguite, rilasciare agli stessi certificato di collaudo (parziale o definitivo) e prendere in carico le opere.

Gli onorari del tecnico collaudatore e tutte le spese inerenti il collaudo sono a carico dei Proponenti

Articolo Q - Condizioni sospensive

L'efficacia degli impegni assunti dal Comune di Baiso e dai Proponenti con la sottoscrizione del presente atto è subordinata alla conclusione dei procedimenti di adozione ed approvazione della sopradescritta variante al POC da parte degli organi preposti. L'esito della determinazione di detti organi potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le parti potranno integrare le presenti clausole negoziali.

Inoltre in attuazione del "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica", sottoscritto in data 22/06/2016 dalla Prefettura di Reggio

Emilia, dai comuni della Provincia di Reggio Emilia e dalla Provincia medesima e delle indicazioni procedurali per l'applicazione del Protocollo di legalità suddetto approvate con deliberazione di G.C. n. 231 del 06/12/2017, l'Amministrazione Comunale acquisisce d'ufficio la documentazione antimafia ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. e delle indicazioni procedurali del Protocollo medesimo. Qualora il Comune riceva una comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti dei Proponenti, procederà alla risoluzione dell'accordo medesimo nei confronti del/dei soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto dell'accordo dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati dall'accordo medesimo.

Articolo R - Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copie autentiche dello stesso, sono a totale carico dei Proponenti, così come saranno a loro carico tutte le spese per gli atti di trasferimento delle proprietà degli immobili, nonché le spese preliminari e conseguenti agli stessi.

Articolo S – Disposizioni Privacy

Ai sensi degli art. 13-14 del Regolamento Europeo 2016/679 di seguito GDPR il Comune di Baiso in qualità di Titolare del trattamento è in possesso dei suoi dati personali, identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento potrà esercitare i diritti degli interessati di cui agli art. 15 e ss contattando il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail

privacy@comune.baiso.re.it oppure recandosi presso l'ufficio protocollo del Comune.

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo dpo@tresinarosecchia.it, oppure nella sezione privacy del sito, oppure nella sezione Amministrazione trasparente. L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a privacy@comune.baiso.re.it oppure visionata nella sezione privacy del sito dell'ente.

Letto, approvato, sottoscritto.

Baiso, li

Comune di Baiso
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Progettuale

Mangani Geom. Simone

I Proponenti
Gabriele Grassi
legale rappresentante della Società G.S.G. s.r.l.