



## Accordo Operativo con contenuti di convenzione urbanistica

ai sensi dell'art. 38, LR 24/2017

per l'attuazione del comparto urbanistico classificato nel POC approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 22/03/2016 e s.m.i. come "Progetto integrato di riqualificazione dei vuoti urbani", denominato "PI 4-b", ubicato in fregio alla via Golfarelli.

Il giorno ..... del mese ..... dell'anno .....

### TRA

il Comune di Forlì, con sede in Piazza Saffi n. 8, codice fiscale/p.iva n. 00606620409, per il quale interviene, in virtù della deliberazione di Consiglio comunale n. .... del ..... l'ing. ...., nominata con ....., di seguito nominato "Comune"

### E

- i ..... signori

..... comproprietari dell'area sita nel comune di Forlì in fregio alla via Golfarelli, composta dall'immobile distinto all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Forlì, Catasto Terreni, al Foglio 183 mappale 1338;

di seguito denominati "Soggetto Attuatore";

### PREMESSO

- che la legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), e successive modifiche, in vigore dal 1° gennaio 2018 (di seguito LR 24/2017)<sup>1</sup>, ha introdotto un nuovo sistema di pianificazione urbanistica e territoriale e nuovi strumenti con i quali i Comuni attuano le previsioni del proprio piano urbanistico generale (PUG), tra i quali, in particolare, gli accordi operativi di cui all'articolo 38, stipulati tra il Comune ed i soggetti privati proprietari delle aree e proponenti l'intervento attuativo;
- che l'articolo 4, commi 1, 2 e 3, LR 24/2017, riconosce ai Comuni la facoltà, nel periodo transitorio di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, di dare attuazione a parte delle previsioni dei piani strutturali comunali (PSC) vigenti, di cui alla precedente legge urbanistica regionale n. 20 del 2000, mediante la stipula di accordi operativi di cui all'art. 38, previa deliberazione con la quale il Consiglio comunale, sulla base delle manifestazioni di interesse dei privati, stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti per la valutazione della rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo;

<sup>1</sup>Testo coordinato vigente della LR 24/2017 consultabile all'indirizzo web <https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2017;24>.



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- che l'articolo 38, LR 24/2017, disciplina gli accordi operativi, attribuendo ad essi il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi e definendo i contenuti e gli elaborati indispensabili ai fini della loro stipula, tra i quali i contenuti propri delle convenzioni urbanistiche con i quali sono definiti gli obblighi assunti dal privato per il soddisfacimento dell'interesse pubblico, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste, nonché la relazione economico-finanziaria che deve illustrare analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e dimostrarne la fattibilità e la sostenibilità economica, con documentazioni idonee a verificare la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie alla completa attuazione del programma di interventi e degli eventuali stralci funzionali nel quale esso si articola;
- che lo stesso articolo 38 e gli articoli 18, 19 e 39, LR 24/2017, regolano i casi e le modalità nei quali devono essere valutati gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio prodotti dagli accordi operativi;
- che la disciplina generale degli interventi edilizi privati, ricompresi negli accordi operativi, è definita dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 15 del 2013 (Semplificazione della disciplina edilizia), e successive modifiche (di seguito LR 15/2013)<sup>2</sup>, e dal regolamento edilizio approvato dal Comune con deliberazione consiliare n. 70 del 08/04/2014<sup>3</sup>;
- che la disciplina generale del contributo di costruzione, dovuto per l'attuazione degli interventi edilizi privati, è definita con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186 del 20.12.2018, recepita dal Comune di Forlì con deliberazione consiliare n. 83 del 16/09/2019 e s.m.i.<sup>4</sup>, la quale costituisce la disciplina specifica del contributo di costruzione applicabile agli interventi edilizi ricompresi nel presente accordo;
- che la disciplina regionale delle dotazioni territoriali, ricomprese negli accordi operativi, è definita con atto di coordinamento tecnico approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021<sup>5</sup>;
- che l'attuazione degli accordi operativi deve conformarsi ai principi e disposizioni di cui alla legge regionale n. 18 del 2016 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabili) e successive modifiche (di seguito LR 18/2016)<sup>6</sup>, e in particolare alle norme di cui agli articoli da 27 a 32 relativi alla promozione della regolarità, prevenzione delle infiltrazioni mafiose, tutela dell'ambiente, salute e sicurezza dei lavoratori, nel settore dell'edilizia e delle costruzioni a committenza pubblica e privata;
- che per la realizzazione delle opere pubbliche previste dagli accordi operativi valgono in particolare le disposizioni sulle opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori a scempra del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, commi 2 e 2-bis, del Testo unico edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche, di seguito DPR 380/2001) e le collegate

<sup>2</sup>Testo coordinato vigente della LR 15/2013 consultabile all'indirizzo web

<https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2013;15>

<sup>3</sup>Testo del Regolamento Urbanistico Edilizio consultabile all'indirizzo web

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adequamentoprvgigente/default.asp?menu=REGOLAMENTO%20URBANISTICO%20EDILIZIO>

<sup>4</sup>Testo della deliberazione sul contributo di costruzione consultabile all'indirizzo web

<http://edilizia.comune.forli.fc.it/p/contributo-di-costruzione/>

<sup>5</sup>Testo della deliberazione della Giunta regionale n. 110 del 28.01.2021 all'indirizzo web

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/circolari-e-atti-di-indirizzo>

<sup>6</sup>Testo coordinato vigente della LR 18/2016 consultabile all'indirizzo web

<https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2016;18>



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

disposizioni di cui all'articolo 14 del Codice dei contratti pubblici (decreto legislativo n. 36/2023 e successive modifiche, di seguito DLgs 36/2023), nonché le disposizioni di cui all'articolo 13 comma 7 e allegato I.12 dello stesso DLgs 36/2023 sulle opere pubbliche per le quali un soggetto privato si impegna tramite convenzione con una pubblica amministrazione alla relativa realizzazione a propria totale cura e spese;

- che il Comune di Forlì è dotato della seguente strumentazione di pianificazione urbanistica:
  - Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione consiliare 112 del 24/09/2013 179 del 01/12/2008 e successivi aggiornamenti<sup>7</sup>, entrato in vigore a far data dal 14/01/2009;
  - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 08/04/2014 e successivi aggiornamenti<sup>8</sup>, entrato in vigore a far data dal 07/05/2014;
  - Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 08/04/2014 e successivi aggiornamenti<sup>9</sup>, entrato in vigore a far data dal 07/05/2014, decaduto il 15/06/2021;
- che con deliberazione consiliare n. 48 del 17 Maggio 2021 il Consiglio Comunale<sup>10</sup> deliberava di avvalersi dell'avviso pubblico ai sensi dell'art. 4 della LR ER n. 24/2017, diretto a promuovere la presentazione di proposte inerenti gli ambiti del P.S.C. definendo i criteri generali, da trasfondere in un avviso pubblico, per dare attuazione - mediante la presentazione di successivi accordi operativi e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del P.U.G. - ad alcune delle previsioni del Piano strutturale comunale;
- che successivamente, in attuazione dei sopra richiamati indirizzi consiliari, con determinazione n. 1350 del 20 Maggio 2021<sup>11</sup> veniva approvato un avviso pubblico per la presentazione di proposte costituenti manifestazione di interesse ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24 del 24/12/2017, determinando nel 20 luglio 2021 il termine per la presentazione delle proposte di intervento;
- che il suddetto bando ha individuato le azioni/interventi necessari al soddisfacimento dei Criteri approvati dal Consiglio Comunale, graduandone il peso in relazione all'onerosità degli stessi, stabilendo pertanto "*requisiti cogenti*" e "*requisiti facoltativi*" cui assoggettare le manifestazioni di interesse, aggiuntivi rispetto agli adempimenti di norma richiesti per l'attuazione dei comparti urbanistici. In particolare venivano definiti:
  - *requisiti cogenti*, da rispettarsi obbligatoriamente per ogni manifestazione di interesse, consistenti: nell'impegno a realizzare interventi basati per lo più su tecniche e materiali naturali ("nature-based solutions") a favore di un miglioramento della resilienza ai cambiamenti climatici nonché nella garanzia di sostenibilità ambientale degli interventi proposti e della loro fattibilità, sia in termini di disponibilità dell'area, sia in ordine ai tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche;

<sup>7</sup>Testo del Piano Strutturale Comunale consultabile all'indirizzo web

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adequamentoprvgigente/default.asp?menu=PIANO%20STRUTTURALE%20COMUNALE>

<sup>8</sup>Testo del Regolamento Urbanistico Edilizio consultabile all'indirizzo web

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adequamentoprvgigente/default.asp?menu=REGOLAMENTO%20URBANISTICO%20EDILIZIO>

<sup>9</sup>Testo del Piano Operativo Comunale consultabile all'indirizzo web

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adequamentoprvgigente/default.asp?menu=PIANO%20OPERATIVO%20COMUNALE>

<sup>10</sup>Testo della DCC 48/2021 consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=36835&ID=36835&TipoElemento=categoria>

<sup>11</sup>Testo della Det. 1350/2021 consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=36835&ID=36835&TipoElemento=categoria>



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- *requisiti facoltativi*, caratterizzati ciascuno da un punteggio (5 o 10), da selezionare su base volontaria dal proponente tra quelli individuati nel bando, a patto che fosse comunque rispettato il punteggio minimo di 10 per ciascuna manifestazione di interesse, requisiti riportati sinteticamente di seguito, rimandando all'integrale lettura del bando i dovuti approfondimenti: piantumazione di alberi e arbusti, rafforzamento dell'esistente trama ciclo-pedonale, disponibilità a rafforzare il tessuto produttivo esistente, disponibilità ad anticipare una quota del contributo di costruzione dovuto per l'intervento, realizzazione/compartecipazione alla spesa di opere pubbliche necessarie al Comune, realizzazione/compartecipazione alla spesa di progetti di sicurezza urbana, di contrasto alla criminalità o di valorizzazione del centro storico, disponibilità a realizzare un impianto di illuminazione pubblica autonomo energeticamente, disponibilità alla cessione di un lotto urbanizzato per edilizia residenziale sociale; interventi virtuosi dal punto di vista edilizio (impegno a realizzare quote di suolo permeabile superiori rispetto a quelle previste dalla normativa di zona, incremento della quota di energia da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento, raffrescamento; previsione in ambito non residenziale di tecnologie di climatizzazione passiva; contenimento dei livelli sonori in termini di miglioramento rispetto ai parametri di legge);
- che, in risposta al suddetto avviso, il soggetto attuatore ha presentato istanza di manifestazione di interesse registrata a Protocollo Generale n. 77521 del 19/07/2021 relativa alle aree PI4-b.
- che con la manifestazione di interesse si impegnava al rispetto dei requisiti cogenti e selezionava i seguenti requisiti facoltativi di interesse generale cui assoggettare l'eventuale successiva proposta di accordo operativo:
  - **13f) impegno a garantire almeno il livello prestazionale 3 (norma CEI 64-8) relativamente all'Impianto elettrico;**
  - **14f) impegno a limitare gli apporti di energia termica in regime estivo e a limitare il surriscaldamento su scala urbana attraverso la previsione in ambito non residenziale di tecnologie di climatizzazione passiva (sistemi di ventilazione e tetti verdi);**
  - **16f) disponibilità a perseguire significativi obiettivi di contenimento dei livelli sonori in termini di miglioramento rispetto ai parametri di legge (clima e impatto acustico);**
- che con proprio atto n. 108 del 11 ottobre 2021, a valere quale Delibera di Indirizzo ai sensi dell'articolo 4 della LR n.24/2017, il Consiglio Comunale<sup>12</sup> ha approvato le manifestazioni di interesse ritenute meritevoli di accoglimento in ragione della loro corrispondenza e coerenza con gli obiettivi strategici e di interesse generale assunti con precedente delibera consiliare n. 48/2021 e conseguente bando sopra citati;
- che la manifestazione di interesse sopra citata è risultata tra quelle accolte dal consiglio comunale;
- che in esito alla suddetta delibera del Consiglio Comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato formale proposta di Accordo Operativo registrata al Protocollo Generale n. 138472 del 31/12/2021, integrata in corso istruttoria con la documentazione progettuale acquisita ai Protocolli che seguono:
  - PG 21489 del 28/02/2022
  - PG 52466 del 10/05/2022
  - PG 88456 del 01/08/2022
  - PG 143405 del 09/12/2022

<sup>12</sup>Testo della DCC 108/2021 consultabile all'indirizzo web  
[https://www.comune.forli.fc.it/servizi/bandi/bandi\\_fase02.aspx?ID=15586](https://www.comune.forli.fc.it/servizi/bandi/bandi_fase02.aspx?ID=15586)



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- PG 25822 del 01/03/2023
- PG 156983 del 11/12/2023
- PG 10868 del 26/01/2024
- PG 12185 del 30/01/2024
- PG 35042 del 20/03/2024
- che la proposta di Accordo Operativo, successivamente alla sua presentazione, è stata pubblicata sul portale web istituzionale del Comune di Forlì, ai sensi dell'articolo 38 comma 6 della LR n.24/2017;
- che è stato convenuto di sostituire il requisito **14f)** con il requisito **15f) impegno ad elevare di almeno il 50% le potenze elettriche derivanti da fonti energetiche rinnovabili previste dalla DGR 967/2015 Punto B.7.2) al fine di incrementare la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili;**
- che a seguito delle attività istruttorie previste dall'art. 38 c. 7 della LR n. 24/2017, il Comune ha valutato la conformità della proposta presentata alla pianificazione vigente e all'atto di indirizzo consiliare più volte citato nonché l'interesse pubblico alla sua realizzazione; ha altresì valutato, anche a seguito delle modifiche definite in sede di negoziazione, la conformità della proposta alla disciplina vigente, condividendone i contenuti, e con delibera di Giunta Comunale n. **92 del 22/03/2023** ha proceduto all'autorizzazione al deposito della proposta di Accordo Operativo per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT e all'Albo Pretorio online dell'ente, avvenuta in data **12/04/2023**;
- che l'accordo negoziato, come valutato dalla Giunta, prevede, relativamente al rispetto dei requisiti cogenti e facoltativi i seguenti obblighi/interventi, più specificamente disciplinati nella convenzione urbanistica:
  - realizzazione di giardino della pioggia per una superficie di 162 mq;
  - garantire almeno il livello prestazionale 3 (norma CEI 64-8) relativamente all'Impianto elettrico;
  - impegno ad elevare di almeno il 50% le potenze elettriche derivanti da fonti energetiche rinnovabili previste dalla DGR 967/2015 Punto B.7.2) al fine di incrementare la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili;
  - perseguire significativi obiettivi di contenimento dei livelli sonori in termini di miglioramento rispetto ai parametri di legge: verrà effettuato il contenimento dei livelli sonori in termini di miglioramento rispetto ai parametri di legge ovvero le nuove abitazioni dovranno possedere requisiti acustici come da legge (DPCM 5/12/1997) e verrà garantito un isolamento acustico standardizzato di facciata maggiore o uguale a 43 db, ovvero superiore al limite di 3 db a quello previsto per legge di 40 db.
- che contestualmente al deposito, con nota che ha assunto il PG n. 49401-49416 del 18/04/2023 il Comune ha inviato la proposta di Accordo operativo al CUAV della Provincia di Forlì-Cesena ai fini dell'espressione del parere di competenza di cui all'art. 38 c. 10 della LR 24/2017;
- parimenti, con medesima nota la proposta di Accordo Operativo è stata inviata alle autorità ambientali Ausl e Arpa per l'acquisizione del parere di cui all'art. 38 c. 9 della LR 24/2017;
- tutta la documentazione relativa alla proposta di accordo è stata pubblicata in apposita sezione del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e, come da disposizioni di cui alla DGR 2134 del 2019, trasmessa, in formato digitale, al sistema di



- conservazione del Polo archivistico regionale dell'Emilia-Romagna (versamento su ParER del 18/04/2023);
- nel periodo di deposito chiunque ha potuto prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni;
  - in applicazione del combinato disposto dell'art. 38 comma 8 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 4 del Decreto-Legge n. 61/2023 (sospensione dal 1° maggio 2023 fino al 31 agosto 2023 di tutti i termini relativi ai procedimenti amministrativi pendenti alla data del 1° maggio 2023, causa eventi alluvionali,) il deposito del suddetto Accordo Operativo si è concluso in data **12/10/2023**;
  - decorsi i termini di deposito, non sono pervenute osservazioni;
  - che il CUAV con nota acquisita dal Comune con PG n. 32252 del 14/03/2024 ha trasmesso il proprio parere **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** all'approvazione dell'Accordo Operativo proposto, comprensivo dei seguenti pareri :
    - parere favorevole **AUSL**
    - parere favorevole **ARPAE**
    - parere favorevole condizionato **Consorzio di Bonifica della Romagna**
  - **che con Delibera di Consiglio Comunale n. .... del ..... il Comune:**
    - ha adeguato la proposta di Accordo Operativo al parere CUAV sopra citato/ha controdedotto alle riserve/osservazioni del parere CUAV sopra citate con motivazioni puntuali e circostanziate contenute nel documento "Adeguamento al parere CUAV" allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
    - ha adeguato la proposta alle prescrizioni dell'eventuale provvedimento di verifica di assoggettabilità ex art. 39;
    - ha approvato la conseguente proposta di Accordo Operativo autorizzandone la stipula, ai sensi dell'articolo 38 comma 12;
  - che il Comune ha provveduto ad acquisire l'informazione antimafia di cui all'articolo 84 comma 3, del Decreto Legislativo n.159/2011;
  - che l'Accordo esplicherà la sua efficacia successivamente all'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 38 comma 14 della LR 24/2017. Più specificatamente, il privato e il rappresentante legale del Comune, o suo delegato, stipulano l'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di autorizzazione da parte del Consiglio comunale alla stipula, ai sensi dell'art. 38, c. 13 della L.R. 24/2017. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di stipula, a condizione che alla medesima data, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale, ai sensi del c. 14 del medesimo articolo di legge.



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

**Tutto ciò premesso,**

previa ratifica e conferma da parte dei contraenti, volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale del presente atto,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:****Art. 1 – Oggetto e finalità dell'accordo**

- **1.1.** Il presente accordo operativo è stipulato, con valori ed effetti di piano urbanistico attuativo e di convenzione urbanistica, per definire consensualmente i contenuti del progetto di intervento urbanistico-edilizio di cui al comparto classificato nel POC approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 22/03/2016 e s.m.i. come "Progetto integrato di riqualificazione dei vuoti urbani", denominato "PI 4-b", ubicato in fregio alla via Golfarelli e gli obblighi assunti dal soggetto attuatore quali presupposti, condizioni e vincoli per la sua realizzazione, ai sensi e per gli effetti di legge (articoli 4 e 38, LR 24/2017);
- **1.2.** L'intervento interessa il compendio immobiliare ubicato in Comune di Forlì, in fregio alla via Golfarelli, illustrato e rappresentato negli elaborati allegati, e composto da terreno, distinto al NCT del Comune di Forlì al Foglio 183 Part. 1338;

**Art. 2 – Documenti allegati all'accordo**

- **2.1.** L'accordo è definito dal presente articolato, dalle premesse e dai documenti allegati di seguito enumerati, parti integranti e costitutive dell'accordo:

**Progetto urbano**

- A) PRESCRIZIONI PARTICOLARI
- B) RELAZIONE TECNICA (PG 34068 DEL DEL 17/03/2023)
- C) TAV.1 – PIANO QUOTATO E ZONIZZAZIONE (PG 10868 DEL 26/01/2023)
- D) TAVOLA 1A – STATO ATTUALE (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- E) TAVOLA 1B – PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO (PG 12185 DEL 30/01/2024)
- F) TAV.2 – PLANIVOLUMETRICO-TIPOLOGIE EDILIZIE (PG 12185 DEL 09/12/2022)
- G) TAV.3 – PLANIMETRIA DEL VERDE (PG 10868 DEL 26/01/2023)
- H) TAV.4 – PROGETTO IMPIANTO IRRIGAZIONE (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- I) TAV.5 – PARCHEGGIO (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- J) TAV.6 – FOGNATURA NERA E BIANCA (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- K) TAV.6A – INVARIANZA IDRAULICA (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- L) TAV.7 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- M) TAV.8 – ACQUA E GAS (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- N) TAV.9 – TELECOM (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- O) TAV.10 – ENEL (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- P) TAV.11 – AREE DA CEDERE (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- Q) TAV.13 – SOVRAPPOSIZIONE SOTTOSERVIZI (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- R) TAV.14 – VISTE TRIDIMENSIONALI (PG 143405 DEL 09/12/2022)
- S) TAV.16 – TIRANTE IDRICO (PG 10868 DEL 26/01/2023)
- T) RELAZIONE TECNICA VERDE URBANO (PG 88456 DEL 01/08/2022)
- U) RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA (PG 88456 DEL 01/08/2022)
- V) RISPETTO REQUISITI COGENTI E FACOLTATIVI (PG 34068 DEL DEL 17/03/2023)
- W) STRALCIO POC (PG 138472 DEL 31/12/2021)



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- X) STRALCIO PSC E RUE (PG 21489 DEL 28/02/2022)
- Y) ESTRATTO CATASTALE (PG 138472 DEL 31/12/2021)
- Z) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (PG 138472 DEL 31/12/2021)
- AA) TAV.12 – PUNTI DI VISTA DOCUM. FOTOGRAFICA (PG 143405 DEL 09/12/2022)

**Cronoprogramma**

- AB) CRONOPROGRAMMA (P.G.35042 DEL 20/03/2024)

**Sostenibilità ambientale**

- AC) RELAZIONE GEOLOGICA (PG 52466 DEL 10/05/2022)
- AD) DICHIARAZIONE FATTIBILITÀ GEOTECNICA (PG 10868 DEL 26/01/2023)
- AE) RELAZIONE ACUSTICA (PG 21489 DEL 28/02/2022)
- AF) VALSAT (PG 138472 DEL 31/12/2021)
- AG) INTEGRAZIONE VALSAT (PG 10868 DEL 26/01/2023)
- AH) SINTESI NON TECNICA VALSAT (PG 10868 DEL 26/01/2023)

**Sostenibilità economico-finanziaria**

- AI) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA (P.G.35042 DEL 20/03/2024)
- AJ) TAV. 15 – FIDEIUSSIONI (PG 25822 DEL 01/03/2023)

- **2.2.** Quanto espresso nel presente articolato prevale nei confronti di eventuali contrastanti indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 1.
- **2.3.** Ai fini delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 10, si allega inoltre all'accordo copia della polizza assicurativa fideiussoria stipulata il [ ] tra il soggetto attuatore e [ ].

**Art. 3 – Specificazione dell'intervento**

- **3.1.** L'intervento oggetto del presente accordo è volto a dare attuazione al comparto classificato nel POC approvato con deliberazione consiliare n. 23 del 22/03/2016 e s.m.i. come "Progetto integrato di riqualificazione dei vuoti urbani", denominato "PI 4-b", ubicato in fregio alla via Golfarelli. Il progetto propone un nuovo insediamento residenziale, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico.
- **3.2.** L'intervento è costituito in particolare dalle opere indicate nel seguente elenco, illustrate e precisate tecnicamente negli elaborati allegati, e dalle altre misure e azioni di seguito indicate.

**Art. 4 - Opere destinate a proprietà privata**

- **4.1. opere destinate a proprietà e funzioni private**
- **4.1.1.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero 1 nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - A) superficie fondiaria SF: 580 mq
  - B) Superficie totale (Sc): **privo di potenzialità edificatoria**
  - C) Volume di laminazione: 0 mc
  - D) Superficie permeabile: 0 mq



- **4.1.2.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **2** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - A) superficie fondiaria SF: 448 mq
  - B) tipologia: unifamigliare
  - C) destinazione: residenziale
  - D) Superficie totale (Sc): 120 mq
  - E) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$
  - F) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 56\%$ , ovvero  $\geq 250$  mq
  - G) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
  - H) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
  - I) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
  - J) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
  - K) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
  - L) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
  - M) Volume di laminazione: 13,4 mc
  
- **4.1.3.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **3** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - A) superficie fondiaria SF: 524 mq
  - B) tipologia: plurifamigliare
  - C) destinazione: residenziale
  - D) Superficie totale (Sc): **280 mq di cui mq 280 di edilizia convenzionata**
  - E) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$
  - F) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 46\%$ , ovvero  $\geq 241$  mq
  - G) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
  - H) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
  - I) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
  - J) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
  - K) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
  - L) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
  - M) Volume di laminazione: 14,34 mc

I criteri costruttivi degli alloggi dovranno rispettare il "Regolamento per la promozione della qualità bioecologica degli interventi edilizi" approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Forlì nella seduta del 23 Aprile 2001 con Deliberazione n. 52.

Prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai lotti suddetti, i proprietari degli stessi stipuleranno apposita convenzione edilizia con il comune di Forlì, disciplinante tempi, criteri, requisiti necessari e prezzi di cessione.

- **4.1.4.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **4** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - A) superficie fondiaria SF: 519 mq
  - B) tipologia: bifamigliare
  - C) destinazione: residenziale
  - D) Superficie totale (Sc): 250 mq
  - E) Indice di utilizzazione fondiaria (Ut): 0,11 mq/mq
  - F) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$



## Comparto "PI 4-b"

- G) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 48\%$ , ovvero  $\geq 250$  mq
  - H) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
  - I) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
  - J) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
  - K) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
  - L) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
  - M) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
  - N) Volume di laminazione: 16,72 mc
- **4.1.5.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **5** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - A) superficie fondiaria SF: 524 mq
    - B) tipologia: bifamigliare
    - C) destinazione: residenziale
    - D) Superficie totale (Sc): 250 mq
    - E) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$
    - F) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 48\%$ , ovvero  $\geq 252$  mq
    - G) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
    - H) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
    - I) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
    - J) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
    - K) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
    - L) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
    - M) Volume di laminazione: 11,50 mc
  - **4.1.6.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **5A** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - N) superficie fondiaria SF: 5 mq
    - O) Superficie totale (Sc): **privo di potenzialità edificatoria**
  - **4.1.7.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero **6** nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - A) superficie fondiaria SF: 685 mq
    - B) tipologia: a schiera
    - C) destinazione: residenziale
    - D) Superficie totale (Sc): 566 mq
    - E) Indice di utilizzazione fondiaria (Ut): 0,11 mq/mq
    - F) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$
    - G) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 44\%$ , ovvero  $\geq 303$  mq
    - H) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
    - I) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
    - J) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
    - K) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
    - L) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
    - M) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
    - N) Volume di laminazione: 24,25 mc




---

 Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica
 

---

 Comparto "PI 4-b"
 

---

- **4.1.8.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero 7 nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - A) superficie fondiaria SF: 386 mq
  - B) tipologia: unifamigliare
  - C) destinazione: residenziale
  - D) Superficie totale (Sc): 120 mq
  - E) Indice di utilizzazione fondiaria (Ut): 0,11 mq/mq
  - F) Rapporto di copertura (RC):  $\geq 0,40$
  - G) Superficie permeabile (Sp):  $\geq 54\%$ , ovvero  $\geq 207$  mq
  - H) Numero di piani abitabili:  $\leq 5$  compreso il piano terra o rialzato
  - I) Altezza massima degli edifici (Hmax):  $\leq 15$  m
  - J) Distanza dai confini (Dc):  $\geq 5$  m
  - K) Distanza dalle strade:  $\geq 10$  m
  - L) Visuale libera tra i confini (Vlc):  $\geq 0,5$
  - M) Visuale libera tra i fabbricati (Vlf):  $\geq 0,5$
  - N) Volume di laminazione: 10,13 mc
  
- **4.1.9.** Lotto identificato nell'elaborato "tavola 2 – planivolumetrico" con il numero 7A nel quale è prevista l'edificazione di un fabbricato nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - O) superficie fondiaria SF: 5 mq
  - P) Superficie totale (Sc): **privo di potenzialità edificatoria**

Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento:

- A) Quota di imposta dei fabbricati: max + 0,50 m dalla quota riferimento stradale 0,00 (quella ammessa dal RUE di Forlì)
- B) Usi: **A1**
- C) L'individuazione della posizione degli accessi pedonali e carrai è riportata nella "tavola 2 – planivolumetrico".
- D) Le eventuali murature di contenimento del terreno possono essere realizzate in c.a. con rivestimento adatto alle esigenze costruttive; in alternativa possono essere impiegate le "terre armate" o soluzioni a contenuto impatto ambientale. (Sono consentite soluzioni alternative purché non in contrasto con il vigente RUE.
- E) Non sono ammesse scale esterne;
- F) Sono ammessi porticati, logge e balconi;
- G) Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti architettonici dei singoli interventi diretti, potranno prevedere sistemazioni a parcheggi ed a verde. Per quanto attiene il verde dovrà essere rispettato il "Regolamento del Verde Pubblico e Privato" approvato con delibera consiliare 45 del 02/04/2019.
- H) Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.



## Comparto "PI 4-b"

- I) Nel caso di realizzazione di parcheggi privati da assoggettare all'uso pubblico dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.
- J) Ogni lotto dovrà essere dotato di fognatura nera e fognatura pluviale separate, ciascuna con pozzetto di recapito finale da allacciarsi al rispettivo collettore pubblico.
- K) L'altezza e la conformazione delle recinzioni sui fronti stradali deve essere particolarmente curata in corrispondenza di curve ed incroci per facilitare la visibilità al traffico veicolare.
- L) In corrispondenza delle recinzioni tra proprietà private è consentito un salto di quota del piano di campagna non superiore a 80 cm.
- M) I cancelli privati carrabili potranno essere allineati al fronte strada purché automatizzati.
- N) Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 5%.
- O) Gli edifici dovranno garantire almeno il livello prestazionale 3 (norma CEI 64-8) relativamente all'Impianto elettrico;
- P) Le potenze elettriche derivanti da fonti energetiche rinnovabili degli edifici dovranno essere superiori di almeno il 50% rispetto a quelle previste dalla DGR 967/2015 punto b.7.2, al fine di incrementare la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili.
- Q) Contenimento dei livelli sonori in termini di miglioramento rispetto ai parametri di legge (clima ed impatto acustico): verrà garantito un isolamento acustico standardizzato di facciata di almeno 43 dB, ovvero di 3dB superiore rispetto a quanto previsto dalla normativa.
- **4.2.** Il costo presunto delle opere destinate a proprietà privata ammonta a € **4.588.028,00** come da Relazione Economico finanziaria allegata al progetto, di cui si riporta relativo stralcio:

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| ▪ terreno                      | € 550.000,00          |
| ▪ U1 + U2                      | € 313.187,42          |
| ▪ scomputo U1 + U2             | - € <b>313.187,42</b> |
| ▪ costruzione residenziale     | € 3.359.300,00        |
| ▪ compensi professionali/varie | € 255.700,00          |
| ▪ QCC                          | € 203.028,00          |
| ▪ oneri finanziari 5 anni      | € 220.000,00          |
| <b>tot.</b>                    | <b>€ 4.588.028,00</b> |

- **4.3. Prescrizioni generali**

- La costruzione degli edifici è soggetta a rilascio del permesso di costruire ai sensi della LR 15/2013.
- Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla costruzione degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui all'articolo 5.
- L'inizio lavori della costruzione degli edifici è subordinato all'inizio lavori delle dotazioni territoriali.



- La progettazione di tutti gli interventi edilizi dovrà rispettare altresì le prescrizioni tecniche inerenti gli interventi edilizi emerse in fase di istruttoria dell'Accordo Operativo, confluite nell'Allegato "Prescrizioni tecniche" allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

### **Art. 5 - Opere di realizzazione e adeguamento di dotazioni territoriali**

#### **• 5.1. opere inerenti ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

- **5.1.1.** Le opere consistono in:
  - a) parcheggio pubblico in sede protetta, costituito da 24 posti auto, accessibile dalla via Golfarelli, della superficie complessiva di mq 1.170 circa;
  - b) verde pubblico attrezzato, accessibile dal parcheggio pubblico di cui al punto precedente, della superficie complessiva di mq 3.097 circa;
  - c) percorso ciclopedonale, della superficie complessiva di mq 710 circa;
  - d) verde pubblico di mitigazione, posizionato in continuità con il verde pubblico attrezzato, della superficie complessiva di mq 6.302 circa;
  - e) dispositivi per invarianza idraulica e rete di fognatura bianca;
  - f) reti di pubblica illuminazione, telematica, elettrica, acqua e fognatura nera;
  - g) allacciamenti alle reti pubbliche preesistenti;
  - h) rimanenti opere, così come meglio specificate negli elaborati progettuali.
- **5.1.2.** Il calcolo degli standard urbanistici rispetta il dimensionamento indicato nelle NTA di POC (art. 16 comma 2.2) per destinazioni residenziali, come di seguito indicato:
  - a) quota di Parcheggio standard:  $\text{mq } 1.586 : 45 \times 16 = \text{mq } 563,84$  equivalente a 23 posti auto in sede propria. Il progetto risulta correttamente dimensionato in quanto prevede n. 24 posti auto in sede propria.
  - b) quota di Verde standard:  $\text{mq } 1.586 : 45 \times 26 = \text{mq } 916,24$   
Il progetto risulta correttamente dimensionato in quanto prevede mq 3.038 di verde pubblico.
- **5.1.3.** La progettazione e l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 5.1.1 (compresi materiali, tecnologie, dimensionamenti) dovrà rispettare il documento "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 92 del 23/04/2013<sup>13</sup>, laddove non espressamente modificate dal presente accordo, salvo quanto diversamente indicato nel documento "Liberare il suolo – Linee Guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" relativamente agli interventi basati su "nature-based solutions"<sup>14</sup>, nonché le prescrizioni

<sup>13</sup>Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=92259&ID=92259&TipoElemento=categoria>

<sup>14</sup>Documento "Liberare il suolo – Linee Guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" relativamente agli interventi basati su "nature-based solutions" consultabile all'indirizzo web <https://www.regione.emilia-romagna.it/urp/servizi-e-strumenti/novita-editoriali/liberare-il-suolo-linee-guida-per->



tecniche inerenti gli interventi edilizi emerse in fase istruttoria dell'Accordo Operativo, confluite nell'Allegato "Prescrizioni tecniche".

- **5.1.4.** Il costo presunto delle opere inerenti ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ammonta a € **345.477,89** come da elenco prezzi di cui al "Prezzario opere di urbanizzazione a scomputo oneri" approvato con Del. G.C. n. 320 del 14/09/2022.

- **5.2 opere inerenti a dotazioni ecologiche e ambientali**

- **5.2.1** Le opere compensative consistono nella realizzazione del giardino della pioggia;
- **5.2.4** La progettazione e l'esecuzione delle opere di cui al punto precedente 5.2.1 (compresi materiali, tecnologie, dimensionamenti) dovrà rispettare il documento "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 92 del 23/04/2013<sup>15</sup> e s.m.i., laddove non espressamente modificate dal presente accordo, salvo quanto diversamente indicato nel documento "Liberare il suolo – Linee Guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" relativamente agli interventi basati su "nature-based solutions"<sup>16</sup>
- **5.2.5** Il costo presunto delle opere inerenti a dotazioni ecologiche ambientali, non oggetto di scomputo, ammonta a € **11.201,65** come riportato nell'elaborato "Tavola 15 – Prospetto di calcolo garanzie fideiussorie" di cui all'art. 2;

- **5.2. Monetizzazioni sostitutive di cessioni di aree per dotazioni territoriali /di oneri di manutenzione**

- **5.2.1.** Il Soggetto attuatore è obbligato altresì al versamento di € **3.250,00** (euro tremiladuecentocinquanta/00) a titolo di contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni territoriali, quantificato per un periodo di cinque anni. Tale somma deve essere versata preliminarmente alla stipula dell'atto di cessione delle opere di urbanizzazione. Il Comune destinerà tale somma alle manutenzioni di cui trattasi.

**Art. 6 – Contributi connessi ai titoli abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi - modalità dello scomputo.**

- **6.1** Il contributo di costruzione, dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

[migliorare-la-resilienza-ai-cambiamenti-climatici-negli-interventi-di-rigenerazione-urbana](#)

<sup>15</sup>Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=92259&ID=92259&TipoElemento=categoria>

[idSezione=72535&idArea=37130&idCat=92259&ID=92259&TipoElemento=categoria](#)

<sup>16</sup>Documento "Liberare il suolo – Linee Guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" relativamente agli interventi basati su "nature-based solutions" consultabile all'indirizzo web <https://www.regione.emilia-romagna.it/urp/servizi-e-strumenti/novita-editoriali/liberare-il-suolo-linee-guida-per-migliorare-la-resilienza-ai-cambiamenti-climatici-negli-interventi-di-rigenerazione-urbana>



- il valore preventivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) dovuti ammonta a € **313.187,42**;
  - il valore preventivo delle dotazioni territoriali da realizzarsi da parte del soggetto attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ammonta a € € **345.477,89**, come da elenco prezzi di cui al "Prezzario opere di urbanizzazione a scomputo oneri" approvato con Del. G.C. n. 320 del 14/09/2022<sup>17</sup>;
  - gli oneri di urbanizzazione da corrispondere successivamente in relazione ai futuri interventi edilizi (U1 e U2) saranno pertanto integralmente scomputati dell'importo di € **313.187,42**, pari al valore preventivo degli stessi;
  - in costo di costruzione (QCC) è da corrispondere successivamente in relazione ai futuri titoli edilizi nella misura del 100% del valore unitario riportato nelle tabelle vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo ai singoli edifici;
  - Rimane a carico del Soggetto attuatore l'eventuale eccedenza dell'importo delle opere rispetto all'importo derivante dai contributi connessi alla edificazione.
- **6.3.** Al momento del rilascio del permesso di costruire relativo ai singoli edifici, il Soggetto attuatore (o suoi aventi causa) dovrà corrispondere al Comune l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, determinato per differenza tra l'importo dovuto in relazione alla costruzione richiesta e la quota di scomputo relativa al lotto oggetto di edificazione.
  - **6.4.** Prima del collaudo delle dotazioni territoriali, il Soggetto attuatore deve presentare al Comune contabilità finale, predisposta sulla base del Prezzario comunale sopra citato, che attesti l'importo definitivo delle dotazioni territoriali. Nel caso in cui tale importo risultasse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, determinati come indicato nel presente articolo, il Soggetto attuatore dovrà versare conguaglio dell'importo eccedente nei termini che saranno indicati dal Comune. Viceversa, nel caso in cui l'importo definitivo delle dotazioni territoriali risultasse superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione, la differenza sarà ad esclusivo carico del Soggetto attuatore.

### **Art. 7 – Obbligazioni generali del soggetto attuatore**

- **7.1.** Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto dell'accordo nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati.
- **7.2.** Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto dell'accordo, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli, fatto salvo lo scomputo relativo ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui all'articolo 6.
- **7.3.** Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, oggetto dell'accordo, il soggetto attuatore si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.

<sup>17</sup>Testo della DGC 320/2022 consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=92259&ID=92259&TipoElemento=categoria>



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- **7.4.** Con il presente Accordo Operativo/Convenzione, il Comune di Forlì delega il Soggetto attuatore ad eseguire tutte quelle opere, anche se poste fuori del comparto urbanistico, che sono necessarie e funzionalmente connesse alle opere urbanistiche in oggetto, previa richiesta di autorizzazione all'occupazione dei terreni di proprietà comunale, per il tempo occorrente alla realizzazione delle opere stesse, da richiedersi agli Uffici competenti.
- **7.5.** Le opere relative alle dotazioni territoriali possono essere realizzate direttamente dal Soggetto attuatore, o affidate ad operatori senza necessità di esperire procedure di evidenza pubblica, così come previsto dall'articolo 14 del D.Lgs n. 36/2023, in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria e correlate all'urbanizzazione del comparto di cui trattasi, fermo restando che l'esecutore degli interventi previsti dovrà essere comunque in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 100 e dall'allegato II.12 del D. Lgs. n. 36/2023.
- **7.6.** Con riferimento alle opere di realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali, di cui all'articolo 5, il soggetto attuatore si obbliga a:
  - a) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere destinate alla cessione al patrimonio comunale, ed a cedere le stesse opere e le relative aree al Comune di Forlì senza altro corrispettivo se non lo scomputo del contributo di costruzione;
  - b) assumere a proprio carico ogni costo e attività necessari alla regolare realizzazione delle opere su aree private da asservire all'uso pubblico e su aree pubbliche limitrofe all'area di intervento, ed a costituire, per quelle su aree private, servitù pubblica a favore del Comune;
  - c) rispettare tutti i tempi definiti nel cronoprogramma di cui all'articolo 9;
  - d) rispettare, nel progetto esecutivo relativo alle dotazioni territoriali:
    - i contenuti degli elaborati di cui all'articolo 2;
    - le indicazioni tecnico-esecutive riportate nel capitolo 5 del documento "Linee guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 92 del 23 aprile 2013 e ss.mm.ii.<sup>18</sup> laddove non espressamente modificate dal presente accordo, salvo quanto diversamente indicato nel documento "Liberare il suolo – Linee Guida per migliorare la resilienza ai cambiamenti climatici negli interventi di rigenerazione urbana" relativamente agli interventi basati su "nature-based solutions".
    - il "Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Forlì"<sup>19</sup> approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 02 aprile 2019;
    - le prescrizioni dettate dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete, in sede di verifica del progetto;
    - le prescrizioni tecniche inerenti le dotazioni territoriali emerse in fase di istruttoria dell'Accordo Operativo, confluite nell'Allegato "Prescrizioni tecniche";

<sup>18</sup>Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" consultabile all'indirizzo web <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=92259&ID=92259&TipoElemento=categoria>

<sup>19</sup>Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Forlì consultabile all'indirizzo web [http://ambiente.comune.forli.fc.it/public/cms\\_page\\_media/20/NUOVO\\_REGOLAMENTO\\_COMUNALE\\_DEL\\_VERDE\\_PUBBLICO\\_E\\_PRIVATO.pdf](http://ambiente.comune.forli.fc.it/public/cms_page_media/20/NUOVO_REGOLAMENTO_COMUNALE_DEL_VERDE_PUBBLICO_E_PRIVATO.pdf)

**Comparto "PI 4-b"**

- e) provvedere alla direzione dei lavori ed alla loro esecuzione a regola d'arte, in conformità al progetto definitivo ed esecutivo approvato dal Comune;
- f) agevolare il controllo sull'esecuzione dei lavori esercitato dal Comune tramite il relativo responsabile unico del procedimento, e le relative visite di controllo, a norma dell'art. 116, c. 1, DLgs 36/2023;
- g) provvedere alle spese di esecuzione del collaudo, comprensivo di video-ispezione della fognatura bianca, delle opere destinate a funzioni pubbliche, operato dai collaudatori nominati dal Comune a norma dell'art. 116, c. 1, DLgs 36/2023, provvedendo altresì entro i termini generali previsti dal presente accordo, nonché entro i termini specifici fissati nel caso dal Comune, alla risoluzione di ogni eventuale difformità rilevata in sede di collaudo;
- h) includere negli atti di trasferimento di proprietà le servitù costituite o da costituirsi a favore del Comune;
- i) provvedere, a propria cura e spesa, per le opere oggetto di cessione al patrimonio comunale, alla predisposizione degli atti catastali di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento al Comune della proprietà delle opere e delle relative aree;
- j) assumere a proprio carico gli oneri relativi alla costituzione delle servitù pubbliche;
- k) farsi carico della manutenzione e di ogni ulteriore onere e responsabilità riguardante le opere e le relative aree, fino a quando non sarà intervenuto il trasferimento delle opere al patrimonio comunale e la consegna effettiva o la costituzione delle servitù pubbliche o la riconsegna al Comune delle aree pubbliche oggetto di interventi;
- l) eventuali modifiche esecutive/di cantiere delle opere di urbanizzazione potranno essere disposte in corso d'opera dal Comune, o richieste dal soggetto attuatore e concesse dal Comune, per emerse e motivate ragioni di maggiore funzionalità delle opere o di adeguamento a prescrizioni normative. Qualora tali modifiche comportino un onere aggiuntivo non superiore al 5% del costo di realizzazione delle opere modificate, stimato nel presente accordo, esse saranno realizzate dal soggetto attuatore senza altro esigere. Qualora l'onere aggiuntivo risulti superiore, la realizzazione delle modifiche comporterà un corrispettivo, a favore del soggetto attuatore, da determinare in sede negoziale integrativa del presente accordo;
- m) qualora l'intervento privato lo rendesse necessario, costituire a favore di ENEL Distribuzione S.p.a., o di altro Ente gestore, la servitù inamovibile di elettrodotto sul fabbricato da adibire a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica, se posto all'interno delle aree oggetto di cessione al Comune, costituendo altresì l'eventuale servitù di passaggio pedonale e carraio, per consentire l'accesso al fabbricato e per l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina. L'atto costitutivo della servitù dovrà prevedere a carico del fondo dominante tutti gli oneri relativi all'esercizio della servitù, ivi compreso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle opere murarie, sia delle opere impiantistiche e tecnologiche.

**Art. 8 – Cessione delle opere di urbanizzazione obblighi connessi**

- **8.1.** Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2, nonché le aree relative, così come evidenziate nell'elaborato "O" (tavola 11 – aree da cedere), allegato alla presente convenzione, e precisamente:
  - a) le aree indicate con campitura blu della superficie complessiva di mq 710 circa destinate a pista ciclopedonale;



- b) le aree indicate con campitura rossa della superficie complessiva di mq 1.170 circa destinate a parcheggio pubblico;
- c) le aree indicate con campitura verde della superficie complessiva di mq 3.097 circa destinate a verde pubblico;
- d) le aree indicate con campitura nera della superficie complessiva di mq 6.302 circa destinate a verde di mitigazione;

#### **Art. 9 – Termini di validità dell'accordo, termini di attuazione dell'intervento (cronoprogramma)**

- **9.1.** Il presente accordo è valido per anni **cinque (5)** dalla data di stipula, oltre il quale esso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatta salva l'applicazione in ogni caso delle sanzioni a carico del soggetto attuatore di cui all'art. 12 e fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 10 a copertura dei costi delle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate o non assolte entro i termini degli eventuali titoli edilizi già richiesti o presentati, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dagli stessi inadempimenti.
- **9.2** Il soggetto attuatore assicura la compiuta attuazione dell'intervento oggetto dell'accordo, in tutte le sue parti e fasi, entro il periodo di validità dell'accordo, assicurando in particolare il rispetto dei seguenti termini temporali:
  - a) compiuta presentazione del permesso di costruire delle dotazioni territoriali ai sensi della LR 15/2013 entro mesi 6 dalla stipula dell'accordo;
  - b) compiuta presentazione dei titoli edilizi (richieste di permesso di costruire, ai sensi della LR 15/2013) per i lotti indicati nella tavola 2 con i numeri 2-3-4-5-6-7 entro mesi ventiquattro (24) dalla stipula dell'accordo;
  - c) avvio dei lavori per tutte le opere, entro mesi sei (6) dalla validità dei titoli edilizi;
  - d) ultimazione dei lavori per tutte le opere, con deposito di SCEA di cui all'art. 23, LR 15/2013 per le opere private, deposito della richiesta di collaudo per le opere di cui all'art. 5, entro mesi trentasei (36) dalla validità dei titoli edilizi e comunque entro e non oltre il termine della validità dell'accordo;
  - e) per tutte le opere destinate a funzioni pubbliche secondo il rispettivo regime specificato all'art. 5, presentazione al Comune di tutta la documentazione necessaria alla cessione delle opere e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, oppure costituzione delle servitù pubbliche, oppure riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi, entro mesi tre (3) dall'emissione del certificato di collaudo, di cui all'art. 116, DLgs 36/2023;
- **9.3** I termini di cui al comma 9.2 hanno natura perentoria, non prorogabili, in quanto volti a soddisfare il requisito di immediata attuazione degli interventi, prescritto dalla legge per gli accordi operativi promossi prima dell'approvazione del piano urbanistico generale, nel periodo transitorio della nuova legge urbanistica regionale (art. 4, c. 1, 2 e 5, LR 24/2017).

#### **Art. 10 – Garanzie**



- **10.1.** Il soggetto attuatore, a garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti in ordine alle dotazioni territoriali ed alle misure di compensazione e di riequilibrio di cui all'articolo 5, presenta \_\_\_\_\_ (es. la polizza assicurativa fideiussoria) a favore del Comune, allegata in copia al presente accordo, avente valore coperto arrotondato di € **416.500,00** (euro quattrocentosedicimilacinquecento/00) e comprendente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il mancato pagamento del premio/commissione non può essere opposto al Comune e, quindi, non priverà di efficacia la garanzia.
- **10.2.** Il valore della garanzia corrisponde al costo presunto di realizzazione delle dotazioni e misure quantificato in euro € **356.679,55** (euro trecentocinquantaseimilasettecentonove/55), maggiorato dell'importo di € **35.667,95** (euro trentacinquemilaseicentossessantasette/95) pari al 10%, a titolo di penale. Il valore comprende altresì le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere quantificato in € **23.779,01** (euro ventitremilasettecentosettantanove/01).
- **10.3.** La fidejussione può essere estinta solo dietro formale richiesta da parte del Soggetto attuatore con le seguenti modalità:
  - importo pari al 80% (ottanta per cento) a seguito di regolare collaudo;
  - importo pari al 20% (venti per cento) a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale delle dotazioni, della costituzione delle servitù pubbliche e della riconsegna delle aree comunali.
- **10.4.** La fidejussione su richiesta del Soggetto attuatore la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, attraverso svincolo parziale, con le seguenti modalità:
  - importo pari al 10% (dieci per cento) a seguito della certificazione da parte del collaudatore dell'esito positivo delle prove su piastra da realizzarsi sullo strato di misto cementato della fondazione stradale;
  - importo pari al 40% (quaranta per cento) a seguito della certificazione/collaudo di tutte le reti relative ai sottoservizi e di video-ispezione della fognatura bianca.

#### **Art. 11 – Agibilità delle opere private**

- **11.1.** Il deposito e la validità delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 23, LR 15/2013, per le opere private previste dal presente accordo, sono subordinati all'approvazione del collaudo delle dotazioni territoriali di cui all'articolo all'art. 5, in coerenza al principio di cui all'articolo 25, comma 1, lettera a), LR 15/2013.

#### **Art. 12 – Penali - Esecuzione d'ufficio**

- **12.1.** Il Comune di Forlì si riserva la facoltà di applicare le seguenti penali, nel caso in cui ravvisi violazione degli obblighi del presente Accordo operativo/Convenzione:
  - a) ritardo nella presentazione al Comune di tutta la documentazione necessaria alla cessione delle opere e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, oppure costituzione delle servitù pubbliche, oppure riconsegna delle aree pubbliche oggetto di interventi: da € 500 a € 5.000.
  - b) inosservanza del divieto di alienazioni pro-quota o di atti traslativi di cui all'articolo 15, comma 5: € 5.000;



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

- c) mancato pagamento del contributo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica: da € 1.000 a € 5.000;
  - d) mancata osservanza degli obblighi di manutenzione in carico al soggetto attuatore, di cui all'art. 7, fino alla cessione delle aree al Comune: da € 500 a € 5.000;
  - e) mancata stipulazione dell'atto di cessione gratuita, di cui all'articolo 8, nei termini indicati dal Comune: € 5.000.
- **12.2.** L'applicazione delle penali viene effettuata dal Dirigente competente su disposizione del Collegio di Vigilanza.
  - **12.3.** Il pagamento della penale deve essere effettuato entro trenta giorni dalla notifica della determinazione dirigenziale di applicazione della penale. In caso di mancato pagamento nei termini stabiliti, il Dirigente competente potrà escutere la fideiussione per l'importo corrispondente.
  - **12.4.** Il pagamento della penale non esonera il Soggetto attuatore dal risarcimento degli eventuali maggiori danni.
  - **12.5.** Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente ad eseguire o completare le dotazioni territoriali in sostituzione del Soggetto attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi delle fideiussioni, quando questi non vi abbia provveduto nei tempi e modi stabiliti dal presente Accordo Operativo/Convenzione. A tal fine il Soggetto attuatore si impegna a concedere al Comune di Forlì il possesso delle aree interessate dai lavori, conferendo il diritto di accesso, anche con mezzi meccanici, al personale addetto del Comune stesso ed agli esecutori delle opere.

**Art. 13 – Vigilanza**

- **13.1.** La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata a un Collegio presieduto dal Sindaco del comune, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei soggetti privati sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.
- **13.2.** Il Collegio:
  - verifica la corretta attuazione degli impegni assunti;
  - delibera l'applicabilità delle penali;
  - può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo Operativo che non incidano sui tempi di attuazione, nè richiedano ratifica da parte dell'Organo consiliare;
  - accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo operativo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'accordo operativo. La decadenza è proposta dal collegio di vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo operativo ai sensi dell'art. 38, comma 12 della L.R. 24/2017.
- **13.3.** Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo operativo, si stabilisce un termine minimo in almeno 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.



#### **Art. 14 – Clausola risolutiva espressa per interdittiva antimafia**

- **14.1.** Ai sensi di legge (art. 2, c. 2, lettera b, e art. 38, c. 4, LR 24/2017), qualora il Comune acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al soggetto attuatore, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), lo stesso Comune procede alla immediata risoluzione del presente accordo.
- **14.2.** La risoluzione dell'accordo determina l'improcedibilità delle relative richieste di titoli edilizi, la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'articolo 10 a copertura dei costi inerenti alle dotazioni territoriali e misure di compensazione e riequilibrio ambientale che risultino non completate, non cedute o non assolte e a copertura dell'importo delle penali applicate o da applicare a norma dell'articolo 12, per eventuali ritardi già maturati nell'adempimento delle obbligazioni, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico del Comune derivante dalla risoluzione dell'accordo.

#### **Art. 15 – Trasferimento degli obblighi**

- **15.1.** L'alienazione a terzi, da parte del Soggetto attuatore, delle aree costituenti l'intero comparto comporterà la sostituzione del terzo acquirente nella qualità di Soggetto attuatore ai sensi e per gli effetti previsti dal presente Accordo operativo/Convenzione e il suo subentro in tutti gli obblighi previsti dallo stesso. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree costituenti l'intero comparto gli obblighi di cui al presente Accordo operativo/Convenzione si trasferiscono agli aventi causa, a qualsiasi titolo, da intendersi quali nuovi Soggetti attuatori, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto attuatore si impegna, in caso di alienazione a qualsiasi titolo delle aree di cui all'Accordo Operativo/Convenzione, a richiamare espressamente nel titolo ed a trascrivere le obbligazioni di cui al presente atto, compreso l'obbligo di cedere al Comune le aree interessate dalle dotazioni territoriali.
- **15.2.** Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore di tutti gli obblighi assunti con il presente accordo nel caso di cui al comma precedente si intende perfezionato nel momento in cui il Comune avrà acquisito tutti e tre i seguenti elementi:
  - le nuove garanzie prestate dal subentrante;
  - la dichiarazione del subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni assunti dal precedente soggetto attuatore con il presente accordo;
  - l'informazione antimafia non interdittiva relativa al subentrante, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia).
- **15.3.** A seguito della positiva verifica degli elementi di cui al precedente comma, \_\_\_\_\_ saranno integralmente liberate da tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente atto e, pertanto, il Comune, provvederà a restituire gli originali delle garanzie prestate.
- **15.4.** Le aree destinate a dotazioni territoriali o su cui le stesse insistono di qualsivoglia natura, che devono essere cedute al Comune per effetto del presente articolo, non possono formare oggetto di cessione in favore di terzi in alienazioni pro-quota o in altri atti traslativi, eccettuati i casi di cui al



## Accordo Operativo con contenuti di Convenzione Urbanistica

## Comparto "PI 4-b"

comma seguente. L'Ufficiale rogante di tali atti dovrà verificare l'avvenuto rispetto del presente divieto, la cui inosservanza dà luogo all'applicazione della penale prevista dall'articolo 16.

- **15.5** È ammessa la possibilità di alienazione parziale di lotti fondiari interessati da interventi edilizi per la realizzazione delle opere private, purchè il soggetto attuatore richiami nell'atto di cessione tutti gli obblighi di cui al presente Accordo operativo/Convenzione che abbiano implicazioni nelle aree oggetto di alienazione, dando atto che lo stesso limitatamente alle aree non alienate e rimaste di sua proprietà resta comunque obbligato in solido con l'acquirente nei confronti del Comune, fino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione.

**Art. 16 – Oneri tributari e trascrizione**

- **16.1.** Il presente Accordo Operativo/Convenzione è da registrarsi ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n.131/1986. Le varie spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'accordo operativo/convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree oggetto di cessione al Comune, quelle inerenti i rogiti notarili, compresi quelli di cessione, e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore, il quale può avvalersi dei benefici e delle agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
- **16.2.** Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente accordo nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni relativa responsabilità.

**17 – Attuazione dell'accordo, soluzione delle controversie e comunicazioni**

- **17.1** Le parti si impegnano ad attuare il presente accordo secondo i principi di collaborazione, buona fede, correttezza e diligenza, richiamati all'articolo 1, comma 2-bis, della legge n. 241 del 1990 s.m.i. e agli articoli 1175, 1176 e 1334 del codice civile.