



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

ACCORDO DI PROGRAMMA IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 E DELL'ART.40 DELLA L.R. 20/2000 IN ATTUAZIONE DELL' ACCORDO TERRITORIALE "PROGETTO SPECIALE PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO PER LA RIGENERAZIONE TURISTICA E AMBIENTALE DELLA COSTA".

Progetto Guida/Unitario: UMPA 5

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno del mese. dell'anno, in Comacchio, Piazza Folegatti, 15, negli uffici comunali, a me sono comparsi i signori:

..... che qui interviene in nome e per conto del Comune di Comacchio (C.F. 82000590388) dirigente....., nato a....., domiciliato per la sua carica in, Via/Piazza, delegato con atto del in data....., P.G. n.....,

e

....., in qualità di legale rappresentante di, proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'ambito territoriale soggetto ad accordo ex art. 40 della L.R. 20/2000 denominato "**Progetto unitario per la rigenerazione turistica e ambientale della costa**";

....., in qualità di legale rappresentante di, proprietario di aree situate nel Comune, comprese nell'ambito territoriale soggetto ad accordo ex art. 40 della L.R. 20/2000 denominato "**Progetto unitario per la rigenerazione turistica e ambientale della costa**";

PREMESSO

Premesso:

- che il Comune di Comacchio è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G. 2002) approvato definitivamente con deliberazione di Giunta Provinciale n° 103 del 26.03.2002;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 30/12/14 è stato approvato il documento preliminare del PSC, ai fini dell'apertura della conferenza di pianificazione, ai sensi dell'art. 14 della LR 20/2000;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 06/05/2014 è stato approvato l'accordo territoriale avente ad oggetto "Progetto Speciale Partnership Pubblico-Privata



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

per la Rigenerazione Turistica e Ambientale della Costa”. Approvazione Accordo Territoriale tra la Regione Emilia- Romagna, la Provincia di Ferrara, Il Comune di Comacchio e l'Ente per la Gestione dei Parchi e della Biodiversità del Delta del Po promosso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 24 Marzo 2000, n. 20.”;

- che tale accordo è stato sottoscritto digitalmente in data 28 maggio 2014 tra la Regione Emilia-Romagna, la provincia di Ferrara, il Comune di Comacchio e l'Ente di gestione per i parchi e la Biodiversità del Delta del Po;
- che l'art. 2 “Oggetto dell'Accordo” stabilisce che: “Oggetto dell'Accordo è la realizzazione di un programma di interventi di riqualificazione territoriale, di rigenerazione e riorganizzazione urbana in grado di supportare la crescita del territorio comacchiese a partire dal polo portuale di Porto Garibaldi, porta di ingresso dell'Idrovia Ferrarese, oltre che dai valori culturali del Centro Storico, e di creare le basi per una differente offerta turistica, improntata alla valorizzazione delle qualità ambientali del litorale comacchiese, coordinando ed adeguando in tal senso gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, finanziando congiuntamente l'avvio del programma e definendo le priorità di intervento a valere sulle risorse finanziarie regionali, nazionali ed europee di prossima programmazione. L'Accordo contribuisce alla definizione delle condizioni di sostenibilità territoriale degli interventi proposti dalle imprese turistiche locali promotrici del Contratto di Sviluppo di cui al DM 24.09.2010 applicativo della legge 06 agosto 2008, n. 133 e delle altre imprese turistiche già insediate sulla costa di Comacchio che attivino, nel periodo di validità del presente Accordo, progetti di sviluppo aziendale di rilievo strutturale per l'assetto dell'offerta turistica dei Lidi di Comacchio e coerenti con le azioni prioritarie di cui al successivo art. 4 di questo Accordo”;
- che l'art. 5 “strumenti di intervento” al punto 5 stabilisce che Il Comune di Comacchio, sulla base di un progetto unitario di assetto del territorio in applicazione del Piano Territoriale del Parco del Delta del Po che costituirà progetto-guida per il coordinamento degli accordi e secondo le cadenze temporali previste per l'avvio dei singoli progetti d'impresa, stipulerà con il partenariato privato nell'area uno o più Accordi di programma, ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 e s.m.i, qualora necessari alla variazione degli strumenti di pianificazione comunali vigenti sulle aree interessate per renderli compatibili con i progetti d'impresa”;
- che con delibera n. 49 del 28/07/2016 il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole all'avvio della procedura finalizzata alla approvazione dell'Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 24/01/2017 è stato dato l'assenso preliminare alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 dell'art. 40 della L.R. 20/2000, tra la Regione Emilia- Romagna, la Provincia di Ferrara, Il Comune di Comacchio e l'Ente per la Gestione dei Parchi e della Biodiversità del Delta del Po per l'attuazione del

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara***“Progetto unitario per la Rigenerazione turistica e ambientale della costa.”**

- che tale accordo è stato sottoscritto ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 113/2018;
- che l'approvazione dell'Accordo di Programma sopra citato ha comportato la variante al PRG del Comune di Comacchio;
- che la variante riguarda le aree interessate dal progetto complessivo di trasformazione del territorio come individuate nel Progetto Guida/unitario che costituisce oggetto dell'Accordo.
- che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi di quanto previsto nella "Disciplina per l'attuazione degli interventi".

Dato atto che la suddetta convenzione, che regola le obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per dare corso al programma come definito negli elaborati di progetto di cui all'Accordo di Programma sottoscritto, deve avere il valore e i contenuti previsti:

- dall'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m.;
- dall'art. 22 della L.R. 47/78;
- dall'art. A-26 della LR n. 20/00 e s.m. i.;
- dell'art. 20 delle NTA del Piano di Stazione centro storico del Parco del Delta;

Dato atto pertanto che, per le aree ricomprese nel Piano di Stazione del Parco del Delta assoggettate a progetto unitario, ai sensi dell'art. 20 delle NTA del Piano di Stazione stesso, la presente convenzione assume il valore della convenzione prevista dal medesimo art. 20;

Visti, i seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale dell'Accordo sopra richiamato:

PROGETTO GUIDA/UNITARIO:

1. Disciplina per l'attuazione degli interventi;
2. Cronoprogramma generale, completo delle previsioni relative al bilancio sociale e occupazionale;
3. Tavola: Progetto Guida/unitario - Masterplan comparto lidi nord;
4. Tavola: Aree soggette a variante ex art. 40 e schema dei diritti edificatori;
5. Tavola A1: Ambiti ecosistemici e paesaggistici stato di fatto;
6. Tavola B1: Ambiti ecosistemici e paesaggistici stato di progetto;
7. Tavola A2 "sistema generale della accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di fatto;
8. Tavola B2rev3: Sistema generale della accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di progetto;
9. Tavola B2bis: Sistema generale dell'accessibilità e della mobilità viabilistica e ciclopeditone - stato di progetto - schema diagrammatico dei flussi di traffico veicolare e ciclabile;
10. Tavola A3: Planimetria reti - stato di fatto (sistema di reti impiantistiche);



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

11. Tavola B3: Planimetria reti – stato di progetto (sistema di reti impiantistiche);
12. Tavola B4.1a: Cronoprogramma opere di interesse pubblico – annualità I[^]-VI[^];
13. Tavola B4.1b: Cronoprogramma opere di interesse pubblico – annualità VII[^]-X[^];
14. Tavola B4.2: Cronoprogramma opere di interesse pubblico (zona nord);
15. Tavola C0: Tavola di analisi – aree a difficile drenaggio soggette ad allagamento ed aree di ricarica dell'acquifero;
16. Tavola C1: Rete delle vasche di accumulo idrico e della invarianza idraulica;
17. Studio del Traffico;
18. Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT) completa di Piano di Monitoraggio;
19. Schede delle opere pubbliche, con relativa individuazione cartografica e quantificazione dei costi (Computo Metrico Estimativo) e indicazione dei soggetti attuatori e l'indicazione delle UMPA ad essa collegate e ad essa propedeutica;
20. Relazione tecnico-urbanistica di variante;
21. Tavola P3 T15 – PRG Vigente Stato di Fatto – Localizzazione area di Variante art. 40; 22. Tavola P3 T16 – PRG Vigente Stato di Fatto – Localizzazione area di Variante art. 40;
23. Tavola P3 T23 – PRG Vigente Stato di Fatto – Localizzazione area di Variante art. 40;
24. Tavola P3 T0 – PRG Vigente - Legenda Stato di Fatto;
25. Tavola P9 T5 piano dei Servizi (Località Porto Garibaldi) - Stato di fatto;
26. Tavola P9 T3 piano dei Servizi (Località Lido delle Nazioni) - Stato di fatto;
27. NTA PRG Vigente - Stato Vigente;
28. Tavola P3 T15 – PRG - Stesura Coordinata; 29. Tavola P3 T16 – PRG - Stesura Coordinata;
30. Tavola P3 T23 – PRG - Stesura Coordinata;
31. Tavola P3 T0 – PRG Legenda - Stesura Coordinata;
32. Tavola P9 T5 piano dei Servizi (Località Porto Garibaldi) - Stesura coordinata;
33. Tavola P9 T3 piano dei Servizi (Località Lido delle Nazioni) - Stesura coordinata;
34. NTA PRG Vigente – Stesura Coordinata;
35. Schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nelle unità minime di intervento (UMI) incluse nelle UMPA;
36. Programma di manutenzione/gestione delle aree pubbliche/di uso pubblico; 37. Piano di Monitoraggio dell'Accordo di Programma; 38. Atti correlati - allegati al Progetto Guida/unitario:
 1. Delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015 (Trasferimento Diritti);
 2. Linee guida per la ricostituzione del Bosco Eliceo approvate dall'Ente Parco con Delibera C.E. n. 94 del 16/12/2016.
 3. Articoli di riferimento delle norme dei piani citati nella Disciplina per l'attuazione degli interventi;
 4. Nota del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia Romagna con n. 154624/2017 (acquisita al protocollo del Comune di Comacchio il 09/03/2017 al n. 13028);

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara*

39. Controdeduzioni alle Osservazioni completo di planimetria;
40. Relazione sul Consumo di suolo;
41. Schema di Accordo.

- Ogni progetto, relativo ad ogni singola UMI, è costituito da:

PROGETTO UMPA5: CAMPING BUNGALOW PARK TAHITIStato di Fatto:

1. Tav a.0 Stralcio PRG;
2. Tav. a.1 Strumenti urbanistici;
3. Tav. b.0 Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà;
4. Tav. c.0 Rilievo;
5. Tav. c.1 Rilievo dendrologico;
6. Tav. d Rilievo fotografico;
7. Tav. e. 0 Relazione geologica.

Progetto:

8. Tav. a.0 Planimetria di progetto;
9. Tav. b.0 Sezioni;
10. Tav. c.0 Profili ;
11. Tav. d Tabella dati;
12. Tav. e.0 Acque meteoriche;
13. Tav. e.1 Acque nere; 14. Tav. e.2 Idrica;
15. Tav. e.3 Eletrodotta;
16. Tav. e.4 Metano;
17. Tav. e.5 Illuminazione pubblica;
18. Tav. e.6 Relazione idraulica;
19. Tav. e.7 Sezioni tipo viabilità;
20. Tav. e.8 Sistema della mobilità ciclabile;
21. Tav. g Relazione illustrativa;
22. Tav. k Sub-comparti attuativi;
23. Tav. L0 Aree da cedere al comune;
24. Tav. L1 Aree da cedere al comune su catasto;
25. Tav. m Aree a gestione privata;
26. Tav. o Dotazioni private ad uso pubblico; 27. Schema di Convenzione.

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara***tutto ciò premesso**

Il soggetto attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione degli interventi di cui all'elenco elaborati sopra riportato, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

TITOLO I - CONVENZIONE URBANISTICA**ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono per lo stralcio attuativo oggetto della presente convenzione fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione della titolarità delle aree/immobili al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti all'interno della UMPA/UMI n. 5 e ad essa connessi.
2. Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere e gli interventi in essi descritti con le modalità, le caratteristiche ed i tempi, nonché i relativi ambiti di variabilità non sostanziale, definiti dagli elaborati indicati in elenco allegato e da considerare parte integrante e sostanziale della presente convenzione.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

ART. 3 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di **anni dieci** a decorrere dalla data di stipula.
2. Qualora la stipula della prima convenzione non avvenga entro 12 mesi dal rilascio del Provvedimento di VIA, l'Accordo, limitatamente alle UMPA/UMI inadempienti, si considera decaduto e le varianti ai vigenti strumenti urbanistici e territoriali previste dallo stesso cessano la loro efficacia; le aree interessate potranno essere destinate ad usi diversi solo mediante Accordo Operativo, ai sensi della L.R. n. 24/17.

ART. 4 BENI OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:
Fg. 39, mappali 5, 6, 7, 8, 265/parte, 270, 284, 287, 305 (interni alla UMI)
Fg.mapp.(esterni alla UMI e desunti da frazionamento)

Per un totale di mq. $144.400 + 2820 =$ mq. 147.220,00.

ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITÀ ATTUATIVE DELL'UMI. DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

1. La superficie complessiva (SC) prevista nella UMPA/UMI n. 5. risulta definita nelle seguenti quantità: SC totale mq. 3433,92
Così articolate nelle Sottozone:
Sottozona 3: mq. 2.400,83;
Sottozona 5: mq. 858,72;
Sottozona 6: mq. 174,37.
2. La individuazione delle sottozone e dei comparti attuativi è definita nella Tavola 1.2 "Zonizzazione, comparti e indicazioni planivolumetriche" parte integrante della Disciplina per l'attuazione degli interventi, come modificata in tavola PE.01 "Progetto Urbanistico".
3. Alla perimetrazione delle sottozone e dei comparti attuativi potranno essere apportate modifiche non essenziali in sede attuativa, in conformità alla "Disciplina per l'attuazione degli interventi", senza che ciò costituisca variante al progetto.
4. Le aree individuate dal progetto unitario per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

Dotazioni territoriali pubbliche

- Parcheggio pubblico: dovuto 1.738,24 mq / progettato 2.650,00 mq
- Verde pubblico: dovuto 3.956,62 mq / progettato 6.820,00 mq

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara***Totale dotazioni: dovuto 5.694,86 mq / 9.470,00 mq****Dotazioni territoriali private:**

Parcheggi pertinenziali: dovuti 3.057,61 mq / progettati 7.062,50 mq. Si dà atto che la verifica delle dotazioni territoriali è stata effettuata con un bilancio esteso all'intero ambito della UMI, senza tenere conto della suddivisione in comparti.

5. Le aree suddette di .7.062,50 mq, sono individuate nell'elaborato tav. n. "PE.02", che si allega al presente atto con n. "49".

ART. 6**TITOLI ABILITATIVI OPERE PRIVATE**

1. Gli interventi sono soggetti a Permesso di costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività ai sensi dell'art. 9 della L. R. 15/2013, ovvero altro titolo previsto dalla legislazione vigente al momento della presentazione dell'istanza.
2. Stante la complessità e la qualità delle previsioni edificatorie, il Comune potrà accettare il deposito del certificato di conformità edilizia e agibilità di fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione degli allacciamenti ai servizi a rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale ai fabbricati in condizioni di sicurezza, nonché di ogni altra opera individuata come propedeutica dalla presente convenzione o da altri elaborati approvati in sede di Accordo.

ART. 7 CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

1. Ad edifici ultimati dovrà essere depositata a cura dai soggetti attuatori la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità prevista dalla legislazione vigente.

ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E PER LE DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

1. I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese l'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, conseguente alle modifiche introdotte attraverso il presente Progetto, sugli immobili di cui hanno la disponibilità e sulle aree pubbliche e/o di uso pubblico messe a disposizione dal Comune.
2. Sono da considerare infrastrutture per l'insediamento le dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico, nonché le aree stradali destinate all'accessibilità, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

3. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione extra comparto dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-23 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati dell'Accordo di Programma:

-
-
-

(riportare elenco opere e citare tavole di progetto)

4. Sono opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti previsti ai sensi degli art. A-24 e A-25 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- l'installazione di barriere fonoassorbenti;
- le opere di forestazione interne/esterne al comparto;
- la realizzazione con materiali permeabili delle pavimentazioni dei parcheggi e la messa a dimora e gestione di alberature sugli stessi per l'abbattimento degli inquinanti in atmosfera;
- la realizzazione di vasche di laminazione o sistemi equivalenti per la raccolta e lo stoccaggio temporaneo delle precipitazioni atmosferiche;
- la realizzazione di opere di difesa a mare di natura artificiale-duna (comprensiva del proprio apparato morfologico e vegetazionale);
- il recupero e la valorizzazione dei beni storico-culturali e testimoniali.

5. La Disciplina per l'attuazione degli interventi e la Relazione tecnico-urbanistica di variante indicano quali delle opere elencate al comma 4 costituiscono le opere di compensazione per ciascuno dei soggetti attuatori.

6. Il costo complessivo delle opere menzionate ai commi precedenti del presente articolo è previsto in Euro comprese spese tecniche coordinamento sicurezza ed Iva, come da computo metrico estimativo allegato alla convenzione attuativa, redatto sulla base degli elaborati di progetto.

7. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati dell'Accordo di Programma, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi, che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, nulla osta, autorizzazioni interne ed esterne all'Amministrazione Comunale, ai fini della redazione della progettazione esecutiva, sui cui contenuti dovrà ottenersi il formale assenso di parte comunale, da esprimersi prima dell'inizio dei lavori. Quest'ultimo dovrà essere sancito in contraddittorio con i tecnici comunali competenti (anche ai fini del successivo controllo in corso d'opera) sulle specifiche tematiche trattate dalla progettazione stessa.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

8. Il soggetto attuatore realizzerà le opere di cui al presente articolo sotto la sua personale responsabilità. La manutenzione e la conservazione delle aree, escluse quelle extra comparto di proprietà comunale:
- resta a carico del soggetto attuatore;
 - (in alternativa) altro.

La manutenzione e la conservazione delle aree extra comparto, di proprietà comunale, restano a carico del soggetto attuatore fino alla loro presa in carico.

9. Le opere di interesse pubblico sono realizzate con il 50% del plusvalore calcolato secondo la Delibera di Consiglio Comunale n. 108/14 recante "Approvazione linee guida e criteri generali per la valutazione e l'eventuale sottoscrizione degli accordi pubblico-privati di rilevante interesse pubblico", definito anche "Contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico" (come espresso dall'art. 16, comma 4, d-ter, DPR 380/2001 e s.m.i.). Ipotesi a) L'importo complessivo delle opere realizzate risulta inferiore al 50% del plus valore come sopra indicato, pertanto l'importo residuo:
- a.1) verrà utilizzato per la realizzazione delle seguenti opere:
 - a.2) verrà monetizzato ai sensi della delibera di C.C. n. 108 del 11/9/2014 allegato A per la realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto e a discrezione dell'Amministrazione Comunale (art. 16, comma 4, d-ter, DPR 380/2001 e s.m.i.).

Ipotesi b) l'importo complessivo delle opere realizzate risulta superiore al 50% del plus valore, pertanto le seguenti opere: verranno realizzate mediante scomputo:

- b.1) dal contributo di costruzione;
- b.2) dalla monetizzazione degli standard.

10. Per quanto attiene al collaudo delle opere pubbliche si applica la disciplina vigente.
11. La manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché le modalità di gestione delle opere di cui all'elenco che segue rimangono in capo al soggetto attuatore: **Elenco opere:**
12. la cessione al comune delle aree individuate nella tavola allegata alla presente convenzione per gli stralci funzionali in essa contenuti avviene contestualmente alla stipula della convenzione stessa, la presa in carico è disciplinata dagli artt. successivi.

ART. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ED EVENTUALE QUOTA DEL PLUS VALORE (CONTRIBUTO STRAORDINARIO CHE ATTESTA L'INTERESSE PUBBLICO)

- Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della LR 15/2013 e ss.mm.ii., il contributo di costruzione va determinato secondo quanto indicato dalle Norme vigenti.
- La corresponsione della quota di contributo di costruzione e di plus valore verrà effettuata secondo le modalità previste per la corresponsione del costo di costruzione.



COMUNE DI COMACCHIO

*Provincia di Ferrara***ART. 10 MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE**

1. Tutte le opere incluse nel progetto dello stralcio attuativo oggetto della presente convenzione, dovranno essere realizzate coerentemente sulla base degli elaborati, delle descrizioni e dei progetti definitivi allegati all'Accordo di Programma nonché dei progetti allegati quali parte integrante alla presente;
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione e delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale dell'insediamento sono definite nei progetti approvati unitamente all'Accordo di Programma oppure, per le opere di non immediata attuazione, con determinazione dirigenziale dei Dirigenti dei Settori competenti.
3. La direzione dei lavori per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori.
4. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere, di cui al precedente art. 8, sarà coordinato dal Referente per le Opere di Urbanizzazione (ROU) individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione e le opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento devono essere realizzate secondo le tempistiche previste dall'Accordo di Programma o dalla presente convenzione attuativa, fermo restando che non potranno essere imputate ai soggetti attuatori eventuali non conformità alle tempistiche previste dal cronoprogramma per cause non dipendenti dalla volontà degli stessi, con l'impegno del Comune ad adempiere ai propri compiti secondo correttezza ed efficacia, in modo tale da far sì che i lavori possano essere realizzati nei tempi previsti dal cronoprogramma, ivi compresa la consegna ai soggetti attuatori delle aree pubbliche o di uso pubblico.
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli immobili serviti dalle opere stesse. Ogni soggetto attuatore designa un unico referente per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, nel seguito denominato Referente Unico, dandone comunicazione al Comune.
7. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione saranno eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Qualora entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori non abbiano iniziato o completato gli interventi gli adempimenti non attuati saranno oggetto di successivo stralcio o di eventuale Accordo operativo, ai sensi della L.R. 24/17, qualora necessario.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

8. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma, di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini temporali fissati dalla convenzione.

9. Il progetto esecutivo delle opere pubbliche è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

ART. 11 OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. La stazione appaltante potrà essere costituita dall'Amministrazione Comunale o dai soggetti attuatori. Nel caso in cui le opere pubbliche vengano realizzate dai soggetti attuatori, gli stessi si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione secondo le procedure dettate dal D. Lgs. n. 50/16 e s. m. e i.

2. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari.

ARTICOLO 12

OPERE PUBBLICHE – URBANIZZAZIONI MANUTENZIONE COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo secondo quanto previsto dalle norme in vigore.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo specialistico-funzionale e tecnico amministrativo, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato con determinazione del Dirigente competente, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati; il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - ed al Referente per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione ROU - la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4. Il controllo in corso d'opera è coordinato dal ROU, che può proporre al Dirigente del Settore competente la sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti, rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza idoneo, formale e legittimo atto di assenso, rilasciato dall'Amministrazione comunale ai sensi delle normative vigenti in merito.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. Il soggetto attuatore, completate le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora Alberi, arbusti e semina prato) ne dà comunicazione scritta al Settore competente per l'Ambiente del Comune e al ROU per le necessarie verifiche.
7. La conclusione effettiva dei lavori di tutte le opere relativa alle dotazioni territoriali pubbliche e private, è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Referente Unico del Soggetto Attuatore, ROU, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice e costituisce presupposto per l'apertura delle attività previste.
8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori e il soggetto attuatore chiede al ROU la nomina del collaudatore finale, qualora non vi sia già proceduto in corso d'opera.
9. L'Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente inagibilità delle strutture servite dalle opere stesse fino a positivo collaudo.
10. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al ROU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto in conformità alle norme vigenti.
11. Sino alla presa in carico delle opere extra comparto di proprietà comunale, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore, che se ne farà invece carico in permanenza per le restanti e per quelle atte a garantire la sostenibilità ambientale o comunque indicate nella presente convenzione e negli elaborati allegati. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione e gli eventuali atti di presa in carico, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
12. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.
13. L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio per le opere extra comparto da acquisire da parte del Comune, comporta la successiva presa in carico manutentiva da



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

parte del Comune stesso e apertura all'uso pubblico, previo sopralluogo in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, Direzione Lavori, Collaudatore e Comune, fatta salva la possibilità del Comune di procedere a una loro presa in carico anticipata qualora ritenuta opportuna e comunque da effettuare mediante specifico e distinto verbale in contraddittorio tra le parti.

14. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

15. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

16. Tutte le aree di proprietà pubblica sulle quali sono state realizzate opere di urbanizzazione saranno riconsegnate al Comune di Comacchio, senza che sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune per le migliorie apportate.

ART.13 REALIZZAZIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato).
3. La manutenzione e la custodia delle aree destinate a verde pubblico a carico dei soggetti attuatori è effettuata sulla base del Programma di manutenzione/gestione delle aree pubbliche/di uso pubblico allegato all'Accordo di Programma.
4. Relativamente alla manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, il soggetto attuatore si obbliga a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo che ne garantisca la corretta esecuzione per la durata della convenzione.
5. Per il collaudo delle opere a verde vale, per quanto applicabile, quanto previsto dall'art. 12.

ART. 14 VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale ai progetti allegati alla presente convenzione dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Comacchio e debitamente autorizzata mediante variante agli stessi. La Disciplina per l'Attuazione degli Interventi (art. 4, comma 1), che costituisce parte integrante dell'Accordo, definisce le varianti essenziali alle UMPA/UMI attuabili mediante variante all'Accordo di Programma mediante Accordo Operativo i sensi della L.R. 24/2017.

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara***ART.15 PRESCRIZIONI AMBIENTALI TERRITORIALI**

1. I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dall'esecuzione del Piano di Monitoraggio e dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti all'Accordo di Programma oggetto della presente convenzione.
2. La realizzazione delle seguenti opere di mitigazione e compensazione ambientale costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi:
 - Sottozona 4 – area boscata C.Bos di mq. 18.457.

ART. 16 GARANZIE

1. Il valore lordo preventivato delle opere pubbliche da eseguirsi, nello stralcio funzionale in attuazione, a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile come da computo metrico estimativo allegato alla convenzione attuativa. Detto importo risulta comprensivo di spese tecniche, coordinamento per la sicurezza ed I.V.A., nonché delle opere necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, di cui al precedente art. 8, comma 4.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Comacchio, di una fideiussione, per lo stralcio funzionale oggetto di attuazione, contratta con compagnie regolarmente iscritte nel nuovo Albo unico di cui all'art. 106 del Testo Unico Bancario previsto a seguito della modifica apportata al TUB stesso dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. n. 169/2012, a "prima richiesta" per un importo pari al 150% dei costi previsti pari a euro ...,00 per opere nel comparto, euro ...,00 per opere extra comparto, euro...,00.
3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.
4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.
5. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.
6. Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Comacchio dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti.

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara*

7. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere extra-comparto, sino alla loro riconsegna al Comune, nonché tutti gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio o danno al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

ART.17 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune escute la fideiussione nei termini sotto specificati.
2. Il Comune intima per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
4. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art. 1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina per l'affidamento delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.
5. Il Comune, in particolare, provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio di attuazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate relative allo stralcio di attuazione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte degli attuatori rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, ovvero al costo delle opere necessarie per renderle collaudabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), del precedente comma 5, il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Gli attuatori, sottoscrivendo la presente convenzione, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle aree nella loro disponibilità.

ART. 18 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione di ogni singolo stralcio funzionale potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del ROU, con lettera del Dirigente del Settore competente.

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara*

2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% del valore delle opere dello stralcio di riferimento. La fideiussione sarà comunque restituita a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere e ad avvenuto pagamento dei compensi tecnici al collaudatore designato.

ART. 19 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04, nonché in ogni altra legge e/o regolamento citato nella presente convenzione.

ART. 20 DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. del , gli attuatori hanno effettuato il versamento di Euro con bollettino postale sul conto corrente n. In data

ART. 21 SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Comacchio, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.

ART. 22 PIANO DI COMUNICAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti della presente convenzione e allo stato di avanzamento della trasformazione., secondo le fasi ed azioni contenute nell'allegato...) alla presente, redatto a cura dei soggetti attuatori.

2. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a concordare con l'Amministrazione comunale ogni eventuale comunicazione al pubblico relativa agli interventi.

ART. 23 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Comacchio vigenti alla data di approvazione dell'Accordo di Programma.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Ferrara.

TITOLO II - CESSIONE GRATUITA DI AREE AD AVVENUTA APPROVAZIONE DEL COLLAUDO E CONSEGUENTE PRESA IN CARICO DELLE OPERE ART.24

In esecuzione della convenzione di cui sopra ed ai sensi dell'art. 19, comma 7 del vigente Regolamento Edilizio comunale, la "Soc. -----", come sopra rappresentata, dichiara:

ipotesi a) di cedere, come cede, gratuitamente ed irrevocabilmente, al Comune di Comacchio che, come sopra rappresentato, accetta ed acquisisce l'area di terreno in Comacchio (FE), località, della superficie complessiva di metri quadrati ----- individuati nella tavola n.come segue :

- aree adibite a verde pubblico di mq.
- aree adibite a parcheggio pubblico di mq.
- aree adibite ad impianti tecnologici di mq.....
- aree adibite a strada di uso pubblico di mq.
- aree
-

ipotesi b) di costituire servitù di uso pubblico, in favore del Comune di Comacchio che, come sopra rappresentato, sul terreno/infrastruttura/area in Comacchio (FE), località, della superficie complessiva di metri quadrati ----- individuati nella tavola n.come segue :

- aree adibite a verde pubblico di mq.
- aree adibite a parcheggio pubblico di mq.
- aree adibite ad impianti tecnologici di mq.....
- aree adibite a strada di uso pubblico di mq.
- aree
- il tutto da definire univocamente in sede di frazionamento catastale.

ART. 25

La parte cedente dichiara che il terreno in oggetto ha la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Comacchio in data ----- protocollo --- ----- e ritirato in data ----- che, in originale, omessane la lettura per espressa dispensa fattamene dai comparenti, si allega al presente atto sotto le lettere "-----";

La parte cedente dichiara altresì che, per quanto di sua conoscenza, quanto oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco e quindi non rientra nelle previsioni e divieti di

**COMUNE DI COMACCHIO***Provincia di Ferrara*

cui al D.L. 332/1993, convertito con modificazioni nella legge 428/1993 e di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000 n.353, che comunque qui si richiamano e che consistono nel divieto decennale di costruzione e cambio di destinazione d'uso diversa da quella in atto prima dell'incendio.

Il terreno di cui trattasi è pervenuto alla parte cedente, insieme a maggior consistenza, con atto NotaioRep. n. del

ART. 26

La cessione è fatta con tutti gli annessi e connessi accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e con le più ampie garanzie della parte cedente circa la proprietà e circa la libertà da pesi, debiti, liti, vincoli, privilegi anche tributari, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo essere tenuta in caso contrario all'evizione, come per legge.

Il possesso dell'immobile in oggetto è dato da oggi; la detenzione sarà data ai sensi dell'art. 19 del regolamento Edilizio Comunale Vigente.

La parte cedente rinuncia, per quanto possa occorrere, all'ipoteca legale.

ART. 27

Trattandosi di trasferimento a titolo gratuito a favore del Comune, il presente atto è esente dalle imposte di donazione, ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art.3 D.Lgs. 346/1990, dell'art.1, comma 2 e dell'art.10, comma 3 del D. Lgs 347/1990.

Per quanto possa occorrere, le parti dichiarano che l'area in oggetto ha un valore di €.(in lettere).

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte cedente.

Richiesto io notaro ho ricevuto il presente atto, che ho letto, presenti i testi, ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, meco e testi lo firmano a sensi di legge.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in fogli-----, per pagine n.-----circa.