

Accordo procedimentale finalizzato allo scomputo della superficie e delle volumetrie per gli interventi di edilizia sostenibile ai sensi dell'art. 5 della L.R. 9.02.2007, n. 4.

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____, residente a _____ Via _____, n. _____, codice fiscale _____ in qualità di _____ della ditta _____ con sede legale in _____, via _____, P.I. _____, iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ al n. _____, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ in data _____ di cui allega copia sub. "A", che nel prosieguo dell'atto verrà chiamata, per brevità, **ditta concessionaria**,

PREMESSO:

- che la Ditta Concessionaria è proprietaria dell'immobile sito in Colognola ai Colli, via _____ n. _____, catastalmente distinto al foglio _____, mappali _____, di mq. _____ o vani _____;
- che sul predetto immobile intende eseguire un intervento edilizio (descrivere sinteticamente l'intervento edilizio) _____;
- che su detto immobile intende presentare al Comune di Colognola ai Colli istanza di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento che precede; Che intende richiedere al Comune di Colognola ai Colli l'applicazione dell'art. 5 della L.R. 09.03.2007, n. 4, e precisamente lo scomputo della superficie e delle volumetrie per gli interventi di edilizia sostenibile, ai sensi dell'art. 109 del Regolamento Edilizio Comunale;
- che l'art. 109 del Regolamento Edilizio, nel recepire l'art. 5 della L.R. 4/2007, ha previsto che lo scomputo delle superfici e delle volumetrie afferenti agli interventi, per poter essere considerati coerenti e meritevoli di essere promossi ai sensi della L.R. 4/2007, in applicazione dell'allegato "B" della Delibera di Giunta Regionale della Delibera di Giunta Regionale n. 2063 del 7 luglio 2009 e dell'Allegato "A" alla Delibera di Giunta regionale n. 2499 del 4 agosto 2009, devono totalizzare un punteggio complessivo, relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, individuato quale soglia minima, non inferiore a +1;
- che in relazione alla previsione che precede, sono stati presentati in allegato al permesso di costruire gli elaborati tecnici atti a dimostrare il possesso dei requisiti prescritti a firma del tecnico abilitato _____;
- che l'art. 11 della legge 241/90 prevede che in accoglimento di proposte presentate a norma dell'articolo 10 della medesima legge, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto del provvedimento abilitativo finale;
- che la ditta concessionaria intende sottoscrivere il presente atto con valenza di "accordo procedimentale" affinché, a fronte dell'impegno dalla stessa assunto di realizzare un intervento di edilizia sostenibile, come precisato negli allegati tecnici facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, il comune riconosca lo scomputo delle superfici e delle volumetrie nei modi e nei termini evidenziati nei progetti allegati all'istanza di permesso di costruire, e precisamente mq. _____ di SLP o Mc. _____ di volume urbanistico;

tutto ciò premesso, la sottoscritta ditta concessionaria assume volontariamente

ed irrevocabilmente nei confronti del Comune di Colognola ai Colli, le seguenti obbligazioni ed impegni, alle condizioni di seguito descritte:

ART. 1 - VALORE DELLA PREMESSA E CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO.

La premessa al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale. Il titolo abilitativo per la realizzazione del progetto, mediante lo scomputo della superficie e delle volumetrie per un intervento di edilizia sostenibile, ai sensi art. 5 L.R. 4/2007, di _____ da realizzarsi sull'immobile sito in via _____, n. _____, catastalmente distinto in Comune di Colognola ai Colli al foglio _____, mappali n. _____ (eventuali sub_____ in caso di NCEU)) s'intenderà concesso dal Comune di Colognola ai Colli con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Lo scomputo verrà riconosciuto a condizione che il concessionario alleggi al progetto una asseverazione firmata da professionista abilitato che certifichi il contenimento del fabbisogno energetico e la rispondenza della documentazione ai requisiti richiesti dall'art. 109 del Regolamento Edilizio.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI DELLA DITTA CONCESSIONARIA - VINCOLO DI REALIZZARE UN INTERVENTO DI EDILIZIA SOSTENIBILE.

La Ditta Concessionaria si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, e tutti in via solidale fra loro, a dare esecuzione integrale al progetto di edilizia sostenibile presentato al protocollo comunale, in conformità al titolo abilitativo che verrà rilasciato dal Comune di Colognola ai Colli.

La ditta concessionaria si impegna ad attuare il progetto - in ogni sua parte - in modo unitario e coordinato, anche nel caso vengano assentiti più stralci funzionali.

ART. 3 - VARIANTI.

Eventuali successive varianti al permesso di costruire che dovessero essere presentate o assentite dal comune medesimo, anche mediante Denuncia di Inizio Attività, non potranno in nessun caso compromettere in senso peggiorativo gli elementi prestazionali di sostenibilità previsti nel progetto originariamente approvato e valutati positivamente per l'attribuzione del punteggio di cui all'allegato "B" della Delibera di Giunta Regionale n. 2063 del 7 luglio 2009 e dell'Allegato "A" alla Delibera di Giunta regionale n. 2499 del 4 agosto 2009.

La Ditta concessionaria si impegna, nel caso di presentazione di eventuali varianti al progetto, anche mediante ricorso a Denuncia di Inizio Attività, a rispettare i livelli prestazionali di sostenibilità dell'intervento riportate nel presente atto e relativi allegati, riconoscendo alle clausole sottoscritte valore pattizio vincolante.

I livelli prestazionali oggetto del presente atto sono irrevocabilmente assunti dalla Ditta Concessionaria e potranno essere modificati, a seguito di motivata istanza, solo previo rilascio di un formale e specifico atto di assenso da parte del Comune di Colognola ai Colli.

ART. 4 - DISCIPLINA APPLICABILE IN CASO DI DIFFORME ESECUZIONE INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELL'INTERVENTO.

Qualora il Comune di Colognola ai Colli, d'ufficio o su segnalazione del Direttore dei Lavori, rilevasse inadempienze o irregolarità nell'esecuzione degli interventi di sostenibilità ambientale oggetto del presente contratto, il

Comune, previa comunicazione di avvio del procedimento, intimerà alla ditta concessionaria l'esatto adempimento di quanto convenuto, assegnando un termine. Se la Ditta Concessionaria non ottempererà nel termine previsto dall'atto di intimazione, il Comune potrà - sussistendone le cause legittimanti - disporre l'annullamento dei provvedimenti abilitativi, nel rispetto delle norme sul procedimento amministrativo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione conforme delle opere, o depositato la certificazione di conformità entro i termini di validità del titolo abilitativo edilizio e/o eventuali varianti espressamente assentite, il Comune avvierà il procedimento di cui al successivo articolo.

ART. 5 - ULTIMAZIONE E CERTIFICAZIONE DELLE OPERE.

La Ditta concessionaria si impegna in ogni caso ad ultimare completamente l'esecuzione delle opere di sostenibilità ambientale entro i termini di validità del provvedimento abilitativo e relative varianti, coordinandone la realizzazione con lo stato di avanzamento delle costruzioni previste dal progetto stesso, ed in ogni caso, prima di presentare la dichiarazione di fine lavori o di chiedere il rilascio del certificato di agibilità, ancorché parziale.

Il certificato di conformità delle opere di sostenibilità ambientale dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori e firmato dal medesimo, in conformità alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia ed alle norme UNI vigenti.

A detto certificato dovrà essere allegata, a cura e spese del concessionario, una attestazione di diagnosi energetica o la certificazione energetica, comprensiva di tutte le opere che costituiscono il presupposto di riconoscimento delle scomparti del volume ed utili per il calcolo del punteggio ai sensi allegato "B" DGRV n. 2063 del 7 luglio 2009 e dell'Allegato "A" alla DGRV n. 2499 del 4 agosto 2009, redatta da un professionista avente i requisiti di cui all'allegato III[^] del D.Lgvo 115/2008 e completa della dichiarazione di cui al comma 3 di detto allegato attestante l'imparzialità di giudizio e l'indipendenza del certificante.

La dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità non potrà essere presentata prima che la Ditta Concessionaria abbia completato la costruzione di tutte le opere di sostenibilità ambientale oggetto della domanda e depositato la Diagnosi/certificazione energetica, conformemente al progetto presentato o sua parte autonomamente funzionale.

ART. 6 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEGLI OBBLIGHI.

La Ditta Concessionaria si obbliga a trasferire ad eventuali successori o aventi causa gli oneri del presente atto, in modo direttamente proporzionale alla quote millesimali che risulteranno dagli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali o personali di godimento.

Le obbligazioni di cui al presente articolo vengono assunte dal concessionario e/o suoi aventi causa, rispetto al comune di Colognola ai Colli, con il vincolo di solidarietà di cui agli art. 1292 e seguenti del Codice Civile.

Gli oneri assunti con il presente atto potranno, se del caso, essere trasferiti alla gestione condominiale del complesso, in sede di regolamento condominiale.

La Ditta Concessionaria assume in ogni caso specifico impegno di trasmettere ad ogni avente causa gli obblighi di cui al presente atto, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni nei negozi giuridici, anche preliminari, degli immobili oggetto del presente atto.

ART. 7 - VALIDITA' DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI.

Il presente atto diviene impegnativo per la ditta concessionaria dal momento della sua protocollazione presso l'ufficio comunale che cura il procedimento

amministrativo, mentre per il comune lo diverrà contestualmente al rilascio del provvedimento abilitativo.

L'approvazione del presente atto da parte del Comune di Colognola ai Colli avverrà nell'ambito del provvedimento abilitativo (D.I.A. o Permesso di Costruire) cui si riferisce.

ART. 8 PENALE A CARICO DEL CONCESSIONARIO INADEMPIENTE.

Fatti salvi ed impregiudicati i provvedimenti sanzionatori amministrativi e penali previsti dall'ordinamento vigente, nel caso in cui il comune di Colognola ai Colli accerti a carico del Concessionario o successori e/o aventi causa la violazione degli obblighi ed impegni di cui al presente atto, il responsabile del procedimento notifica ai soggetti responsabili formale comunicazione di avvio del procedimento di applicazione della penale, come prevista dal presente articolo, assegnando un termine per la presentazione di memorie e documenti o perizia tecnica che dimostri la rimozione dei vizi e/o la remissione in pristino delle opere secondo il progetto assentito e gli obblighi assunti.

Trascorso il termine che precede, qualora gli atti di accertamento tecnico confermino la violazione degli obblighi assunti dal concessionario consistenti nel mancato raggiungimento della soglia minima relativa alle opere di contenimento del fabbisogno energetico di cui al comma 3, art. 102 del Regolamento Edilizio, il Comune di Colognola ai Colli applicherà una penale per inadempimento pari al valore venale delle volumetrie assentite a scomputo ai sensi art. 5 L.R. 4/2007.

Alla data di sottoscrizione del presente atto il valore venale è determinato sulla base delle ultime quotazioni immobiliari medie dell'O.M.I. pubblicate dall'Agenzia del Territorio, in Euro _____ a mq. ed Euro _____ a mc. Tale valore sarà aggiornato alla data della determinazione della penale applicando l'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Il concessionario si obbliga a versare al comune la penale per la violazione degli obblighi sottoscritti entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento determinativo.

ART. 9 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta Concessionaria.