

## **SCHEMA DI ACCORDO PER DEMOLIZIONE OPERE EDILIZIE ESEGUITE IN DIFFORMITA' E IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO E RIPRISTINO AREE PERTINENZIALI DI EDIFICIO TUTELATO DALLO STRUMENTO URBANISTICO (Art 22bis LR 23/2004)**

I sottoscritti

...

e

... domiciliato per la carica presso la sede di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Responsabile del 4° Settore "Territorio e Attività produttive" del Comune di Rubiera, con sede in Rubiera (RE) Via Emilia Est n. 5, codice fiscale e partita IVA 00441270352, tale nominato con decreto del Sindaco prot. n. 19680/03-04 del 20/12/2024, interveniente nel presente atto ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed autorizzato in virtù di deliberazione di Giunta comunale n. ... del ...

### **PREMESSO**

- che i signori ... sono proprietari indivisi di un'area urbana identificata col **mapp 308** del foglio 2 del comune di Rubiera;
- che i signori ... sono comproprietari indivisi di un area cortiliva identificata come BCNC col **mapp 239** del foglio 2 del comune di Rubiera;

VISTO che in seguito ai seguenti procedimenti ed accertamenti:

- SCIA n.106/2023 assunta agli atti con prot. n. 15843 del 15/11/2023, presentata per accertamento di conformità delle opere eseguite in difformità dall'intervento di restauro e risanamento conservativo identificato con la cartella edilizia 11681 (Permesso di Costruire n. 6114 del 15/04/2006, DIA di variante n. 6150 del 09/04/2010, agibilità n. 14359 del 23/08/2010);
- verbale n. 6\_2023 della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio (seduta del 14/12/2023) relativamente all'esame della SCIA suddetta, dal quale oltre alle valutazioni sulle opere inerenti al fabbricato, emergono osservazioni sulle aree pertinenziali esterne;
- verbale Sopralluogo effettuato il 22/01/2024 dallo scrivente ufficio (prot. n. 2160 del 08/02/2024) dal quale si prende visione delle difformità eseguite sull'edificio e si rilevano difformità sulle pavimentazioni esterne e la presenza di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo sulla porzione nord dell'area di pertinenza dell'edificio;

è stata riscontrata l'esecuzione di opere edilizie in difformità e assenza di titolo abilitativo consistenti in:

- pavimentazioni esterne eseguite in battuto cementizio anziché in ghiaia e con maggiore estensione rispetto al progetto di restauro autorizzato (PDC n. 6114 del 15.04.2006) afferenti al mapp 239;
- pavimentazioni, recinzioni, manufatti, strutture varie e piscina, realizzati in assenza di titolo abilitativo sulla porzione nord dell'area di pertinenza dell'edificio afferenti al mappale 308.

VISTA la nota prot. n. 2203 del 09/02/2024 con la quale i titolari hanno proposto la sottoscrizione di un accordo con l'amministrazione comunale ai sensi dell'art 22bis della LR 23/2004 (nota prot. n. 2203 del 09/02/2024), per la definizione dei tempi e delle modalità di esecuzione delle demolizioni delle opere che non possono essere sanate con accertamento di conformità (art. 17 della LR 23/2004) né con il procedimento c.d. di fiscalizzazione dell'abuso (art. 14 c,2 della LR 23/2004);

VISTA la LR 23/2004 con particolare riferimento all'art 10 "*Salvaguardia degli edifici vincolati*" e 22bis "*Accordo per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino*";

VISTA la comunicazione di avvio procedimento sanzionatorio prot. n. 7980 del 24/05/2024;

VISTO il parere favorevole con prescrizioni espresso dalla Commissione urbanistica nella seduta del 25/11/2024;

VISTA LA DGC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale si approva il presente schema di accordo e il relativo computo metrico estimativo delle opere di demolizione;

RILEVATA la necessità di demolire tutte le strutture fuori terra con rimessa in pristino delle condizioni originarie e la necessità di demolire la pavimentazione in cemento nei mappali 239 e 308;

RITENUTO che per la complessità e la rilevanza delle opere realizzate abusivamente l'Amministrazione comunale ha valutato che la demolizione debba avvenire entro un termine massimo di anni 2;

**Tutto ciò premesso con la presente si stipula quanto segue:**

#### ART. 1 ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE

I sopracitati richiedenti, nelle rispettive quote e titolarità, reciprocamente vincolati in solido, si obbligano per se ed aventi causa ad effettuare:

- demolizione della pavimentazione in cemento afferente al mapp. 239 con ripristino in conformità al titolo abilitativo originario (ghiaia);
- demolizione di tutte le opere abusive (manufatti fuori terra e pavimentazione in cemento) afferenti al mapp. 308 e rimessa in pristino del terreno vegetale, con mantenimento del solo manufatto piscina;
- versamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 10 LR 23/2004 (da 2.000 a 20.000 euro) con consegna della ricevuta di pagamento all'atto della stipula del presente atto convenzionale;

#### ART. 2 TERMINI DI INIZIO, SVOLGIMENTO E ULTIMAZIONE LAVORI

I lavori di ripristino dovranno iniziare entro un mese dalla stipula della presente convenzione; entro un anno dovranno essere completate le demolizioni dei manufatti fuori terra; entro due anni dovranno essere conclusi i lavori con la demolizione della pavimentazione in cemento e il ripristino del terreno vegetale o della ghiaia, come da progetto autorizzato (restauro e risanamento conservativo identificato con la cartella edilizia 11681);

#### ART. 3 VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE

Si nomina ..., quale collaudatore delle opere di demolizione e rimessa in pristino di cui al precedente articolo 1. Al suddetto professionista affida altresì la vigilanza in corso d'opera delle opere, fermo restando la possibilità per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluogo per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento.

#### ART. 4 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dal presente atto, i richiedenti, al momento della stipula del presente accordo presentano una fideiussione bancaria, ovvero polizza cauzionale a favore del Comune di Rubiera, di € 60.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) corrispondente al costo delle opere di demolizione come da computo metrico estimativo allegato. Nei contratti fideiussori deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 c.c. secondo comma e l'Istituto fideiussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

#### ART. 5 CESSAZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE

La garanzia finanziaria relativa alle opere oggetto della presente convenzione cesserà al momento del verbale di sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi da parte degli uffici preposti dall'amministrazione comunale.

#### ART. 6 CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Reggio Emilia.

#### ART. 7 SANZIONI

In caso di inosservanza da parte dei richiedenti degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge. Inoltre il Comune provvederà all'escussione della fideiussione e all'esecuzione delle opere carenti o mancati come di seguito specificato:

- Mancata esecuzione/ultimazione delle opere di demolizione e rimessa in pristino entro i tempi stabiliti, il comune procederà escussa la fideiussione per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificate applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A, alla demolizione coattiva delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. Se il valore delle opere mancanti supera l'importo della fideiussione, si procederà all'esecuzione in danno per la differenza nei confronti dei richiedenti per il pagamento della differenza.
- Non collaudabilità delle opere di ripristino realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito d'inottemperanza da parte dei concessionari rispetto ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

#### ART. 8 ONERI E SPESE

Spese, imposte e tasse conseguenti al presente atto, sono a carico dei richiedenti;