

**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 27/11/2019**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A OGGETTO DELLA D.C.C. N. 30/2019: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO.**

L'anno **duemiladiciannove** questo giorno di **mercoledìventisette** del mese di **Novembre** alle ore **18:00** in Zola Predosa, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze. In seguito ad avvisi scritti, notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica per adunanza in Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano all'inizio della seduta:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1 DALL'OMO DAVIDE	X		10 ZANETTI TIZIANO	X	
2 PISCHEDDA LIDIA ROSA	X		11 CARDO SERGIO	X	
3 FILIPPELLI MATTEO	X		12 VANELLI MARIO	X	
4 TORCHI PATRIZIA	X		13 BONORA GIORGIA	X	
5 LAZZARI ROBERTO		X	14 RISI MARISA	X	
6 BEGHELLI ILARIA		X	15 NUCARA FRANCESCO	X	
7 LORENZINI LUCA	X		16 NICOTRI LUCA	X	
8 BIGNAMI GLORIA	X		17 TADDIA MASSIMO	X	
9 MONTESANO MARIA	X				

Assume la presidenza Lidia Rosa Pischedda, quale La Presidente del Consiglio Comunale.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: BIGNAMI GLORIA, BONORA GIORGIA, NICOTRI LUCA.

Partecipa in funzione di Segretario Dott.ssa Daniela Olivi, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Rispetto all'appello iniziale risulta entrata la Cons. Beghelli.

Presenti n. 16 componenti.

Il Presidente dà atto della sussistenza del numero legale.

Assessori presenti: BAI NORMA, OCCHIALI DANIELA, BADIALI MATTEO, RUSSO ERNESTO, DEGLI ESPOSTI GIULIA.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.RO 96 DEL 27/11/2019

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A OGGETTO DELLA D.C.C. N. 30/2019: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Sentita la relazione dell'Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

**<<Richiamati:**

- l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;

**Richiamate:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 23/01/2019 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) periodo 2019/2021 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/00);
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 23/01/2019 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario per il periodo 2019/2021 (art. 151 D.Lgs 267/2000 e art. 10 D.Lgs 118/2011);
- la Delibera di Giunta Comunale n. 10 del 6/02/2019 avente ad oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2019/2021 (Art. 169 del D.Lgs n. 267/2000). Parte Finanziaria";
- la Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 22/05/2019 avente ad oggetto: "PEG 2019- Obiettivi. Aggiornamento Piano della Performance 2018 - 2020. Annualità 2019. Esame ed approvazione".

**Premesso che:**

- nel corso del mese di Dicembre 2013 tutti i Comuni facenti parte dell'Associazione Area Bazzanese hanno approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della Legge Regionale N. 20/2000 e ss.mm.ii.;
- sia il PSC che il RUE sono stati modificati nel corso degli anni con specifiche Varianti, di cui le ultime approvate nel corso del mese di Novembre 2017;
- le Varianti al PSC ed al RUE approvate sono entrate in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna, e pertanto dal 27/12/2017;
- al fine di concludere il sistema della Pianificazione Urbanistica previsto per i Comuni dalla L.R. 24 Marzo 2000 n. 20, gli stessi dovevano dotarsi del Piano Operativo Comunale (POC) per il quale lo stesso PSC fornisce indicazioni nelle proprie Norme;
- alla funzione del POC di analisi ricognitiva di tutti gli interventi in corso di attuazione, si persegue l'obiettivo di dare operatività ad accordi precedentemente stipulati, o a parte degli interventi previsti dal PSC e RUE di cui gli stessi strumenti ne subordinavano espressamente l'attuazione al previo inserimento nel POC (Interventi

unitari convenzionati, trasferimento di diritti edificatori in aree da individuare, ottemperamento di Accordi preliminari sottoscritti in sede di consultazione, ecc.);

- al fine di avviare il processo di formazione del POC le Giunte Comunali dei tre Comuni dell'Associazione Area Bazzanese hanno approvato nel **Novembre 2015** il documento di indirizzi **“Contenuti e criteri per la redazione del Piano”**;
- sulla base degli indirizzi di cui al punto precedente sono state raccolte mediante Avviso pubblico (d'ora in poi detto anche “bando”), pubblicato dal 2 dicembre 2015 al 2 marzo 2016, le manifestazioni di interesse per interventi da comprendere nel POC;
- il quadro complessivo delle manifestazioni di interesse presentate, ha consentito di definire scenari, obiettivi di qualità urbana e ambientale, priorità per la formazione del POC ed il suo dimensionamento complessivo;
- con DD.G.C. n. **61 del 25/05/2016** e n. **21 del 22/02/2017**, l'Amministrazione Comunale ha approvato i documenti **“Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC”** e **“Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute”** predisposti dall'Ufficio di Piano dell'Area Bazzanese unitamente alla Società Oikos Ricerche s.r.l.;

**Considerato che:**

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge urbanistica Regionale n. 24 del 21/12/2017;
- la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 ‘Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio’, ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- per effetto dell'art. 3, comma 5, della medesima L.R. 24/2017 è possibile completare il procedimento secondo la legge previgente soltanto per i Comuni che abbiano adottato il POC anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017;
- nell'ambito dei Comuni dell'Area Bazzanese è intervenuta l'adozione del POC per il solo Comune di Valsamoggia (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 05/04/2017), pertanto non risulta possibile procedere all'adozione ed approvazione del POC già avviate dai Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa;
- l'art. 4, comma 2, della stessa legge regionale prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;

**Richiamata** la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018 con la quale è stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24 ( **INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA', REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO**) che annovera, fra le aree da porre in attuazione l'Ambito AR.s7, in cui ricade l'intervento in esame;

**Dato atto** che il Documento richiama per ogni singola manifestazione o ambito selezionati le fattispecie di cui all'art. 4, della L.R. 24/2017 a cui si riconduce, ai fini della rispondenza ai dettati dell'art.4 medesimo;

**Precisato che:**

- le priorità attuative e i termini temporali sono stabiliti negli Accordi/Atti d'obbligo sottoscritti, ovvero, nelle Schede Tecnico/Normative di indirizzo (in assenza di Accordi); fermo

restando, comunque, il termine massimo degli Accordi Operativi entro il 31/12/2020, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all'attuazione dell'ambito;

- gli accordi approvati e/o sottoscritti ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/90, nonché gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti, troveranno recepimento ed attuazione in sede di Accordo operativo o di Piani Attuativi di cui all'art. 38 LR 24/2017 da presentare entro il 31/12/2020;

**Preso atto che:**

- con prot. 29846 del 22/10/2018 è pervenuta dalla proprietà dell'area catastalmente individuata al Foglio 29, mapp. 824, 826, 828, 897, 899, 1162, 1163, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per l'attuazione di parte del sub Ambito "A";
- con prot. 1352 in data 17/01/2019 la proposta è stata conformata ai contenuti minimi prescritti dal co. 3 dell'art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta conformata, è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Zola Predosa, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti del co. 6, art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale ed istruttorio di cui al comma 7 dell'art. 38 L.R. 24/2017, e definitivamente adeguata con il prot. 7404 in data 14/03/2019, prot. 8417 del 26/03/2019, prot. 9448 del 27/03/2019;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi perseguiti dal PSC, per come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata D.C.C. n.32/2018 ed, in particolare, alla scheda tecnica dell'Ambito di intervento AR.s7, (59), oltre che di cedere al Comune, a titolo gratuito, il tratto stradale della Via Colombo su tutto il fronte di proprietà dei proponenti, costituente un tratto delle connessioni viabilistiche previste dalla scheda di assetto dell'Ambito approvata con DCC 32/2018;
- tale proposta prevede la collocazione nel sub ambito oggetto di intervento, di una capacità edificatoria pari a mq. 264,8 di SU abitativa e la conservazione, previa verifica di congruità architettonica e funzionale del fabbricato produttivo esistente sul mapp. 897 al F. 26, nel quale si prevedono cambi d'uso verso funzioni compatibili con gli usi urbani/residenziali ed ampliamenti interni fino a mq. 110 di SU aggiuntiva, a ciò funzionali;
- il concorso alle politiche abitative previste dall'art. 4.7 (co. 3, 8, 9, 11) del PSC, ai sensi di quanto disposto al co. 12 del richiamato art. 4.7 e art. A-6 ter L.R. 20/2000, considerato che l'intervento rientra in ambito di riqualificazione e che le esigue dimensioni dell'intervento non contribuiscono efficacemente ad una realizzazione diretta e funzionale dell'ERS, avviene attraverso la corresponsione di un contributo finalizzato che il Comune accantonerà per le politiche abitative sociali, attraverso la costituzione di un FPV;
- il concorso alle politiche perequative previste dall'art. 4.7 del PSC, è sia attraverso la corresponsione del Contributo di sostenibilità previsto dal richiamato articolo, determinato secondo i criteri definiti con la DGC n.61/2016, sia attraverso la cessione di dotazioni di parcheggio e viabilità costituente un tratto delle connessioni previste dalla scheda di assetto approvata con DCC n. 32/2018;
- tale proposta, utilizzando anche una quota di area e di diritti edificatori che l'Amministrazione non intende esprimere direttamente, ricorre alle opzioni previste dalla deliberazione della G.C. n. 21 del 22/02/2017, come indicato nelle tabelle conclusive dell'elaborato "Quadro Strategie" e determina una densità territoriale massima ammissibile pari al 25% della S.Terr. Oggetto di trasformazione;
- tale proposta rappresenta l'avvio di una importante trasformazione dell'areale in oggetto, configurando il primo importante tassello di una operazione di riqualificazione riferita ad uno degli ambiti di prioritaria rigenerazione urbana;

**Precisato che:**

- l'Ambito AR.s7 è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alla lett. a) del co. 7, art. 4, L.R. 24/2017;
- il progetto prevede di riqualificare ed integrare il contesto urbanizzato preesistente, attraverso un programma di riconversione del capannone esistente verso usi compatibili con quelli urbani ed, oltre al suo miglioramento prestazionale, integrandolo funzionalmente con la realizzazione di due abitazioni di tipologia unifamiliare con vincolo pertinenziale alle attività insediate nel fabbricato esistente oggetto di qualificazione edilizia;
- nell'ambito di una Superficie Territoriale pari a 5090 mq, sono previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici prescritti, mentre per la componente "U" (verde pubblico) si è optato per la monetizzazione sostitutiva in quanto la realizzazione nell'area di intervento, oltre a non essere coerente con l'impianto urbano indicato nella scheda d'Ambito n. 59 allegata alla DCC 32/2018 (Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017), non risulta funzionale ed efficacemente concorrente al sistema della dotazioni collettive;
- è prevista la cessione gratuita alla P.A. del tratto stradale della Via Colombo per il fronte di proprietà dei proponenti;
- l'assetto della rete viaria e dei percorsi ciclopedonali, garantisce l'accessibilità ai principali servizi e attività presenti nel Capoluogo;
- la proposta individua sedi viarie e dotazioni di progetto integrate nello studio di assetto complessivo del comparto (scheda n. 59), ponendo attenzione alla continuità funzionale e territoriale con lo sviluppo complessivo del Sub Ambito A e dei Sub Ambiti limitrofi (ambiti B e C);

**Richiamata** la propria precedente deliberazione n. 30 del 03/04/2019 con la quale, la proposta in premessa veniva ritenuta conforme al PSC vigente, oltre che agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa, così come determinati dal PSC, oltre che con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018;

**Preso atto** che la proposta valutata con la D.C.C. n. 30/2019 è stata:

- Pubblicata e resa consultabile a tutti gli interessati ai sensi del co. 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017, per 60 gg consecutivi dal 02/05/2019 e che nei termini indicati non risultano pervenute osservazioni;
- Trasmessa agli Enti, per Legge chiamati ad esprimere parere;
- Trasmessa alla Città Metropolitana e al Comitato Urbanistico di Cui all'art. 47 della L.R. 24/2017;

#### **Fatto constare**

- che dal termine indicato dal co.8 dell'art. 38 a tutt'oggi, risultano acquisti e conservati agli atti:

- PG 12312 dal 24/04/2019, parere SNAM di non interferenza;
- PG 12822 dal 02/05/2019, Parere HERA n. 0042832 del 29/04/2019 ;
- PG 13981 del 13/05/2019, Vigili del Fuoco;
- PG 14128 del 14/05/2019 Città Metropolitana, richiesta chiarimenti (riscontrata con PG 14186/2019 e aggiornata con 16473 del 04/06/2019);
- PG 14186 del 14/05/2019, AUSL Bologna;
- PG 14346 parere ARPAE;
- PG 16437 del 04/06/2019, parere Servizio Area Reno e Po di Volano;
- PG 16421 del 04/06/2019 parere ATERSIR;
- PG 16810 del 06/06/2019, parere ENAC controdedotto con nota PG 15151 del 10/06/2019;
- PG 16860 del 06/06/2019, parere Soprintendenza B.A.C.;
- PG 18073 del 17/06/2019, Consorzio Bonifica Renana (estraneità alla competenza);
- PG 27900 del 25/09/2019, Comitato Urbanistico metropolitano seduta del 12/09/2019, verbale;
- PG 31324 del 25/10/2019, Comitato Urbanistico metropolitano seduta del 30/09/2019, verbale;

- che il progetto è stato sottoposto alla CQAP in data 09/07/2019, la quale (come da verbale in atti) pur non opponendosi alla scelta operata dall'Amministrazione, stimola una visione degli interventi di qualificazione maggiormente calata sull'insieme;

- che l'art. 6.18 delle Norme del PSC "Attuazione degli interventi entro gli ambiti "AR", al co. 5 recita: *il POC può programmare un intervento puntuale di modesta entità, che può essere attuato attraverso Intervento unitario Convenzionato, in quanto la dimensione e la complessità dell'intervento non giustificano il ricorso al PUA*. E che tale possibilità è ribadita nell'allegato alle Norme relativo alle Schede d'ambiti territoriali "AR.s7" al quadro "m - modalità di attuazione" (progetto unitario convenzionato in alternativa al PUA);

- che il Comitato Urbanistico metropolitano, nella seduta conclusiva del 30/09/2019, ha ritenuto di concludere la valutazione della proposta con il seguente assunto: (omissis)... *" nel caso specifico, nell'ambito di quanto previsto dal PSC si ritiene appropriato che un permesso di costruire convenzionato possa essere rilasciato senza ricorrere all'Accordo operativo.*

*Alla luce degli approfondimenti illustrati, i partecipanti, preso atto, concordano di non dar corso al presente procedimento di Accordo Operativo, ritenendo più adeguato il ricorso al permesso di costruire convenzionato ammesso dal PSC vigente." ... (omissis)*

- che nel rispetto dei principi di celerità, non duplicazione ed economicità del procedimento, stante la sostanziale coincidenza dei contenuti progettuali e negoziali, l'ufficio, di concerto con l'assessorato competente, ha ritenuto opportuno orientare la conclusione del procedimento così come disposto dal CUM, approvando l'intervento di cui alla proposta 1/AO/2018, tramite permesso di Costruire convenzionato ed aggiornando in tal senso gli elaborati costitutivi della proposta progettuale;

- che il permesso di costruire convenzionato non ricade nell'ambito di applicazione della procedura di VAS;

- che per quanto non già recepito negli elaborati PG 32204 del 05/11/2019, in sede preliminare all'inizio dei lavori ed in corso d'opera, dovranno essere recepiti e rispettate le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri sopra richiamati conservati in atti e che saranno allegati al PdC Convenzionato;

#### **Richiamati:**

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- l'art. 28 bis del DPR 380/2001;
- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, con particolare riferimento agli artt. 4 e 7;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, citati in premessa, con particolare riferimento agli artt. 6,17, co. 1; 6.18 co. 5; 6,19, co. 6 (norme PSC);
- la D.C.C. n. 32 del 13/06/2018, con particolare riferimento alla scheda d'ambito "AR.s7" dell'allegato "Schede Ambiti Selezionati";

**Dato atto** che il presente oggetto è stato presentato e discusso nella competente Commissione Pianificazione, gestione e controllo del territorio, in data 20/11/2019;

**Preso atto** dei pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile competente per materia e dal Ragioniere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. di seguito riportati;

### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1. **di prendere atto** della determinazione del CUM in data 30/09/2019 il cui Verbale si allega al presente atto sotto la lettera "A" che individua nel PdC convenzionato lo strumento adeguato all'approvazione dell'intervento di cui all'originaria proposta di Accordo Operativo oggetto della presente;
2. **di valutare** favorevolmente la proposta progettuale in atti al fascicolo 1/AO/2018, aggiornata con elaborati PG 32204 del 05/11/2019 in adeguamento alla determinazione del CUM in data 30/09/2019, in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa determinati dal PSC, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018;
3. **di approvare** lo schema di convenzione allegato come parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la lettera "B", autorizzando il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio alla sottoscrizione con mandato di inserimento delle formule di dettaglio e di aggiornamento non incidenti sui contenuti negoziali;
4. **di dare atto** che a seguito del convenzionamento, il SUE procederà al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, inserendovi tutte le prescrizioni e condizioni derivanti dai sopra richiamati pareri e ne sorveglierà la corretta applicazione;
5. **di incaricare** il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di dare attuazione al presente deliberato;
6. **di dichiarare**, vista la necessità di dare immediata operatività al presente provvedimento per il rispetto dei termini procedurali di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.>>

**La Presidente del Consiglio** dà la parola ai Consiglieri per il dibattito consiliare, i cui punti salienti sono di seguito riportati:

Il Cons. **Luca Nicotri**, Capo gruppo "Movimento 5 Stelle", si accoda a quanto già votato nel mandato precedente perché con questo atto si interviene in una zona sulla quale occorreva porre attenzione e si va ad attuare un miglioramento sia urbanistico che di utilizzo degli spazi. Laddove si interviene in una zona un po' trascurata il suo Gruppo approva. Resta fermo il fatto che ritiene sia necessario consumare meno suolo possibile ma è anche necessario andare incontro alle esigenze di privati proponenti. Preannuncia il voto favorevole del Gruppo.

Il Cons. **Francesco Nucara**, Capo gruppo "Misto", preannuncia il voto favorevole e si dichiara soddisfatto che si accontenti un cittadino.

Il Cons. **Luca Lorenzini**, Capo gruppo "P.D.", anticipa il voto favorevole del Gruppo. E' la seconda volta che si tratta di questo intervento. Allacciandosi al tema di bilancio sottolinea come questa operazione sembrasse una cosa che si potesse realizzare in breve tempo, invece si è visto che, con i vari interlocutori, richieste di pareri e tempistiche varie, così non è stato. Questo è servito come metro di misura per rendersi conto delle procedure.

Questo è anche il primo caso di applicazione della nuova normativa sugli oneri che dimostra che c'è un equilibrio tra i parametri della precedente e l'attuale. Con questa operazione si avrà anche un'idea per le previsioni future. L'area in questione necessita di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Si tratta di un piccolo intervento ma auspica che possa dare avvio a qualcosa di più.

**L'Assessore Russo** ringrazia per gli interventi. Si rallegra del voto favorevole del Cons. Nucara e precisa che far contenti i cittadini è l'obiettivo di tutti ma l'Amministrazione non va appresso

agli interessi individuali. Ha cercato di tenere conto delle esigenze del privato ma soprattutto del beneficio alla collettività. Ribadisce come abbia sempre sottolineato che il sistema di dotazioni collettive dell'area ne vada a giovare (cessione di tratto di strada, di parcheggi) oltre a quello che non è possibile individuare come l'ers (circa ottomila euro) che viene monetizzata per interventi successivi. Quell'areale è oggetto dell'attenzione dell'Amministrazione. Auspica che il tempo in più dedicato alla chiusura del procedimento sia utile per misurare le tempistiche e possa agevolare la definizione anche di altre situazioni, avendo validato la divisione in sub ambiti che aveva effettuato il Consiglio comunale e favorire interventi tramite i permessi unitari convenzionati.

- Successivamente la Presidente, assistita dagli scrutatori, mette ai voti per alzata di mano la proposta innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 16 consiglieri;**

n. 16 voti favorevoli

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito il Presidente mette ai voti per alzata di mano la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 16 consiglieri;**

n. 16 voti favorevoli

#### **LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



### **Il Responsabile Assetto del Territorio**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

ZOLA PREDOSA, 22/11/2019

Il Responsabile  
F.to Simonetta Bernardi / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

### **Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

ZOLA PREDOSA, 22/11/2019

Il Responsabile  
F.to Manuela Santi / INFOCERT SPA  
(sottoscrizione digitale)

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 96 del 27/11/2019**

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, Dlgs. 267/2000

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio Comunale

Lidia Rosa Pischedda

(Documento sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott.ssa Daniela Olivi

(Documento sottoscritto digitalmente)

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A OGGETTO DELLA D.C.C. N. 30/2019: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO.**

**Il Responsabile Assetto del Territorio**

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li 22/11/2019

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Simonetta Bernardi / Infocert Spa

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.**

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A OGGETTO DELLA D.C.C. N. 30/2019: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO.**

**Il Responsabile del Servizio Finanziario**

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li 22/11/2019

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Manuela Santi / INFOCERT SPA



**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 27/11/2019**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2018, PER L'ATTUAZIONE PARZIALE DEL SUB AMBITO AR.S7/A OGGETTO DELLA D.C.C. N. 30/2019: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO.**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il 11/12/2019 per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

ZOLA PREDOSA, 11/12/2019

Il Responsabile del Servizio  
Bianca Maria Bompani / INFOCERT SPA  
(Documento sottoscritto digitalmente)

## VERBALE DELLA RIUNIONE PRELIMINARE DEL CUM PER L'ESPRESSIONE DEL PARERE SULLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Verbale della riunione preliminare del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna del 30 settembre 2019

**Ordine del giorno:** seconda riunione preliminare del Comitato Urbanistico Metropolitano CUM per l'esame della Proposta di Accordo operativo avviato dal Comune di Zola Predosa con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 03.04.2019, ai sensi dell'art. 38, L.R.n. 24/2017, relativa all'attuazione parziale dell'Ambito ARS.7-SUB A, Vie Colombo-Garibaldi

L'anno 2019, il giorno 30 del mese di Settembre, ad ore 10.00 presso la Città metropolitana di Bologna, nella sede di via Benedetto XIV, Bologna;

Visti gli artt. 19, 38, 47 e 55 della L.R. 24/2017;

Considerato che:

- il Comune di Zola Predosa ha avviato, ai sensi dell'art. 4, L.R. n. 24/2017, il procedimento di approvazione relativo all'Accordo operativo ai sensi dell'art. 38, L.R. n. 24/2017, dandone comunicazione alla Città metropolitana di Bologna con nota prot. n. 12167 del 23.04.2019<sup>1</sup>;
- ai sensi dell'art. 38 comma 9 L.R. 24/2017, la proposta di accordo operativo è trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere, nonché al CU competente;
- la Città metropolitana di Bologna ha istituito<sup>2</sup> il Comitato urbanistico metropolitano previsto ai sensi dell'art. 47, legge regionale n. 24/2017, in conformità alle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 954 del 25.06.2018, e ha costituito<sup>3</sup> l'Ufficio di Piano in attuazione degli artt. 55 e 56 della L.R. n. 24/2017, nonché ai sensi della deliberazione della Giunta regionale n. 1255 del 30.07.2018, all'interno del quale si colloca la Struttura Tecnica Operativa di supporto al CUM, in base alla legge;
- in data 15.07.2019 ad ore 10.00 si è tenuta la prima seduta della STO e in data 12 settembre la prima riunione preliminare del CUM.

Preso atto che:

- In esito alla suddetta riunione preliminare del CUM, emergevano alcune questioni che, in accordo con i rappresentanti, si è ritenuto opportuno approfondire in una seconda seduta preliminare del CUM prevista in data odierna;
- con nota Prot. n. 54056 del 16/09/2019 la Città metropolitana convocava, pertanto, una riunione preliminare del CUM, per il giorno 30/09/2019 ad ore 10.00, invitando il Comune di Zola Predosa, la Regione Emilia-Romagna, ARPAE Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitane (AACM) di Bologna, ARPAE Emilia - Romagna Area Prevenzione Ambientale Metropolitana (APAM), l'Azienda U.S.L. di Bologna, il Consorzio della Bonifica Renana, l'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia, Hera SpA ed ENAC - Distretto Nord Est.

Sono presenti:

Nome e Cognome	Qualifica
Marco Monesi	Presidente
Roberto Gabrielli	Rappresentante della Regione Emilia-Romagna
Ernesto Russo	Rappresentante del Comune di Zola Predosa

<sup>1</sup> acquisita agli atti della Città metropolitana di Bologna con P.G. n. 25589 del 24.04.2019

<sup>2</sup> con atto del Sindaco metropolitano P.G. n. 52466/2018 del 26 settembre 2018

<sup>3</sup> con atto del Sindaco metropolitano n. 203 del 10 ottobre 2018

Alla seduta partecipano, inoltre:

- Valeria Restani, in qualità di Segretario verbalizzante coadiuvata da Francesca Galasso;
- Alice Savi, Silvia Bernardi, Claudia Dall'Olio, Simonetta Bernardi, in qualità di Componenti della STO.

Alle ore 10.15 il Presidente del CUM, verificata la presenza dei componenti necessari alla validità della riunione<sup>4</sup>, apre la seduta.

Viene data la parola alla Regione che riporta l'esito degli approfondimenti, effettuati nei seguenti termini:

- la delibera di indirizzi può dare attuazione a previsioni del PSC con le modalità da esso contemplate; la suddivisione dell'attuazione in sub-ambiti demandata al POC, può essere dunque prevista, in assenza di POC, dalla delibera di indirizzi;
- l'attuazione dei sub-ambiti, così come precedentemente individuati, deve avere il carattere di integralità perché possa essere raggiunto l'interesse pubblico sotteso, laddove fosse prevista nel PSC la suddivisione dell'attuazione in sub-ambiti demandata dal POC, e qualora in assenza di POC la delibera di indirizzi lo definisse, tali sub-ambiti possono essere attuati solo nel loro complesso e non solo in parte;
- nel caso specifico, nell'ambito di quanto previsto dal PSC si ritiene appropriato che un permesso di costruire convenzionato possa essere rilasciato senza ricorrere all'Accordo operativo.

Alla luce degli approfondimenti illustrati, i partecipanti, preso atto, concordano di non dar corso al presente procedimento di Accordo Operativo, ritenendo più adeguato il ricorso al permesso di costruire convenzionato ammesso dal PSC vigente.

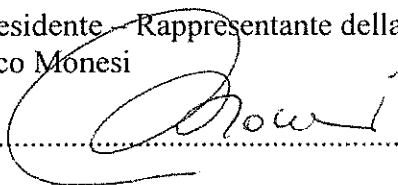
Per gli aspetti più generali, riferiti anche a procedimenti in itinere, verrà convocata in tempi brevi una prossima seduta del CUM.

Si concorda inoltre circa l'opportunità di informare gli altri Comuni dell'esito del presente CUM, in considerazione della portata generale del tema. La Regione verificherà la possibilità di inviare una circolare interpretativa.

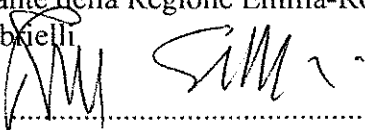
Copia digitale conforme all'originale analogico del presente verbale sarà inviato agli enti e alle amministrazioni convocate nella seduta odierna.

Letto, approvato e sottoscritto. Bologna, 30 settembre 2019

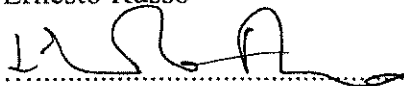
Il presidente - Rappresentante della Città metropolitana di Bologna  
Marco Monesi



Rappresentante della Regione Emilia-Romagna  
Roberto Gabiellini



Rappresentante del Comune di Zola Predosa  
Ernesto Russo



<sup>4</sup> ai sensi dell'art. 9, comma 6, lettera b) dell'Allegato alla Delibera di Giunta Regione Emilia-Romagna n. 954 del 25/06/2018

PERMESSO DI COTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28bis DPR 380/2001 e ART. 4 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E SIGG.RI [REDACTED] FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO CONFORME ALL'ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART.4 LR 24/2017, DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 32 DEL 13/06/2018, RIGUARDANTE LA COSTRUZIONE DI DUE ALLOGGI PERTINENZIALI DI ATTIVITA' ESISTENTI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PSC AR.s7 – SUB-AMBITO A, AVENTE ANCHE VALORE DI CONVENZIONE ATTUATIVA DELL'INTERO INTERVENTO CONVENZIONATO

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ Avanti a me \_\_\_\_\_, notaio iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, con residenza \_\_\_\_\_ si sono costituiti i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di facente funzione del Responsabile del \_\_\_\_\_, e come tale nel nome, interesse ed in legale rappresentanza del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, Codice Fiscale 01041340371, tale nominato, ai sensi dell'art. \_\_\_\_ del Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e servizi del detto Comune, dal Sindaco dello stesso Comune con provvedimento in data \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_ che, copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_", per dare esecuzione alla Deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_" e della determinazione del Responsabile del V Settore dello stesso Comune n.ro \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_";

25

- sig. [REDACTED], nato a Zola Predosa il [REDACTED], residente a Zola Predosa (BO) nella Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED],  
 - sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a Zola Predosa (BO) nella Via Belvedere al civico n° [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED],  
 - sig. [REDACTED], nato a Bologna il [REDACTED], residente a Zola Predosa (BO) nella [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED],  
 proponenti dell'Accordo Operativo, ora approvato come PDC Convenzionato, di seguito chiamati anche "Soggetti Attuatori";

Comparenti della cui personale identità, qualifica e poteri per il presente atto io notaio sono certo, a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene:

## 1° PARTE - INTERVENTO CONVENZIONATO(IC)-STRATEGIE E PRESUPPOSTI

### PREMESSA

#### CAPO I

#### RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 111 e n. 112, del 13/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e il RUE (in seguito aggiornati con successive Varianti semplificate);
2. Il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Intervento Convenzionato quale porzione di Sub-Ambito da riqualificare per ridisegno e rigenerazione urbana "AR.s7" destinato alla *riqualificazione di un'area che ospita funzioni non congruenti con il contesto, sia quello residenziale circostante, sia quello paesaggistico generale;*

50



3. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 il Comune di Zola Predosa, a norma dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha provveduto a selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi o Permessi di Costruire Convenzionati sensi della medesima L.R. 24/2017, artt. 4 e 38. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito richiamato al punto precedente ed oggetto, in sede di procedura selettiva di evidenza pubblica, della manifestazione di interesse N. 59 - Via Garibaldi - AR.s7 - Sub-Ambiti A, B e C;

## **CAPO II**

### **RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

1. In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione;
2. Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 25 manifestazioni di interesse, fra la quali, in data 02/03/2016, con PG 2023 Unione delle Valle del Samoggia, i Soggetti Attuatori [REDACTED], unitamente ad altri proprietari di immobili ricadenti nell'Ambito AR.s7, hanno presentato la domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del POC;
3. Nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 per l'inserimento in POC / attuazione del PSC;
4. Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che, ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso non concludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
5. In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante Permessi di Costruire convenzionati, oppure di Accordi Operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
6. Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018, con Delibera n. 32, ha approvato l' *"INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA', REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO"*.

## **CAPO III**

### **RELATIVAMENTE ALLA PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017, ORA APPROVATA IN FORMA DI PdC CONVEZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28bis DPR 380/2001 e ART. 4 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24 TRA [REDACTED], E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

1. Il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dai sig.ri [REDACTED], la proposta di Accordo Operativo completa degli elaborati ed allegati prescritti dal richiamato art. 38, in data 17/01/2019 acquisita al prot. N 1352 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo Operativo nella sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio" a norma del co. 6 del richiamato art. 38 e ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del

decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii., depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente Delibera di Indirizzi approvata. In esito alle verifiche e alla fase di concertazione i soggetti Attuatori, proponenti, hanno provveduto ad adeguare la documentazione costitutiva dell'Accordo con atti PG 7404 in data 14/03/2019 e PG 8417 in data 26/03/2019 e PG 9448, in data 27/03/2019, addivenendo alla sostanziale condivisione degli obiettivi meglio declinati nel documento "Quadro operativo delle Strategie" allegato;

- 125
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Intervento Convenzionato. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione Attuativa, costituente parte integrante del presente Intervento Convenzionato, deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
  3. In data 03/04/2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30, il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata ripubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune;
  4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitan competente con Nota prot. **PG 31324 del 25/10/2019** e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.
  5. Entro il termine di deposito **non** sono pervenute al Comune di Zola Predosa osservazioni.
  6. Sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
    - PG 12312 dal 24/04/2019, parere SNAM, di non interferenza;
    - PG 12822 dal 02/05/2019, Parere HERA n. 0042832 del 29/04/2019 favorevole con prescrizioni;
    - PG 13981 del 13/05/2019, Vigili del Fuoco, favorevole con prescrizioni;
    - PG 14186 del 14/05/2019, AUSL Bologna, favorevole con prescrizioni;
    - PG 14346 parere ARPAE con prescrizioni ed adeguamenti da recepire in fase attuativa;
    - 150 • PG 16437 del 04/06/2019, parere Servizio Area Reno e Po di Volano con prescrizioni da ottemperare in fase attuativa;
    - PG 16421 del 04/06/2019 parere ATERSIR favorevole condizionato;
    - PG 16860 del 06/06/2019, parere Soprintendenza B.A.C. con prescrizioni da rispettare in fase attuativa;
    - PG 18073 del 17/06/2019, Consorzio Bonifica Renana (estraneità alla competenza);
    - PG 27900 del 25/09/2019, Comitato Urbanistico metropolitan seduta del 12/09/2019;
    - PG 31324 del 25/10/2019, Comitato Urbanistico metropolitan seduta del 30/09/2019;

7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti della proposta di Accordo Operativo, ora approvata come PdC Convenzionato, di seguito specificatamente descritti:

**a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'INTERVENTO CONVENZIONATO:**

1. I Soggetto Attuatori sono proprietari degli immobili ricadenti all'interno dell'Ambito di PSC AR.s7 – Sub-Ambito A, censiti al Catasto del Comune di Zola Predosa come segue:

Catasto FABBRICATI, Foglio 29 con le particelle:

- 897 sub. 1, Via Garibaldi n. 25/a P.T – BCNC corte comune ai subalterni 2 e 3;
- 897 sub. 2, Via Garibaldi n. 25/a P.T - Cat. C/3 – Cl. 2 - R.C. Euro 3.287,51;
- 897 sub. 3, Via Garibaldi n. 25/a, P.T - Cat. C/3 – Cl. 2 - R.C. Euro 3.205,13;

con provenienza \_\_\_\_\_;

Catasto TERRENI Foglio 29 con le particelle:

- 826 pro-quota al 50% di ha 00.01.80, pari a ha 00.00.90 - R.D. Euro \_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_
- 828, di ha 00 02 00 - R.D. Euro 2,58 - R.A. Euro 1,65.;
- 899, di ha 00 17 55 - R.D. Euro 22,66 - R.A. Euro 14,50.;
- 1162, di ha 00 11 05 - R.D. Euro 14,27 - R.A. Euro 9,13.;
- 1163, di ha 00 04 50 - R.D. Euro 5,81 - R.A. Euro 3,72.;

con provenienza \_\_\_\_\_;

2. Sul mappale 897 parte è attualmente insediata l'attività di deposito con rivendita automobili e l'officina meccanica e di carrozzeria denominate nel complesso "██████████", necessita di interventi di adeguamento interno finalizzati a qualificare e consolidare l'attività, ritenuta compatibile con gli indirizzi di PSC per l'ambito interessato, escludendo la possibilità di insediamento di attività non compatibili con il contesto urbano e residenziale, come meglio declinato nel "Quadro operativo delle strategie" e nella Convenzione integrante il presente Intervento Convenzionato;

3. Il lotto urbano confinante con il lotto 897, mappali 899, 1162 e 1163, viene attualmente utilizzato per usi complementari alle funzioni di cui al punto precedente, quali attività di tempo libero e con dotazioni autorizzate: una piscina e arredi da giardino ed è destinato ad ospitare due abitazioni monofamiliari asservite pertinenzialmente all'attività principale di cui al precedente punto 2;

4. Il fabbricato laboratoriale di cui al punto 2 è strutturalmente indipendente, per cui il suo mantenimento non pregiudica l'eventuale demolizione della restante porzione di altrui proprietà;

**b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**

Le opere di interesse pubblico del presente Intervento Convenzionato riguardano:

1. La cessione al Comune delle aree occupate dalla Via Colombo di proprietà dei soggetti attuatori:

- Foglio 29 Mappale 826 al 50% di ha 00.01.80, pari a ha 00.00.90 - R.D. Euro \_ - R.A. Euro \_;
- Foglio 29 Mappale 828 parte (tolta area P1), di ha 00.01.84 - R.D. Euro \_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_;

2. La realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici corrispondenti alla Su residenziale di progetto, da realizzare lungo la Via Colombo, di cui a successivo punto d.

3. La qualificazione edilizia del fabbricato esistente, con insediamento di usi più consoni al contesto urbano di previsione e la realizzazione di due abitazioni ad uso dei proprietari e del figlio degli stessi, del fabbricato artigianale esistente.

4. L'avvio del processo di rigenerazione perseguito dal PSC attraverso un programma di riconversione del tessuto edilizio esistente e degradato, verso usi compatibili con quelli urbani integrandolo funzionalmente e compositivamente;

**c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI/ COMMERCIALI / PRODUTTIVE:**

175

200

1. Le superfici utili realizzabili per funzioni artigianali di servizio, in aggiunta a quelle già esistenti, sono state individuate come necessarie:
  - a. Mq 110 per funzioni artigianali di servizio (aree identificate al Catasto fabbricati al Foglio n. del Comune di Zola Predosa, Mappale n. 897);
  - b. Mq. 436,61 per la vendita di automezzi e merceologie ingombranti compatibili con la residenza (nel fabbricato identificato al Catasto terreni al Foglio n. 29 del Comune di Zola Predosa Mappale n. 897);
2. Le superfici realizzabili per abitazioni pertinenziali all'attività di cui al comma 1, corrispondono a 2 uu.aa. per totali mq. 264,80.

**d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:**

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:

225

- a. Parcheggi pubblici "P1" per residenza, uso a1): 52,96 mq ;
- b. Altre Urbanizzazioni "U" per residenza, uso a1): 238,32 mq ;
- c. Parcheggi pubblici "P1" per artigianato di servizio, uso b4), b5), b6), b8): 22,00 mq ;
- d. Altre Urbanizzazioni "U" per artigianato di servizio, uso b4), b5, b6), b8): 99.00 mq ;
- e. Parcheggi Pubblici P1 per funzioni commerciali, uso b11.1): 19,65 mq;
- f. Altre Urbanizzazioni per funzioni Commerciali, uso b11.1): 28,55 mq;

Le quantità di standard/dotazioni pertinenziali saranno comunque determinate in relazione alle quantità previste dallo strumento urbanistico comunale vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi e, conseguentemente, in tal sede dimensionate ed eventualmente monetizzate. Resta comunque dovuta la quantità minima di P1 da cedere pari a mq. 53.50.

**e. QUANTO AL CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITA'**

1. L'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo negoziale di sostenibilità per ambiti di riqualificazione. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di infrastrutture e servizi per come definito dal PRG medesimo e dai principi generali della perequazione urbanistica, con il concorso economico dei soggetti attuatori, in relazione al sistema perequativo con il quale dovrà essere istituito un "Fondo di compensazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno nell'ambito del territorio dell'Area Bazzanese.
2. Il contributo negoziale di sostenibilità è determinato analiticamente alle tabelle di calcolo riportate nel documento "Quadro operativo delle Strategie", allegato; a detto contributo afferiscono anche il contributo per l'ERS, nonché le somme per la ri-assegnazione dei diritti e delle aree non utilizzate dall'Amministrazione, le quali restano in capo al Comune di Zola Predosa, che ne destinerà i proventi alle proprie politiche di riqualificazione e sviluppo territoriale.

250

**f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Considerata la disciplina vigente di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018 e DAL N. 186 del 20/12/2018, il quadro riepilogativo delle opere ed interventi di interesse pubblico allegato al presente Intervento Convenzionato (Allegato denominato "PdCC\_Intervento\_Convenzionato\_TAV. 5\_PROG\_Dotazioni Territoriali ed Ambientali") individua gli interventi urbanizzativi finanziati con il presente Intervento Convenzionato stesso e gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del Titolo abilitativo edilizio anche, eventualmente, a scomputo del contributo di costruzione.
2. Ad eccezione del contributo di cui alla precedente lettera e., il C.C. sarà determinato al rilascio dei titoli abilitativi applicando le tariffe a quel tempo in vigore.

**g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO CONVENZIONATO**

1. Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Intervento Convenzionato ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitan di Bologna del 30/09/2019, acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G. n PG 31324 del 25/10/2019;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ con la quale l'Amministrazione ha preso atto degli adeguamenti dell'Intervento Attuativo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitan e alle prescrizioni stabilite dal Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Intervento Convenzionato, con il seguente atto vincolante tra le parti e pertanto:

275

## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Articolo 1 – Premesse

1. Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Intervento Convenzionato e devono intendersi qui integralmente riportate.

### Articolo 2 – Natura e finalità dell'Intervento Convenzionato

1. Il presente Intervento Convenzionato è firmato ai sensi degli art. 28 bis del DPR 380/2001, artt. 4 e 61 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, nonché dell'art. 28 bis del DPR 380/2001.
2. Il presente Intervento Convenzionato ha ad oggetto la qualificazione edilizia con parziale cambio d'uso ed ampliamenti di superficie in sagoma del fabbricato artigianale preesistente, oltre alla realizzazione di due abitazioni unifamiliari nell'ambito AR.s7 – Via Garibaldi, a destinazione residenziale ad uso dei proprietari proponenti/attuatori a seguito dell'approvazione del presente Intervento Convenzionato, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di riqualificazione urbana (riferimenti catastali Foglio 29, Mappali 899, 1162 e 1163) per una Su complessiva di:
3. Mq. 1.041,19 in applicazione dell'indice perequativo d'ambito assegnato dal PSC alle proprietà;
4. Mq. 84,39 per uso a1 residenza e mq 110,00 per uso b6 artigianato di servizio o agli altri usi insediabili, quali capacità edificatorie acquisite dal Comune da parte dei soggetti attuatori, come da principi, valori e parametri definiti nelle Delibere di Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2016 e n. 21 del 22/02/2017 (descritte al successivo art. 3.2)
5. il presente Intervento Convenzionato regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;
6. tutto quanto come meglio specificato di seguito.

300

### Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti

#### Articolo 3.1 – Impegni del Comune di ZOLA PREDOSA

1. Il Comune provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla sottoscrizione del presente Intervento Convenzionato avente valore di atto preordinato al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei due fabbricati residenziali, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte dei Soggetti Attuatori, di ottenere:
  - a. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni abitative entro n. 30 giorni dalla sottoscrizione dell'Intervento Convenzionato con Permesso di Costruire (previa corresponsione del CC e delle somme di monetizzazione dovute), essendosi svolta e conclusa nell'ambito del medesimo procedimento istruttoria del Permesso di Costruire, che comprendono la realizzazione

degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico previste nel Progetto Urbano, salvi gli adempimenti specificamente finalizzati al rilascio del titolo;

- b. Il rilascio del titolo edilizio per la qualificazione edilizia del fabbricato artigianale esistente sarà rilasciato nei tempi tecnicamente necessari a far data dalla domanda del titolo medesimo, da presentarsi entro i termini stabiliti dalla Convenzione.

### Articolo 3.2 – Impegni dei SOGGETTI ATTUATORI

1. A seguito all'approvazione del presente Intervento Convenzionato, i sig.ri [REDACTED], in solido, quali Soggetti Attuatori, si impegnano ad asservire gli interventi di nuova costruzione all'attività esistente (o a quelle eventualmente subentranti in virtù delle possibilità assegnate dall' Intervento Convenzionato) e a destinarne l'uso pertinenziale all'attività insediata/bile per un termine di anni 15, nonché ad attuare il Cronoprogramma allegato all'Intervento Convenzionato, fermi restando i termini massimi di cui alle lettere a) e b) che seguono:
  - a. Entro 24 mesi dal rilascio del P.d.C., salvo proroghe motivate e approvate dalla Giunta Comunale fino al termine massimo di 5 anni dalla firma del presente Intervento Convenzionato, i Soggetti Attuatori completeranno La realizzazione delle costruzioni abitative asservite all'attività insediata;
  - b. La possibilità di ampliamento interno alle attività di servizio esistenti, nonché le possibili modifiche o ampliamenti d'uso ammessi, essendo collegati a potenziali sviluppi, differenziati e differiti nel tempo, vengono limitate ad un periodo di 5 anni dalla sottoscrizione dell'Intervento Convenzionato, oltre i quali si applicherà il co. 2 dell'art. 11 ovvero, a discrezione dell'Amministrazione, la disciplina urbanistica ordinariamente vigente.
  - c. Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto viene consegnata la garanzia fideiussoria pari al 120% del valore delle opere di interesse pubblico, qui corrispondenti ai parcheggi pubblici P1 collegati alla realizzazione dei fabbricati residenziali, come meglio dettagliato al successivo art.10;
  - d. Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, i Soggetti Attuatori versano al Comune di Zola Predosa l'importo monetario corrispondente al Contributo di sostenibilità, della quota ERS e delle capacità edificatorie acquisite dal Comune, per un importo complessivo di € 52.332,59 (Cinquantaduemilatrecento trentadue/59) e rilasciano ampia liberatoria al Comune sulla destinazione finale di questi fondi;
  - e. Contestualmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti attuatori corrispondono integralmente al Comune il Contributo di Costruzione di cui alla lett f) del Capo III-PREMESSA, nonché l'importo di monetizzazione sostitutiva delle dotazioni non direttamente realizzate e cedute;
  - f. Entro 36 mesi dalla firma del presente atto, provvedere alla realizzazione diretta dei parcheggi P1 lungo la Via Colombo indicate al precedente Capo II, lettera d, comma 1.a, per complessivi 53,50 mq di progetto edilizio e a garantire la cessione delle stesse oltre che delle aree della viabilità (Via Colombo) individuate alla lett. b) del Capo III-Premesse oltre che dagli elaborati di Progetto nei tempi e nei modi stabiliti dalla Convenzione attuativa del presente Intervento Convenzionato;
  - g. Entro 4 anni, salvo proroghe motivate e approvate dalla Giunta Comunale fino al termine massimo di 6 anni dalla sottoscrizione del presente Intervento Convenzionato, saranno presentati i titoli per il cambio d'uso e/o l'ampliamento delle superfici in sagoma, del capannone esistente.
2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di realizzazione dei due fabbricati residenziali, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro i termini appresso indicati, i Soggetti Attuatori si impegnano:
  - a. Entro i termini indicati nel titolo abilitativo e comunque entro il limite massimo stabilito alla lett. f) del precedente comma 1, a realizzare a regola d'arte in maniera completa e

325

350

funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al precedente comma 1, lettera c) ed f);

- b. Fermo restando il vincolo 15ennale di pertinenzialità di cui al co. 1 del presente articolo, nel caso di trasferimento di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente atto, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi;
- c. A realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo, tra i quali rientrano le opere indicate al precedente comma 1, lettera c.

375

#### **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

1. La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti o varianti in corso d'opera, non comporta una modifica dell'Intervento Convenzionato ove non ne venga modificato il contenuto e il progetto urbano di impianto.
2. Parimenti, l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Intervento Convenzionato nei termini definiti dal successivo art. 12.
3. Eventuali modifiche al progetto edilizio, non incidenti sui contenuti dell'Intervento Convenzionato e della Convenzione Attuativa saranno condotte nel rispetto delle norme vigenti in materia di titoli edilizi.

#### **Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:

- a. U1 \_\_\_\_\_;
- b. U2 \_\_\_\_\_;
- c. CC \_\_\_\_\_;

400

2. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione Attuativa.
3. Tali importi saranno inoltre adeguati alle tariffe in vigore all'atto del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi.

#### **Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del Contributo negoziale di Sostenibilità, ERS, acquisizioni SU aggiuntiva e riscatto STER non ceduta.**

1. Il contributo di sostenibilità previsto dall'art. 4.7 del PSC vigente risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
  - a. CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITA': pari al 40% dell'aumento di valore immobiliare in ragione della modifica delle previsioni edificatorie e nuovo uso b11 riguardante la rivendita di automezzi e merceologie ingombranti compatibili con la residenza, con esclusione della capacità edificatorie acquisite dal Comune, come da parametri e valori stabiliti con le delibere di Giunta Comunale n.61 del 25/05/2016 e n.21 del 22/02/2017 = € 7.845,59;
  - b. ERS: pari al 20% della superficie SU di titolarità Ip1 destinata alla residenza, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 8.118,45;

425

- c. ASSEGNAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA SU DESTINATA ALLA RESIDENZA: 84,39 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 20.253,60;
  - d. ASSEGNAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA SU DESTINATA AD ARTIGIANATO DI SERVIZIO: 110,00 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 14.520,00;
  - e. RISCATTO SUPERFICIE TERRITORIALE STER NON CEDUTA: 147,68 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 1.594,94;
2. Tali importi, corrispondenti al totale riportato al precedente art. 3.2, comma 1, lettera d., vengono versati direttamente al Comune all'atto della stipula del presente atto per l'Intervento Attuativo.

**Articolo 7 – Prescrizioni ambientali di cui alla Valutazione Ambientale Strategica VAS-VALSAT, con rif. alla scheda dell'Ambito 59 di PSC**

1. Come richiamato nel Rapporto Ambientale Preliminare di assoggettabilità alla VAS-VALSAT, in osservanza di quanto previsto sia nella scheda d'Ambito del PSC e sia nella SCHEDA N. 59 del Documento "Atto di Indirizzo" DCC n. 32 del 13/06/2018, sono stabilite le seguenti prescrizioni ambientali:
  - a. Permeabilità dell'area di intervento, sistemata a verde permeabile e altre permeabilità equivalenti, pari al 45% della STER;
  - b. Indice edilizio massimo sull'intera area di trasformazione interna al comparto: 0,25 mq di Su/mq STER.
2. In relazione alla futura contabilità urbanistica della densità edilizia e calcolo della permeabilità profonda dell'intero Ambito AR.s7 o singoli Sub-Ambiti, i Soggetti Attuatori rilasciano, con il presente atto, ampia liberatoria ai fini del bilanciamento complessivo, rinunciando anche in questo caso ad ogni futura rivalsa economica o richiesta di sfruttamento progettuale ed edilizio dei parametri e degli indici non qui utilizzati.

450

**Articolo 8 – Stipula di unica Convenzione Attuativa per opere in PDC e altre previsioni edificatorie**

1. In considerazione delle modeste dimensioni sia dell'area di che delle opere oggetto dell'Intervento Convenzionato, le parti concordano nella formulazione di un unico atto avente valore e contenuti di Intervento unitario attraverso PDC convenzionato ai sensi dell'art.28bis DPR 380/2001 e art. 4 L.R. 24/2017, avente anche valore di titolo edilizio per le superfici previste con funzione residenziale; pertanto, in forma consecutiva, si procede alla sottoscrizione delle previsioni edificatorie dell'intero Intervento Attuativo e dell'allegata Convenzione Attuativa delle stesse, di cui tutte le spese sono a carico dei Soggetti Attuatori.

**Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Intervento Convenzionato – Condizione sospensiva**

1. L'efficacia del presente Intervento Convenzionato e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Zola Predosa e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Attuativa.

**Articolo 10 – Garanzia**



1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dall'Intervento Convenzionato, i soggetti attuatori consegnano, al momento della sottoscrizione del presente atto, la Polizza la fideiussoria rilasciata dalla Primaria Compagnia certificata (iscrizione registro ISVAP ..... ) \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ della somma di € \_\_\_\_\_, pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune e relativo ai parcheggi P1 da realizzarsi lungo la Via Colombo e al valore delle aree da cedere per la viabilità, per una superficie complessiva non inferiore a 53 mq per i Parcheggi e mq.274 per la sede della Via Colombo, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice civile e senza attendere la sentenza giudiziaria; tale fideiussione dovrà essere adeguata automaticamente di anno in anno in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.
2. Lo svincolo della fideiussione è disciplinato dalla Convenzione Attuativa.

#### **Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dell'Intervento Convenzionato – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2, comma 1, lettera c., si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Intervento Convenzionato di cui al precedente art. 10, oltre alle maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute dal Comune per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.
2. In caso di mancato completamento della previsione edificatoria pattuita con l'Intervento Convenzionato al momento della scadenza di validità dello stesso, il Comune potrà dare atto della decadenza dell'Intervento Convenzionato e contabilizzare gli indici perequativi e di densità edilizia residuanti da quanto eventualmente realizzato, ai fini dei calcoli di densità d'ambito e procedere con la diversa assegnazione dei diritti edificatori, senza possibile rivalsa da parte dei Soggetti Attuatori.

#### **Articolo 12 – Vigilanza**

1. Considerata la limitatezza dell'impatto urbanistico dell'intervento, la vigilanza sull'esecuzione dell'Intervento Convenzionato sarà svolta direttamente dagli uffici tecnici comunali, oltre che dalla Giunta per quanto di natura discrezionale o proroga dei termini del cronoprogramma di cui all'art. 3.2, co. 1), e dallo specifico elaborato allegato quale parte integrante dell'Intervento Convenzionato, Decorso tale termine l'Intervento Convenzionato si considera decaduto, configurandosi gli effetti dell'art. 11 precedente.

#### **Articolo 13 – Durata dell'Intervento Convenzionato**

1. Il presente Intervento Convenzionato ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti di Soggetti Attuatori, fermo restando il termine massimo di 5 anni dalla rispettiva sottoscrizione, entro i quali potranno essere concordate e rilasciate proroghe al crono programma di cui al co. 1 art. 3.2.

#### **Articolo 14 – SCHEDE NORMATIVE DI SINTESI dell'Intervento Convenzionato**

1. La seguente sintesi normativa dell'Intervento Convenzionato riassume gli obiettivi e i parametri urbanistico-edilizi di attuazione dell'Intervento stesso. La dettagliata declinazione degli stessi è contenuta nei documenti "Quadro operativo delle Strategie" e "Norme di Attuazione" che costituiscono elaborati prescrittivi.

*Obiettivi: L'Intervento Convenzionato riguarda una prima attuazione di un disegno più ampio riguardante l'intero comparto di riqualificazione di PSC AR.s7, secondo un assetto preliminare fatto proprio dall'Amministrazione comunale con l'Atto di Indirizzo di cui alla*

525

*Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018. L'intervento, interno al Sub-ambito A, si propone di riqualificare parte di un'area urbana consolidando la presenza di attività esistenti compatibili con gli obiettivi di PSC, realizzando due abitazioni di pertinenza delle stesse in lotto adiacente, perseguendo il contenimento del consumo di suolo principalmente all'interno del territorio urbanizzato. Inoltre, è prevista la dotazione ambientale qualificata in termini di quantità di verde compatto permeabile e quinte di mitigazione, nonché la cessione gratuita alla P.A. di aree urbane exracomparto funzionali al miglioramento infrastrutturale dell'intera zona. In ordine alla quota ERS, infine, in via sostitutiva per la sua mancata realizzazione in questo intervento, è prevista la corresponsione di un contributo negoziale di sostenibilità commisurato al controvalore determinato con DGC 21/2017 e finalizzato alle politiche abitative pubbliche; i Soggetti Attuatori riconoscono inoltre al Comune piena disponibilità dei diritti perequativi eccedenti l'indice territoriale del progetto urbano (UT 0.25), senza rivalsa.*

*Area urbana interessata dalla trasformazione: Particelle del Foglio 29, Particelle 897 sub.1, 897 sub.2, 897 sub.3, 826 pro-quota, 828, 899, 1162 e 1163.*

*Indici edilizi: Ip1 = 0,12 mq/mq di superficie territoriale STER interna al comparto, pari a 5.090 mq; Ip2 = 0,50 mq/mq della SU esistente e legittima nel lotto costruito di cui alla particella 897 sub.2, 897 sub.3. A questi si aggiungono 84,39 mq per usi residenziali a1 e 110,00 mq per usi b6; capacità edificatoria acquisita dal Comune. L'indice territoriale massimo SU <= 0,25 mq/mq sull'intera STER di progetto urbano.*

*Usi ammessi: Funzioni terziarie e di servizio di cui agli usi b4, b5, b6, b8, b10.3, b10.4 e b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi e di merceologie ingombranti compatibili con la residenza, sono ammesse nel lotto insediato. Funzioni residenziali a1 asservite 15ennalmente all'attività, nonché funzioni terziarie b3, b4, b10.4 sono ammesse previa verifica delle adeguate condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento al clima acustico, con rispetto del limite di classe III).*

550

*SU max = 264,80 mq per funzioni residenziali con un massimo di 2 uu.aa.; SU=SUE nel lotto insediato + 110 mq, di cui SU max = 436,61 mq per usi b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi o di merceologie ingombranti compatibili con la residenza (arredamento, articoli da giardino, ecc), esclusi quindi materiali per edilizia, legname e manufatti per costruzioni, autocarri e macchine operatrici, ecc. Gli usi e le attività insediati dovranno in ogni caso rientrare nel limite della III classe acustica.*

*Le attività insediabili nel fabbricato esistente, inoltre, dovranno essere compatibili, per emissioni (rumore e atmosfera), materie prime utilizzate, traffico (accesso mezzi leggeri ed esclusione traffico pesante), alla funzione residenziale/terziaria prevista dal PSC.*

*Dotazioni ecologico ambientali: Superficie permeabile pari al 45% della STER dell'area urbana interessata dalla trasformazione (2291 mq). Conservazione e miglioramento vegetazionale attraverso la creazione di una fascia arborea e arbustiva lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, con funzione di separazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali. Ad eccezione degli accessi e degli elementi esistenti, le fasce di verde sui due lati suddetti dovranno avere una larghezza >= 5 m. Laminazione delle acque meteoriche pari 500 mc/ettaro di nuova superficie impermeabilizzata, come da modalità esecutive e prestazionali di cui alle norme di settore dell'Autorità Idraulica.*

*Interventi ammessi: NC, RE, D, MS, MO (oltre all'attività edilizia libera).*

*Acquisizioni di capacità edificatoria, cambi d'uso e contributo negoziale di sostenibilità: commisurati ai benefici economici ottenuti, secondo i criteri e calcoli stabiliti nelle tabelle riportate nel QUADRO OPERATIVO DELLE STRATEGIE dell'INTERVENTO CONVENZIONATO.*

*Altri benefici pubblici: Avvio del processo di qualificazione edilizia e rigenerazione urbana dell'Ambito AR.s7; cessione gratuita al Comune della sede stradale della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori.*

## **Articolo 15 – spese varie e finali**

575

1. Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori;

2. Allegati: *(da verificare ed aggiornare all'atto della stipula)*

- Relazione Tecnica Generale
- Tabella Superfici Generale
- Quadro Operativo delle strategie con calcolo Contributo negoziale di sostenibilità
- Elenco attività Via Colombo-Via Garibaldi, con numero addetti
- Visure camerali attività Via Colombo-Via Garibaldi
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- Relazione economico-finanziaria e CME delle opere pubbliche (parcheggi P1)
- Elenco sequenziale degli interventi edili previsti (cronoprogramma), pubblici e privati;
- PdCC IC TAV.1 SF Estratti RUE/PSC, Catastale e Scheda n° 59 - Dichiarazione di Indirizzi
- PdCC IC TAV.1a SF Stazioni Radio Base
- PdCC IC TAV.2 SF Inquadramento Sub-Ambito A - Dotazioni Territoriali esistenti
- PdCC IC TAV.3 SF Sezioni Ambientali
- PdCC IC TAV.4 - Progetto Urbano: Inquadramento Sub-Ambito A
- PdCC IC TAV.5 - Progetto Urbano: Dotazioni Territoriali ed Ambientali
- PdCC IC TAV.6 - Progetto Urbano: Vincoli e Distanze
- PdCC IC TAV.7 - Progetto Urbano: Segnaletica Stradale
- PdCC IC TAV.8 - Progetto Urbano: Sezioni Ambientali
- PdCC IC TAV.9 - Progetto Urbano: Vista 3D d'insieme
- PdCC IC TAV.10 - Progetto Urbano: Interventi Edilizi
- Perizia Geologica e Sismica (tre elaborati collegati)
- Studio previsionale del Clima Acustico
- Planimetria Reti ENEL
- Parere ENEL con determinazione fascia di rispetto MT
- Pareri enti al Comune.....
- Visure catastali proprietà (lotti di intervento e aree di Via Colombo)
- Norme di Attuazione (NA)

600

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

Articoli 3.2, 5, 6, 9, 11, 13, 14.

---

## 2° PARTE - CONVENZIONE ATTUATIVA

Al fine di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione dell'Intervento Convenzionato con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio approvato dal Comune di Zola Predosa, i Soggetti Attuatori si obbligano espressamente per sé e loro suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli impegni di seguito elencati:

### Articolo C1 – PREMESSE

1. La presente Convenzione disciplina, in modo complementare e di maggior dettaglio per gli aspetti attuativi, la realizzazione delle trasformazioni previste dall'Intervento Convenzionato di cui alla 1° Parte
2. In caso di contrasto fra quanto scritto nella prima parte – “Intervento Convenzionato (IC)” e quanto scritto nella presente Convenzione, prevale quanto stabilito nella parte 1° “Intervento Convenzionato (IC)”.

### Articolo C2 – I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

- 625
1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi edificatori previsti in tale Intervento Convenzionato, d'ora in avanti anche denominato IC, che assume valore e gli effetti di atto vincolante l'emissione del titolo abilitativo edilizio per le costruzioni residenziali nei termini e con le caratteristiche fissati dall' Intervento Convenzionato; assume inoltre natura di obbligazione a carico dei Soggetti sottoscrittori/attuatori per quanto stabilito con l'IC e la Convenzione medesima.

### Articolo C3 – QUANTITA' EDIFICABILI E PARAMETRI DI PROGETTO EDILIZIO

1. Con riferimento agli elaborati costitutivi del progetto urbano, come sopra richiamati, riguardo alla nuova previsione di attuazione privata, la potenzialità edilizia complessiva prevista dall'IC e i parametri di progetto, in applicazione della disciplina normativa di cui al precedente articolo, anche in prospettiva di sue eventuali varianti o future modifiche progettuali, sono i seguenti:
  - a. Superficie territoriale (STER) del lotto di intervento, interno al perimetro dell'Ambito AR.s7 = 5.090 mq (mappali 897 sub.1- sub.2 - sub.3, 899, 1162 e 1163);
  - b. Superficie utile totale (SU) realizzabile sul lotto di cui ai mappali 899, 1162 e 1163 di attuazione privata, per funzioni residenziali o strettamente compatibili e se ammessi dal precedente art.14 dell'IC = 264,80 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (SA) come da disciplina del RUE vigente alla stipula della presente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
  - c. Superficie utile totale (SU) realizzabile sul lotto già insediato (mappale 897 sub.1 sub.2 e sub.3) in aggiunta alla Su esistente, solo per funzioni non residenziali e per gli usi ammessi dal precedente art.14 dell'IC=110,00 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (SA) come da disciplina del RUE vigente alla stipula della presente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
  - 650 d. Area da riservare a verde compatto con permeabilità profonda pari ad almeno il 45% dell'intera STER di cui al precedente lettera a., pari ad un minimo di 2.291 mq;
  - e. Conservazione e integrazione vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto di almeno 5 metri ad eccezione dei punti di accesso pedonali e carrabili ed elementi esistenti, con funzione di separazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali.
  - f. Qualificazione funzionale, edilizia, energetica, sismica del fabbricato produttivo esistente (mapp. 897, sub 2, sub 3) all'atto del titolo edilizio riferito all'intervento di CD e/o ampliamento delle SU interne.

#### **Articolo C4 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il termine massimo previsto per l'attuazione degli interventi è quello fissato al precedente art. 13. Dell'IC. I termini intermedi per ogni fase/categoria di opere è quello fissato dall'art. 3.2 dell'IC; la Giunta potrà disporre proroghe su motivata richiesta dei Soggetti Attuatori, previa formale richiesta presentata almeno 30 gg prima della scadenza del termine assegnato secondo quanto già disciplinato con l'IC.
2. L' IC assume anche valore di atto vincolante per il rilascio (nei termini art. 3.1, co. Lett. a) dell'IC), del titolo abilitativo edilizio per l'intervento sul lotto residenziale di cui alla lettera b., comma 1, del precedente art. C3, nonché per la realizzazione a completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto e dei corrispondenti parcheggi P1 di progetto da realizzare in fregio alla Via Colombo e per gli interventi di qualificazione di cui alla lett. f) del precedente articolo.
3. La progettazione degli edifici e delle aree private di pertinenza, comprese le eventuali varianti e future trasformazioni, dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle norme di RUE e nei regolamenti vigenti al momento della presentazione/approvazione dei titoli edilizi, fermi restando indici, parametri, modalità di determinazione delle SU e SA già richiamati al co. 1) dell'art. C3. Si fa espresso richiamo alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., nonché della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004 per quanto eseguito in difformità dai titoli, nonché all'art. 11 dell'IC per quanto riconducibile alle fattispecie ivi richiamate.
4. I Soggetti Attuatori, con il presente atto, sottoscrivono l'impegno a conservare il vincolo di pertinenzialità per almeno 15 anni, dei due edifici monofamiliari di progetto alle rispettive attività insediate esistenti, o insediabili a norma dell'IC, già richiamati in premessa come segue:
  - a. Il nuovo edificio monofamiliare da realizzarsi sulla Particella 899, del Foglio 29, diverrà pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla Particella 897 sub.2 del Foglio 29, Via Garibaldi n. 25/a.
  - b. Il nuovo edificio monofamiliare da realizzarsi sulle Particelle 1162 e 1163 del Foglio 29 diverrà pertinenza della particella 897 sub. 3 del Foglio 29, Via Garibaldi n.25/a.

675

#### **Articolo C5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. I Soggetti Attuatori, s'impegnano per sé e loro successori o aventi causa, a realizzare l'integrazione funzionale e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento privato e la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 in fregio alla Via Colombo nella misura minima di 4 posti auto, occupanti un'area di almeno 53 mq, da collocare all'esterno della carreggiata della Via Colombo in conformità ai progetti approvati o e alle indicazioni degli uffici Comunali o Enti gestori. Tale realizzazione, con il completamento delle opere di recinzione, le finiture ed il raccordo fra il lotto privato e le aree pubbliche di progetto, con rilascio del certificato di collaudo o regolare esecuzione di cui al successivo art.C8, dovrà avvenire entro il termine previsto all'art. 3.2, comma 1, lettera e. dell'IC.
2. La realizzazione degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, lo spostamento nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture e l'eventuale adeguamento funzionale delle stesse nei tratti di raccordo, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, altri Enti preposti e gestori di servizi (HERA, ENEL, ecc.), sono autorizzate con il presente IC, che comprende l'implicita autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali. Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito sulla scorta del progetto esecutivo a norma delle disposizioni di Legge applicabili e, ad avvenuto completamento dei lavori, le imprese esecutrici saranno tenute a certificare la conformità delle opere ai sensi di Legge.

700

3. La direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dai Soggetti Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli uffici tecnici comunali ai quali i Soggetti Attuatori dovrà sottostare a norma di legge. Tutte le opere realizzate in attuazione dell'IC dovranno essere assoggettate alle disposizioni vigenti in norma di sicurezza dei cantieri e degli ambienti di lavoro. I Soggetti Attuatori, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione. L'ultimazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione, ed il regolare funzionamento delle stesse, costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per il rilascio dei rispettivi certificati di conformità edilizia.

#### **Articolo C6 – GARANZIA FINANZIARIA E FIDEIUSSIONI**

1. La garanzia di adempimento delle obbligazioni di cui all'IC, è quella determinata all'art. 10 dello stesso.
- 725 2. E' facoltà dell'Amministrazione escutere, anche parzialmente, la fideiussione prestata, in caso di inadempienza o ritardata attuazione dell'IC e degli interventi e/o delle fasi previste all'art. 3.2 del medesimo, salvo proroga o altro provvedimento formalmente concordato fra le parti ed emesso dalla PA.
3. La fideiussione potrà essere estinta o ridotta in proporzione all'avanzamento dei lavori, previa verifica di regolare esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Collaudatore da Esso nominato, fermo restando il minimo da trattenere fino ad esito del collaudo finale e definitivo, pari al 40% dell'importo garantito.
4. Le caratteristiche della fideiussione sono stabilite all'art.10 della parte 1°.

#### **Articolo C7 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. Quale beneficio pubblico aggiuntivo e dotazione territoriali di parcheggio, con la presente Convenzione, gli stessi Soggetti Attuatori, come sopra identificati, con il presente atto,

#### **CEDONO E TRASFERISCONO**

gratuitamente, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, al Comune di Zola Predosa che, per come sopra rappresentato, accetta la piena ed esclusiva proprietà dell'area censita al catasto terreni come segue:

*(dati da verificare aggiornare preliminarmente alla stipula, con verifica della piena titolarità)*

- Foglio 29 Mappale 826 al 50% di ha 00.01.80, pari a 00.00.90 R.D. Euro \_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_;

- Foglio 29 Mappale 828 parte, tolta area P1, ha 00.01.84 - R.D. Euro \_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_;

corrispondenti alle aree già occupate dalla carreggiata della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori e l'intera area di dotazione territoriale corrispondenti ai parcheggi pubblici P1 del progetto riguardante il lotto residenziale.

750 Le dette aree vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla Parte cessionaria, unitamente ai diritti accessori ad essa relativi, alle sue pertinenze, alle azioni che la riguardano e con le servitù attive e passive se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere e con tutti i vincoli, oneri e diritti derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica.

La Parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'area ceduta, per i titoli in premessa specificati, e che la stessa è libera da ipoteche, oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La Parte cedente presta la garanzia per evizione ad ogni effetto di legge ed espressamente rinuncia all'ipoteca legale. Tutti gli effetti della presente cessione decorrono da oggi. La destinazione urbanistica dell'area ceduta risulta dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Zola Predosa in data \_\_\_\_\_ prot.n.\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_", dichiarando le

Parti, come sopra rispettivamente, che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n.353, la Parte cedente dichiara che l'area di terreno in oggetto non è ricompresa nelle zone i cui soprassuoli abbiano subito un incendio e pertanto non è soggetta ai vincoli di destinazione previsti dall'art.10 della detta legge, né è soggetta alle disposizioni di tutela per i beni culturali e ambientali previste dal D. Lgs. n. 42/04.

La cessione di cui sopra segue fra le Parti senza alcun corrispettivo in danaro.

Ai fini dell'iscrizione della presente cessione a repertorio e al conto del patrimonio del Comune di Zola Predosa e ad ogni altro fine utile, le Parti attribuiscono alle aree oggetto di cessione il valore di Euro 6.048,00 (seimilaquarantotto/00). Ai fini fiscali le Parti richiedono, per la presente cessione, l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/73 e successivamente modificazioni richiamate dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, e quindi l'imposta di registro in misura e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

775

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano inoltre che la presente cessione di aree è esclusa da I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n.342.

La cessione non configura per l'Amministrazione Comunale la presa in carico delle aree, pertanto ogni responsabilità di ordine civile e penale, nonché ogni onere di sistemazione e manutenzione, resta in capo ai Soggetti attuatori fino ad avvenuta formale presa in carico da parte della P.A.

#### **Articolo C8 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE**

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla data della loro ultimazione, segnatamente la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 in fregio alla Via Colombo, per come risultante dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori e convalidato dal Collaudatore nominato dalla PA. Il collaudo sarà effettuato dai tecnici designati dall'Amministrazione Comunale con spese a carico degli attuatori. A seguito del collaudo con esito favorevole, sarà contestualmente concesso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al precedente art.10 dell'IC, nonché la presa in carico immediata da parte dell'Amministrazione Comunale di ad ogni effetto delle opere stesse, senza ulteriori passaggi amministrativi, salvo quanto diversamente stabilito dalle leggi vigenti.
2. Le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno eventualmente cedute agli Enti interessati.
3. A seguito del Collaudo positivi, l'Amministrazione procederà a redigere il verbale di presa in carico, assumendo la gestione delle aree ed opere entro 90 gg dal collaudo.
4. Data l'esiguità delle dotazioni/opere di urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà optare di procedere con la redazione del Certificato di regolare esecuzione, anziché col collaudo.

800

#### **Articolo C9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI E CONDIZIONI DI MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Prima del rilascio del PdC, dovrà essere integralmente versato al Comune il contributo di costruzione, nella misura dovuta in base alle tariffe applicabili, sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 29 e seguenti della legge regionale n. 15/2013 e ss. mm. e ii., con scomputo della componente percentuale riferita ai parcheggi P1 da realizzare direttamente in fregio alla Via Colombo compresi nel titolo edilizio dell'intervento residenziale.
2. Per le restanti dotazioni territoriali, all'atto del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere versato il relativo importo di monetizzazione come da parametri comunali vigenti. La monetizzazione delle dotazioni territoriali per possibili ampliamenti riguardanti usi non residenziali all'interno del lotto già insediato, potrà avvenire per intero, compresi i

parcheggi P1, in ragione della sua collocazione interna rispetto alla viabilità pubblica ed all'irrelevanza dimensionale, previa verifica progettuale delle sufficienti dotazioni di parcheggio.

#### **Articolo C10 – INADEMPIENZE E SANZIONI**

- 825
1. L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo al crono programma di cui all'art. 3.2 dell'IC, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).
  2. In caso di inadempienza anche all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi del crono programma art. 3.2.
  3. In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fideiussione.
  4. Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà agli attuatori inadempienti anche le maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

#### **Articolo C11 – VARIAZIONI ALL'INTERVENTO ATTUATIVO E NORME DI ATTUAZIONE**

1. Qualsiasi variante, anche di natura sostanziale, che non incida sull'impianto urbanistico del progetto urbano, che non confligga con i limiti e i parametri di cui al precedente art. C3 e sia conforme alle Norme di Attuazione dell'IC, potrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge, fino alla consistenza scrivibile alla tipologia di intervento di Ristrutturazione Edilizia in caso di future eventuali rivisitazioni progettuali. Eventuali destinazioni d'uso, nei fabbricati di nuova costruzione, diverse da quella residenziale, potranno essere autorizzate in conformità alla disciplina di RUE o del futuro PUG.

#### **Articolo C12 – ASSERVIMENTI E TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE**

- 850
1. Le superfici permeabili di progetto relative alle rispettive proprietà dei Soggetti Attuatori dovranno essere conservate nelle superfici minime assegnate alle rispettive aree di pertinenza dei fabbricati dal progetto urbano ed edilizio approvati con l'IC (anche in variante finale), con vincolo reciproco di asservimento allo scopo di conservare complessivamente la quota di minima di cui al precedente art. C3, comma 1, lettera d al fine di preservare il rapporto minimo di permeabilità di cui all'art. 14 dell' IC e all'art. C3, lettera d) della presente convenzione.
  2. Parimenti, ogni proprietà dovrà conservare, con vincolo reciproco di asservimento, il rispettivo tratto della fascia arborata prevista lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, di cui al precedente art. C3, comma 1, lettera e.
  3. L'indice territoriale massimo assegnato al comparto oggetto di intervento è pari al 25% della S.TERR, rappresentando tale limite un vincolo non derogabile anch'esso costituisce asservimento reciproco anche a futura ragione.
  4. I Soggetti Attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree e/o degli immobili e/o di costituzione di diritti reali sulle aree e/o immobili, oggetto dell'IC, i patti e gli asservimenti sottoscritti con la presente convenzione. In tutti gli atti di trasferimento, anche successivi al positivo collaudo di cui al precedente art.C8, dovranno essere riportati, per esteso, tutti i titoli degli articoli della presente convenzione e dell'IC.



### **Articolo C13 – DURATA**

1. La convenzione ha le medesime cronologia e durata dell'IC, pertanto gli interventi e le obbligazioni in essi previsti sono subordinati al rispetto dei termini di cui all'art. 3.2 dell' IC, fermo restando il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione dell'IC, entro i quali potranno essere concordate e rilasciate proroghe al crono programma di cui al co. 1 art. 3.2.
- 875 2. Le richieste di PdC (o rispettive varianti) e i titoli abilitativi di altra natura dovranno essere presentati entro il termine del co. 1, art. 3.2 dell'IC e comunque entro massimo 4 (quattro) anni dalla sottoscrizione dell'IC, per garantirne il completamento entro il tempo massimo stabilito.
3. Eventuali proroghe o varianti che dovessero protrarre la conclusione degli interventi oltre il termine assegnato potranno essere concesse dall'Amministrazione se conformi alle disposizioni urbanistico edilizie a quel tempo vigenti fatte salve le clausole di decadenza di cui all'art. 11 dell'IC.

### **Articolo C14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA**

4. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori l'IC e la presente Convenzione Attuativa.
5. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. C10 della presente Convenzione Attuativa.

### **Articolo C15 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

1. Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione, esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con il presente atto, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio della Magistratura ordinaria – foro competente quello di Bologna.

900

### **Articolo C16 – SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI E FINALI**

1. Le spese degli atti di cessione delle aree e opere di urbanizzazione lungo la Via Colombo, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente comprese quelle tecniche e frazionamento, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori e/o dei suoi aventi causa. La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta, per conto del Comune, a cura del Notaio rogante ed a spese dei Soggetti Attuatori.
2. Il progetto di trasformazione e riqualificazione del presente Intervento Convenzionato ha il valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per la funzione residenziale (Permesso di Costruire), il quale si compone dei seguenti elaborati costitutivi:  
*(dati da verificare aggiornare preliminarmente alla stipula)*
  - Modulo Unificato del Titolo edilizio
  - Diritti di segreteria e sanzione L.R. 23/2004 art.17
  - Documentazione Catastale, visure ed estratti di mappa
  - Calcolo Oneri DAL 186/2018
  - Procura speciale proprietari (con Documenti Identità)
  - Procura speciale progettista studio urbanistico (con Documento Identità)
  - Ricevuta versamento Diritti di Segreteria

- Copia estratto stato edilizio legittimo C.E. + V.C.O. CINI 2000srl
- Modulo ISTAT
- DGR 24/10/16 N.1715
- Schema impianti meccanici (2 elaborati)
- Progetto Impianti elettrici delle due case
- Preliminare strutturale
- MUR A1-D1
- 925 • Richiesta nuovo accesso carrabile
- Diritti di Segreteria passo carraio
- PdCC TE TAV.1 - Stato Legittimo: Planimetria Generale e Cancellata SUD
- PdCC TE TAV.2 - SF: Rilievo planoaltimetrico - posizione scatti fotografici
- PdCC TE TAV.3 - SF: Rilievo Recinzione Sud ed edifici accessori esistenti
- PdCC TE TAV.4 - Progetto: Impianto Fognante e Reti Tecnologiche
- PdCC TE TAV.5 - Progetto: Verde e percorsi disabili
- PdCC TE TAV.6 - Progetto edificio SUD:
  - 6a: Piante e Tabella SU/SA edificio SUD
  - 6b: Piante e Tabelle S.ill/vent. Edificio SUD – L. 13/89
  - 6c: Prospetti e viste 3D edificio SUD
  - 6d: Sezioni edificio SUD
- PdCC TE TAV.7 - Progetto Edificio Nord
  - 7a: Piante e Tabella SU/SA edificio NORD
  - 7b: Piante e Tabelle S.ill/vent. Edificio NORD – L. 13/89
  - 7c: Prospetti e viste 3D edificio NORD
  - 7d: Sezioni edificio NORD
  - 7e: Passo Carraio
- PdCC TE TAV.8 - Interventi Edilizi:
  - 8a: Planimetria Generale
  - 8b: Ed. Accessori alla Piscina
  - 8c: Cancellata Sud
- Documentazione Fotografica (scatti nella Tavola n° 2)
- Schede Regionali Altri tecnici (MASCELLANI, GEOPROBE, GIORGETTI, NANNI, BASSI)
- 950 • Schede Regionali, Asseverazione altri tecnici (COSTA, MASCELLANI, GEOPROBE, GIORGETTI, NANNI, BASSI)

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

- Intervento Convenzionato;
- Articoli: C4, C5, C6, C7, C8, C10, C11, C12, C13, C14, C16.

**NOTA ISTRUTTORIA:**

- Le parti evidenziate in azzurro sono da aggiornare, o convalidare, o adeguare da parte del Servizio Comunale.
- Le parti contrassegnate da nota in colore VIOLA sono da verificare in fase preliminare alla stipula.