

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 ED ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E LA PARROCCHIA DEI SANTI NICOLÒ' E AGATA DI ZOLA PREDOSA, IN QUALITÀ DI PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ACCORDO INTEGRATIVO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA PER LA MODIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL PRG '97, CON PARZIALE TRASFERIMENTO DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL COMPARTO B2.1 IN VIALE DELL'ABBAZIA, E PER LA QUALIFICAZIONE DEL POLO SCOLASTICO E RICREATIVO DI VIA RAIBOLINI

in data _____ alle ore _____ presso la sede Municipale di Zola Predosa in _____ via _____, ai sensi dell'art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti

- il Sig. : _____ in qualità di (*presidente legale rappresentante...*) della _____, promotore dell'accordo e titolare/i delle aree di intervento come più oltre definite, (denominati d'ora in poi *Soggetto/i privato/i, Soggetto/i Attuatore/i o Soggetto/i proponente/i*) Soggetto Privato promotore, titolare delle aree interessate;

- Stefano Fiorini, Sindaco pro-tempore del Comune di Zola Predosa (d'ora in poi denominato anche *Comune o Amministrazione Comunale*)

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento edilizio sulle aree territoriali di proprietà parrocchiale, in coerenza con principi ed obiettivi di riqualificazione urbana del Centro Capoluogo perseguiti dall'Amministrazione,

Premesso:

- che l'Amministrazione ha individuato, fra gli obiettivi strategici di mandato, i seguenti:
 - Riqualificazione urbana ed insediativa,
 - Massima attenzione ai caratteri identificativi del territorio in particolare difesa e la tutela delle aree di pregio ambientale;
 - Riduzione del consumo del suolo, in particolare per la collina;
 - Promozione della qualità architettonica in termini formali, energetici e di sicurezza;
 - Città a misura d'uomo in termini di benessere, vivibilità, relazioni;
 - Cooperazione fra pubblico-privato negli interventi di trasformazione urbanistica;
- che la in virtù dell'atto pubblico a Ministero Notaio di delrep. registrato a Bologna il al n. è proprietaria di aree e porzioni immobiliari identificate al Foglio Mapp. Sub costituite da il tutto avente accesso dalle vie Raibolini e dell'Abbazia, in località Capoluogo;
- che l'area sopra identificata è classificata dal vigente P.R.G. in B2.1 "zone edificate consolidate in alta pianura",
G-AR-1 *attrezzature di quartiere* -sottozone destinate ad attività sportive ricreative collegate e subordinate all'esistenza di attrezzature religiose
G-AR *attrezzature di quartiere* - sottozone destinate ad attrezzature religiose
G-V *attrezzature di quartiere* - sottozone destinate a verde pubblico attrezzato
- che nella suddetta zona B2.1 il PRG ammette la trasformazione urbanistico-edilizia attraverso intervento edilizio diretto, assegnando un indice edificatorio per nuova costruzione $U_f = 0,50$ con superficie minima di 700 mq di Sf, e per interventi di demolizione e ricostruzione $U_f = U_{fe}$;



- che la variante urbanistica di anticipazione adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013, individua gli obiettivi e gli ambiti di riqualificazione e riporta in allegato la scheda sintetica prot. n. 6813/2013 che (nella parte "Polo scolastico e ricreativo di via Raibolini") sviluppa i contenuti strategici, urbanistici ed economici cui l'accordo integrativo della variante deve attenersi;
- che con deliberazione del consiglio comunale n. 71 del 24 luglio 2013, i contenuti strategici, urbanistici ed economici della scheda sopra richiamata sono stati aggiornati in parziale accoglimento delle osservazioni presentate secondo quanto riportato nella scheda sostitutiva integrante la variante urbanistica nella versione controdedotta (acquisita agli atti con prot. 20849 del 18/07/2013);
- che la variante sopra richiamata, al fine di avviare prontamente gli interventi di riqualificazione urbana perseguiti classifica gli immobili sopra identificati in:
 - zona G-ISTR destinata ad attrezzature scolastiche (con SF = 10.700 mq. circa e Ut max = 0,35 mq./mq.) per al realizzazione di un ampliamento della struttura scolastica esistente;
 - zona G-AC (zona per attrezzature sociali di interesse comune), con SU = Sue x 1,20
- che in conformità alla Variante adottata e controdedotta è stata individuata un'area di 7.000 mq., identificata catastalmente al F.28 con i mapp., nelle disponibilità del Comune di Zola Predosa, idonea ad ospitare la capacità edificatoria da trasferire, di 2.090 mq. di SU¹; tale area è infatti classificata nella variante come "C13.C", e può essere ceduta dal comune alle condizioni definite dalla scheda tecnico-economica prot. 20849/2013 allegata alla variante, da tradurre nel presente Accordo;
- che l'Amministrazione intende acquisire, a fronte della cessione di tale area idonea al trasferimento dei diritti edificatori residenziali, a titolo di corrispettivo del valore e di contributo di sostenibilità commisurato all'incremento di valore immobiliare delle aree interessate di proprietà della Parrocchia dei Santi Nicolò e Agata di Zola Predosa, un beneficio sociale quantificato dalla riduzione delle rette per alunni della scuola dell'infanzia, della scuola primaria e per alunni con handicap, attraverso una convenzione di durata ventennale che preveda un beneficio medio annuo di 54.000 € a favore della Collettività, previa convenzione con la Pubblica Amministrazione.
- L'Amministrazione applicherà modalità perequative, al fine di rispettare i principi dell'art7 della L.R. 20/2000 e di garantire un'equa distribuzione di costi e benefici fra parte pubblica e privata, attraverso l'applicazione del contributo di sostenibilità previsto dal presente accordo.
- che i Soggetti proponenti si sono resi disponibili a improntare gli interventi ai seguenti indirizzi progettuali e a realizzare, oltre agli standard ordinariamente dovuti, le dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito originante, individuate dall'Amministrazione quali:
 - ampliamento del plesso scolastico secondo il progetto di riqualificazione urbana, che riserva un'area sufficiente per raggiungere i 3.050 mq di SU complessiva;
 - interventi di adeguamento degli edifici e spazi esterni destinati a palestra e Circolo parrocchiale (zona G-AC della Variante)



- eventuale ridimensionamento delle attrezzature sportive in relazione al necessario dimensionamento delle dotazioni di verde e parcheggi pubblici;
- realizzazione, secondo modalità, tempi e competenze da concordare con la P.A. di percorsi ciclopedonali sul lato est del comparto (via dell'Abbazia) e sistemazione dei marciapiedi sui due lati della stessa via;
- realizzazione, secondo modalità, tempi e competenze da concordare con la P.A. del tratto di percorso ciclopedonale tra via dell'Abbazia e via Raibolini;
- ottimizzazione degli spazi funzionali e adeguamento dei parcheggi pubblici e del verde pubblico alle dotazioni richieste dal PRG;
- che l'esigenza manifestata è stata condivisa dalla Pubblica Amministrazione per le ragioni espresse nei punti precedenti;
- che pertanto è opportuno definire gli aspetti attuativi ed economici dell'operazione definita con la variante urbanistica adottata, ottimali all'obiettivo di qualificazione e rifunzionalizzazione urbana, rimandando comunque la definizione dei contenuti urbanistici alla variante di anticipazione di cui il presente accordo farà parte integrante e sostanziale;
- che la formalizzazione dell'accordo fra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto privato, costituisce strumento preliminare, procedimentale, per assicurare:
 - la condivisione delle fasi procedimentali e degli adempimenti da esse derivanti;
 - la concertazione delle caratteristiche e dei termini delle trasformazioni coerenti con i principi di riqualificazione e rifunzionalizzazione insediativa;
 - la condivisione fra le parti dei contenuti dei provvedimenti abilitativi e di pianificazione;
 - il raggiungimento del risultato di un interesse generale di più elevata qualità, ottenibile attraverso lo strumento dell'accordo;
- che la parrocchia ha già avviato diversi lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza della scuola esistente; che hanno consentito un primo ampliamento del servizio scolastico.
- che la parrocchia ha recentemente comunicato la propria disponibilità a cessione *bonaria* ai sensi delle vigenti leggi delle aree necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche previste dal progetto di riqualificazione (pista ciclopedonale, marciapiedi e parcheggi).

Manzoni
Manzoni



Considerato che:

L'accordo coi soggetti privati di cui all'art.11 della L.241/90 e art. 18 della L.R. 20/2000 rappresenta lo strumento individuato dalla Legge per condividere ed affrontare gli obiettivi indicati nelle premesse attraverso un intervento coordinato fra l'A.C. e il Soggetto proponente.

L'accordo ha natura integrativa del procedimento di variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.23 del 20 marzo 2013, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella deliberazione di approvazione del piano urbanistico cui accede.

La sottoscrizione dell'accordo deve essere preceduta dalla deliberazione dell'organo esecutivo dell'Ente (Giunta Comunale), quale organo che svolge le funzioni di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che può impegnarsi verso terzi a promuovere l'approvazione dello strumento avente i contenuti concordati.

Viste:

- la proposta di accordo negoziale formulata dal privato proponente, secondo i presupposti strategici individuati dall'Amministrazione.
- la delibera della Giunta comunale n. in data che ne approva i contenuti, autorizza il Sindaco (o chi per Lui in termini di Statuto o regolamento) alla sottoscrizione dell'accordo e propone i provvedimenti conseguenti;

Dato atto:

- che con la stipulazione del presente accordo (previa deliberazione) la Giunta Comunale si impegna a proporre alla Provincia di Bologna, quale autorità competente, l'approvazione della variante urbanistica adottata con deliberazione n.23/2013;
- che l'efficacia urbanistica dell'accordo è subordinata alla condizione che l'autorità competente, nella sua piena autonomia, ne recepisca i contenuti nello strumento urbanistico approvato;
- che l'approvazione della variante urbanistica è, comunque, rimessa alle competenze della Provincia di Bologna, subordinata all'iter di Legge, ai pareri degli Enti, delle Autorità e uffici Sanitari preposti, nonché alla notifica, pubblicazione e trasmissioni disposte dalla disciplina ad essa applicabile;
- che la Parrocchia ha ottenuto della Curia Arcivescovile di Bologna l'autorizzazione alla sottoscrizione dell'accordo in data Prot. Tit. Fasc.

Pro
Mezz

Le parti interessate, come in questa sede rappresentate ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, e per le finalità innanzi illustrate, per sé, e successori o aventi causa, convengono e sottoscrivono il seguente



ACCORDO PRELIMINARE

ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMESA

La premessa e gli atti in essa richiamati, le considerazioni e le valutazioni che precedono, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo preliminare e si devono intendere quindi integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO, IMPEGNI ED ONERI PER L'ATTUATORE, IDENTIFICAZIONE DELLE AREE.

1) IDENTIFICAZIONE DELLE AREE SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI DELL'ACCORDO:

Le aree interessate dai patti oggetto del presente accordo sono identificate catastalmente:

- al Foglio 26 Mapp., area classificata secondo il vigente P.R.G.: parte in zona territoriale omogenea B2.1 di completamento per usi residenziali; parte in zona G-AR (Attrezzature religiose), e parte in zona G-AR.1 (attività sportive

ricreative collegate e subordinate all'esistenza di attrezzature religiose) e in zona G-V (verde pubblico)

e secondo la variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013:

parte in zona G-AC (attrezzature sociali di interesse comune), parte in zona G-ISTR (attrezzature per l'istruzione fino al compimento dell'obbligo), e parte in G-AR.1 (attività sportive ricreative collegate e subordinate all'esistenza di attrezzature religiose)

- al Foglio ... mapp., area classificata secondo il vigente PRG zona TIU (tutela dei corpi idrici sotterranei e dell'urbanizzato)

e secondo la variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013:

zona C, comparto C13, sub-comparto C (acquisito dal Comune, privo di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinato ad ospitare dotazioni territoriali aggiuntive, o a interventi di ERS, o al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione.

2) IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I Soggetti attuatori si impegnano:

- al rispetto dei contenuti della variante, dei parametri urbanistici e delle modalità di calcolo e di corresponsione del "contributo di sostenibilità" nei termini definiti dalla "Scheda tecnica di sintesi allegata alla variante al PRG di anticipazione del PSC", prot. 20849/2013 che, nella sua versione coordinata, costituisce parte integrante del presente accordo;
- ad accettare la stima del corrispettivo di 30 €/mq. di St come valore dell'area ceduta a Riale (priva di diritti edificatori propri), e di un valore del contributo di sostenibilità calcolato in base ai parametri adottati dalla Variante come quota dell'incremento di valore attribuito alle aree di proprietà;
- a sottoscrivere con l'Amministrazione comunale una convenzione ventennale e/o comunque fino a concorrenza della completa corresponsione del contributo di sostenibilità, per la messa a disposizione di un servizio scolastico aggiuntivo, che preveda l'ampliamento della capienza da 240 alunni (anno scolastico di riferimento 2011) fino a un massimo di 375 alunni (10 classi di scuola primaria e 5 sezioni di scuola d'infanzia); la tipologia delle prestazioni fornite sarà definita concordemente in sede di convenzione BVL-COMUNE, mantenendo invariata la dimensione economica del beneficio pubblico medio annuo;
- a presentare il progetto e la richiesta del titolo abilitativo entro un anno dalla pubblicazione sul BUR dell'approvazione della Variante al PRG, ai lavori di ampliamento del plesso scolastico, e alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:
- a realizzare percorsi ciclopeditoni sul lato est del comparto (via dell'Abbazia), sistemazione dei marciapiedi sui due lati della stessa via secondo modalità, tempi e competenze da concordare con la P.A.;
- a realizzare il tratto di percorso ciclopeditonale tra via dell'Abbazia e via Raibolini secondo modalità, tempi e competenze da concordare con la P.A.;
- ad ottimizzare gli spazi funzionali e adeguare i parcheggi pubblici e il verde pubblico alle dotazioni richieste dal PRG.
- a redigere nella zona G-ISTR un intervento unitario diretto convenzionato, e nella zona C13.C (a Riale) il Piano particolareggiato, e a realizzare gli interventi previsti, a totale propria cura e spese:



D. F. ...

- a) gli studi di sostenibilità dell'intervento sito originario del Capoluogo che indagheranno le diverse matrici-criticità, individueranno le necessarie mitigazioni e potranno anche indicare specifiche misure di salvaguardia;
- b) il Piano/Progetto di trasformazione edilizia del sito originante e delle dotazioni sopra indicate, in coordinamento con gli uffici del Comune di Zola Predosa che potranno proporre le linee guida e requisiti coerenti ai principi stabiliti con il presente Accordo;
- c) le eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori lotto che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione edilizia del complesso, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto, con quella interna;
- a corrispondere, quale soggetto terzo subentrante al Comune, ai sensi dell'accordo preliminare da Esso sottoscritto il 6 marzo 2013, prot. 6307, nel termine più oltre indicato, le spese sostenute dal Consorzio Belvedere ovvero dai titolari delle aree del Parco Campagna, per la redazione della ValSat-VAS a corredo della variante urbanistica corrispondenti in quota alla parte dell'areale C13-C assegnata (o ceduta) rispetto alle dimensioni complessive delle aree (C13) oggetto della suddetta ValSat-VAS, nonché gli oneri urbanizzativi e relative spese di progettazione documentati inerenti alle urbanizzazioni, realizzate direttamente sulla parte assegnata (o ceduta) di cui sopra dai Soggetti sopra nominati. Il termine per il rimborso delle spese ed oneri descritti non dovrà superare i 90 (novanta) giorni dalla suddetta assegnazione o cessione; all'atto del subentro è dovuto il rilascio di corrispondente garanzia fideiussoria. Le opere urbanizzative ancora da realizzare, nonché i rispettivi progetti non già redatti all'atto del trasferimento, saranno direttamente in carico al soggetto subentrante al Comune;
 - ad eseguire a proprio carico gli studi e gli eventuali interventi di disinquinamento, bonifica/messa in sicurezza delle aree, originarie ed ospitanti (ove non già compresi negli studi di cui al punto precedente), eventualmente necessari, compresi i piani di smaltimento materiali pericolosi;
 - a sostenere quanto altro risulterà necessario sulla base dei progetti e degli studi connessi alla sostenibilità delle trasformazioni;
 - a realizzare, contestualmente alle trasformazioni, il miglioramento della qualità insediativa secondo gli indirizzi sopra richiamati.

Sono comunque dovuti gli interventi urbanizzativi e le dotazioni necessari per dare attuazione agli interventi. Nessun riconoscimento in termini perequativi è, peraltro, dovuto per queste realizzazioni.

Le modalità ed i termini di realizzazione degli interventi e le dotazioni di interesse collettivo nel comparto di riqualificazione saranno stabiliti dal Piano di recupero o dal Permesso edilizio e dalla successiva convenzione attuativa, nei termini dagli stessi indicati.

Gli studi di sostenibilità non già eseguiti ai sensi di quanto sopra riportato, dovranno essere forniti all'Amministrazione nei termini dalla Stessa indicati, comunque in fase preliminare all'approvazione del PUA o del Progetto convenzionato, al fine di convalidare i parametri, le quantità, contenuti e le mitigazioni oltre che di valutarne la sostenibilità ambientale e insediativa.



ARTICOLO 3 - IMPEGNI ED ONERI PER IL COMUNE

L'accordo è finalizzato alla approvazione della variante urbanistica di anticipazione al PRG che l'Amministrazione si impegna a promuovere presso l'Autorità competente (Provincia di Bologna).

All'Amministrazione Comunale compete:

- la proposta di recepimento urbanistico del presente Accordo, nell'ambito della variante di anticipazione del PSC;
- la proposta di modifica alla classificazione dell'area nei termini sopra descritti;
- il procedimento amministrativo, la redazione degli atti urbanistici di pianificazione generale e operativa (variante di anticipazione, PSC e POC);
- il procedimento per l'approvazione del PUA e per il rilascio del permesso di costruire convenzionato;
- l'indicazione delle linee guida e dei requisiti progettuali concorrenti alla riqualificazione insediativa ed urbana.

ARTICOLO 4 - RATIFICA ED APPROVAZIONE DELL'ACCORDO

L'istituto dell'accordo è regolato dall'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n.241 e art. 18 della L.R. 24/03/2000 n°20, nel testo vigente.

La stipulazione dell'accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale n. in data, quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati.

L'accordo ha natura integrativa del procedimento, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni nei piani approvati.

Ai sensi dell'art. 18, della L.R. n. 20/2000, l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. I contenuti sostanziali dell'accordo, rappresentati nella relazione illustrativa e nella normativa della variante adottata, nonché nelle schede in atti al prot. n. 6813 del 13 marzo 2013 (aggiornate con prot. N. 20849 del 18 luglio 2013), pertanto, hanno formato parte integrante della documentazione depositata, pubblicata e controdedotta dal Consiglio Comunale che li ha fatti propri.

La ratifica dell'accordo stipulato, ancorché implicita, si intende perfezionata con la conferma, anche per fasi separate e successive, dei suoi contenuti nei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale e della Giunta Provinciale.

L'efficacia urbanistica del presente Accordo si configura solo ad intervenute ratifica (anche implicita) dello stesso ed approvazione della variante urbanistica a cui lo stesso accede.

ARTICOLO 5 - FASI ATTUATIVE E DECADENZA DEGLI EFFETTI DELL'ACCORDO E DELLE PREVISIONI URBANISTICHE

Salvo diverso termine assegnato dall'Amministrazione entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo dovranno essere presentati gli studi di sostenibilità di cui all'art. 2 ed una bozza progettuale preliminare sulla base della quale condividere gli elementi di assetto funzionale del sito di origine (Capoluogo) e del sito ospitante (comparto C13.C);

Entro un anno dalla pubblicazione sul BURER della dell'approvazione della Variante al PRG dovrà essere presentato il progetto di intervento unitario convenzionato riferito al polo scolastico di via Raibolini ed il rispettivo schema di convenzione;



Entro 60 giorni dall'approvazione del progetto di cui sopra e del relativo schema di convenzione dovrà esserne perfezionata la stipula, per come determinato dagli atti allegati alla variante cui l'accordo accede.

Il PUA afferente il comparto C13C, dovrà essere presentato nei termini e nei modi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, di concerto con i vari Soggetti Attuatori.

Le opere afferenti le dotazioni collettive e le connessioni funzionali di cui all'art. 2 dovranno essere eseguite preliminarmente o contestualmente agli interventi edilizi. La loro ultimazione dovrà precedere l'ultimazione di questi ultimi; l'utilizzo del fabbricato è subordinato alla regolare esecuzione delle opere richiamate.

L'inizio dei lavori, sarà riscontrato dagli atti previsti per Legge.

L'esecuzione delle opere avverrà nei termini fissati dalle convenzioni attuativa ed urbanistica, dai titoli autorizzativi e dagli atti approvativi dei singoli progetti, comunque nel rispetto dei presenti termini e principi.

In caso di inottemperanza dei termini stabiliti dal presente Accordo, l'Amministrazione ordinerà con proprio formale provvedimento di provvedere, entro un termine di volta in volta stabilito e decorso infruttuosamente il quale si avrà l'applicazione della clausola di salvaguardia nei modi di cui al successivo art. 9 del medesimo accordo.

In tale caso, si configurano le condizioni per l'applicazione della clausola di salvaguardia di cui all'art. 9 da parte dell'Amministrazione la quale, per grave inottemperanza, potrà determinare anche la decadenza dell'accordo e della variante urbanistica.

L'avvio del procedimento di dichiarazione di decadenza, previo atto dichiarativo della Giunta Comunale, sarà comunicato agli attuatori (o altri soggetti a qualsiasi titolo subentranti) inadempienti perché possano intervenire.

Analogamente, l'esecuzione di opere in difformità delle condizioni contrattuali dell'accordo, costituisce presupposto per l'applicazione della clausola di salvaguardia di cui all'art. 9, nonché difformità urbanistica e saranno pertanto perseguiti secondo le disposizioni sanzionatorie applicabili alla corrispondente tipologia di intervento.

ARTICOLO 6 - ELABORATI DI PROGETTO

Il presente Accordo è complementare ed integrerà gli atti urbanistici che saranno approvati dalla Giunta Provinciale e i piani/progetti che saranno approvati dal Comune.

Gli elaborati di progetto sono definiti dalla Legge e dal Regolamento edilizio vigenti al momento della presentazione dei progetti.

Gli interventi previsti saranno stabiliti dal progetto allegato al permesso di costruire, dalla convenzione attuativa, e comunque nel rispetto delle disposizioni vigenti relative alla tipologia di opere da eseguire.

ARTICOLO 7 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi saranno realizzati secondo le indicazioni e le disposizioni contenute nel presente accordo con particolare riferimento all'articolo 2, nella documentazione progettuale, nella disciplina urbanistica, oltre che nel rispetto della normativa generale e specifica applicabile all'atto dell'approvazione dei progetti.

I progetti saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti, della C.Q.A.P., degli organi sanitari, che potranno stabilire condizioni esecutive ed adeguamenti.

In particolare, il progetto dovrà attenersi ai requisiti di riqualificazione e alle linee guida definite dagli uffici della P.A. secondo i principi stabiliti nelle premesse e nell'art. 2. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'integrazione formale e



compositiva coi contesti urbano ed urbanizzabile, alle relazioni fra lotti e fabbricati esistenti e di progetto, alla connessione funzionale delle aree e al corretto inserimento dell'intervento negli ambiti di appartenenza.

In generale, gli interventi dovranno ricercare la massima qualità architettonica, formale, funzionale e prestazionale, secondo gli indirizzi che saranno specificati all'atto del PUA, dei progetti edilizi, nei titoli ad edificare e condivisi dalla Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio, coordinandosi con gli interventi pubblici o privati programmati nel comparto ospitante e/o esistenti nelle aree limitrofe.

ARTICOLO 8 - GARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'accordo è una garanzia determinata in misura equivalente a un'annualità del contributo di sostenibilità determinato nella scheda sintetica allegata alla variante controdedotta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 24/07/2013 e in atti alla prot. N. 20849/2013 e corrispondente a € 54.000, La fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato, escutibile a prima richiesta in favore del Comune. La garanzia è prestata all'atto della sottoscrizione dell'accordo e dovrà essere tacitamente rinnovabile, di anno in anno, fino allo scadere della convenzione (20 annualità e comunque alla estinzione del contributo da sostenibilità) o sue eventuali proroghe.

La fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa di primaria compagnia, a tempo indeterminato, escutibile a prima richiesta in favore del Comune.

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA

Il Comune si riserva di rivedere le determinazioni ivi assunte in caso di mancato adempimento o mancata attuazione - anche parziale - delle obbligazioni e degli interventi nei termini contrattuali e temporali proposti e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica derivante dall'Accordo.

Resta salva, nei casi di grave e perdurante inottemperanza, la clausola di decadenza di cui all'Art. 5.

L'avvio del procedimento di revisione delle determinazioni o di decadenza sarà comunicato agli attuatori (o altri soggetti a qualsiasi titolo subentranti) inadempienti perché possano intervenire, coerentemente a quanto già definito all'art. 5 per la decadenza.

ARTICOLO 10 - DURATA

L'accordo avrà durata sino alla realizzazione di tutte le opere e di tutti gli interventi previsti dall'Accordo stesso (e dalle sue eventuali integrazioni o modificazioni) non sia diversamente disposto dal POC. Gli impegni dell'accordo protraggono i loro effetti per tutta la durata della convenzione di gestione/corresponsione del contributo di sostenibilità (20 anni) e sue eventuali proroghe.

ARTICOLO 11 - CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nel presente accordo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché agli strumenti urbanistico/edilizi vigenti all'atto di approvazione del PUA o PdC convenzionato.

La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con il presente accordo, è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.



ARTICOLO 12 - DISPOSIZIONI FINALI

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Accordo Integrativo assume tutti gli impegni ed obblighi ivi previsti a proprio carico, per sé ed i propri aventi causa che dovessero subentrare anche antecedentemente alla formale stipula dello stesso. Tali impegni ed obblighi saranno ulteriormente sviluppati nei progetti esecutivi che saranno presentati in conformità ai principi dell'accordo. In particolare si accettano espressamente le clausole di cui agli artt.2, 5, 9, 10,11.

Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e consta di n. ____ fogli. Letto, approvato e sottoscritto in n. 2 originali alle ore ____ del _____

Zola predosa, li _____

(Sottoscrizione dei soggetti stipulanti)



_____ 0
_____ *D. Carlo Ferrari*

(Sottoscrizione dell'ufficiale rogante e Zola Predosa, funzionario facente funzioni di Segretario)