

Bozza del 3 giugno 2016\_rev.6+ZP

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**IN ATTUAZIONE DEL PSC- RUE (rif. Variante al PRG di anticipazione 2012)**  
**Comparto D3.10.D – AR.S8: Zola Predosa – Riale Nord**  
**Subcomparto "Decathlon"**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

tra il Comune di Zola Predosa, SBM2 s.r.l. e ..... (proprietà) per l'attuazione del Subcomparto "Decathlon" nell'ambito del Comparto D3.10.D – AR.S8 in Zola Predosa loc. Riale Nord

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno .... il giorno ..... del mese di ..... in ....., innanzi a me ..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in ..... sono presenti i signori:

- ....., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la carica in ..... che interviene al presente atto non in proprio, ma quale ....., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di Zola Predosa del ..... n. .... Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI Zola Predosa, con sede in Piazza della Repubblica, 1, Codice Fiscale 00529991200, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- \_\_\_\_\_, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Proprietà" - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario delle aree interessate.

- SBM2 s.r.l. che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di soggetto attuatore delle aree interessate, di proprietà ..... e avente titolo ad intervenire in virtù di preliminare di vendita.....

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

PREMETTONO

- che detta area perimetrata come AR.S8 è disciplinata dal PSC vigente (Cartografia, Schede degli ambiti di trasformazione allegata alle Norme) e dal RUE vigente all'art Art. 4.3.1;
- che detta area perimetrata come D.3.10.D era disciplinata dalla Variante di anticipazione al PRG 2012 all'art Art. 3.1.5 – 10)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Variante minore di Anticipazione del PSC, ai sensi dell'art.15 LR. 47/78 e s.m. e i., finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni di PRG: 1.a Variante 2012 –Del. C.C. n. 101 del 19/12/2012al PRG del Comune di

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr.ssa Daniela Ulivi)

IL SINDACO  
(Stefano Fiorini)



- che tale area risulta attuabile, fino all'avvio di formazione del POC, mediante intervento edilizio unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato)
- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data 25/01/2016, registrata al Prot. Gen. con il n. 1841, il permesso di costruire convenzionato contenente il progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore, da realizzarsi sulle aree del 'Proprietario', necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie di livello adeguato per il rilascio del titolo abilitativo.
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.3.1 comma 3, l'attuazione dell'intervento, riconducibile a trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che i permessi di costruire convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC;
- che tali criteri perequativi, definiti dalla Variante di anticipazione 2012, fanno riferimento all'Art.3.1.5 delle NTA del PRG ('Zone D3 - Zone di completamento commerciale alberghiero e terziario');
- che sul permesso di costruire convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:
  1. favorevole della CQAP in data 01/03/2016;
  2. favorevole dell'Azienda USL in data 26/02/2016 Prot. n. 22415 registrato al Prot. Gen. con il n. 5465 del 29/02/2016;
  3. favorevole della Conferenza dei Servizi/Amministrazione/Organi esterni/interni all'Ente in data 29/02/2016 Verbale Prot. n. 5423 del 29/02/2016, nel quale si da atto che i pareri degli Enti non presenti alla seduta e che non abbiano efficacemente depositato agli atti della Conferenza il proprio parere si intendono acquisiti i rispettivi assensi ai sensi del comma 7, art. 14 ter L. 241/1990;
  4. favorevole della Hera S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  5. favorevole del Servizio Tecnico Bacino Reno della Regione Emilia Romagna in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
  6. (eventuale) nulla osta all'esecuzione delle opere della SNAM in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di Zola Predosa quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

Elab. 00 ELENCO ELABORATI

Elab 01 SCHEMA DI CONVENZIONE

Elab 02 RELAZIONE TECNICA- ILLUSTRATIVA



Elab 03 DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPAVISURE)

Elab 04 RELAZIONE DI CONFORMITA' RISPETTO L.13/1989Elab

05 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI- RELAZIONE TECNICA

Elab 06 PROGETTO PRELIMINARE RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA- RELAZIONE TECNICA

Elab 07 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI MECCANICI-RELAZIONE TECNICA D.M. 37/08

Elab 08 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTO DI ALIMENTAZIONE GAS METANO D.M 37/08- RELAZIONE TECNICA

Elab 09 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO RELAZIONE TECNICA D.M. 37/08 - RELAZIONE TECNICA

Elab 10 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI MECCANICI - RELAZIONE TECNICA SUI CONSUMI ENERGETICI - Legge 10-1991-  
D.l. 26 giugno 2015 - Allegato: Calcoli e documentazioni

Elab 11 RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA E SISMICA (DM 11-03-1988, DM 14-01-2008 E CIRC. MM. LL. PP. 617/2009)

Elab 12 DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO (L 447/1995 e s.m. e i.)

Elab 13 RELAZIONE ASSEVERATA TERRE E ROCCE DA SCAVO (DLgs 152/2006)

Elab 14 RELAZIONE TECNICA CARATTERISTICHE STRUTTURALI E RELATIVI ALLEGATI GRAFICI

Elab 35 STUDIO DI SOSTENIBILITA' IDRAULICA DELLA RETE FOGNARIA E PROGETTO RETE FOGNARIA

Elab 35.1 INTEGRAZIONE ALLO STUDIO DI SOSTENIBILITA' IDRAULICA

ALLEGATI: Inquadramento nel contesto urbano e territoriale Piante, sezioni

Elab 15a COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Elab 15b COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE SOVRACOMPARTUALI

Elab 16 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

Elab 17 PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI DELLO STATO DI FATTO

Elab 18 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO E POSIZIONAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO SU  
CTR (CON CONI VISUALI)

Elab 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

Elab 19.1 PLANIMETRIA DISTANZE E SUPERFICI PERMEABILI

Elab 19.2 PLANIVOLUMETRICO

Elab 20 PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE

Elab 21 PLANIMETRIE COMPARATIVE STATO DI FATTO - PROGETTO

Elab 22 PIANTE DI PROGETTO

Elab 23 PROSPETTI, SEZIONI DI PROGETTO

Elab 24 PLANIMETRIA SISTEMAZIONE A TERRA E SEGNALETICA STRADALE

Elab 25 PLANIMETRIA DI VERIFICA RISPETTO L. 13/1989 (accessibilità, adattabilità, visibilità)

Elab 26 PLANIMETRIA VIABILITA' E VERDE PUBBLICO

Elab 26.1 RILIEVO DEL VERDE E CONFRONTO STATO DI FATTO - PROGETTO



Elab 27 PLANIMETRIA RETE GAS, ACQUA

Elab 27.1 INTERFERENZE CONDOTTA SNAM

Elab 28 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI - PLANIMETRIA GENERALE

Elab 29 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI - PIANTE PIANO TERRA

Elab 30 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI - PIANTE PIANO PRIMO

Elab 31 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI ELETTRICI - PIANTE COPERTURA

Elab 32 PROGETTO PRELIMINARE RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PLANIMETRIA

Elab 33 PROGETTO PRELIMINARE IMPIANTI MECCANICI - (Legge 10-1991)

Elab aa IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE ESTIVA E INVERNALE

Elab 34 PLANIMETRIA RETE FOGNARIA ACQUE NERE/BIANCHE

Elab 34.1 PROFILI FOGNATURE

Elab 36 SEZIONI STRADALI

#### PRATICA PREVENZIONE INCENDI

Elab. 01 Elenco elaborati

Elab. 02 Relazione tecnica per valutazione del progetto (Art.3 del DPR 01/08/11)

Elab. 03 Planimetria generale

Elab. 04 Pianta Piano terra, Primo, Copertura e Sezione

Elab. 05 Pianta Piano terra e Primo - Distribuzione impianto sprinkler

Elab. 06 Impianto climatizzazione estiva e invernale

Elab 09 Progetto preliminare impianto idrico antincendio – Relazione tecnica

**1 PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE DOVUTE COME CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'** ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.

Tutto ciò premesso

Il Proprietario e il Soggetto attuatore come sopra rappresentati, dichiarano e riconoscono in proprio e per i loro successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine al permesso di costruire convenzionato del 'subcomparto Decathlon - D3.10 D':

#### Articolo 1 OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal permesso di costruire convenzionato, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 17.359 e identificata nel RUE vigente come AR.s 8, sub-comparto Decathlon, di cui all'art. 4.3.1 del RUE,

4

come indicato nell'Elab. 02 RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA (recante gli estratti degli strumenti urbanistici vigenti) e nell'Elab. 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO.

#### Articolo 2

#### BENI OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'ambito AR.S8, sub-comparto Decathlon ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al Foglio 28, Mapp. 285 (p), 1144-1145-1148 per una superficie complessiva pari a mq. 17.359; ad essi si aggiungono le opere fuori comparto su aree già destinate a viabilità pubblica (lungo viabilità via Allende), e parte delle opere sovracompartuali (concorrenti in quota parte al contributo di sostenibilità) fuori comparto presso via D'Antona, localizzate in parte su aree già occupate da viabilità pubblica (rif. Fg. 28 Mapp. 212 (p), 1147 (p), 1146 (p); come individuate in Elab. 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO e Elab 16 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO.

#### Articolo 3

#### DISCIPLINA URBANISTICA E POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie fondiaria (stato di fatto)	Sf = 17.359 mq
Usi previsti	b.11.2 medio-grandi strutture di vendita, non alimentari
Potenzialità edificatorie per i diversi usi	Su max realizzabile (Su+Sa in esubero) = 5.728 mq
	Dati di progetto: Su complessiva= <b>3248</b> mq Su ca di cui
	Superficie utile = 3074 mq ca
	Su 60% = Sa ammiss. senza che produca Su =1844 mq ca
	Sa Superficie accessoria totale = (3416-1397.30)= 2018,7 mq <sup>3</sup> ca
	Sa in esubero (Sa-60%Su) = 174 mq ca

#### Prescrizioni particolari

#### Art.3.1.5 delle NTA del PRG Art. 4.3.1 RUE

Non si considerano ai fini del calcolo degli standards urbanistici, ne' ai fini degli oneri di urbanizzazione e del contributo di sostenibilità le superfici utili con funzione di superfici accessorie ad integrazione del limite del 60% ammesso e concorrenti alla medesima Su, in quanto non generanti carico urbanistico ai fini di cui sopra. Con la convenzione si determina l'asservimento di tali superfici all' uso accessorio cui sono destinate.

Negli eventuali interventi successivi si dovrà prevedere oltre all'adeguamento degli standard ed al pagamento degli oneri conseguenti l'aumento del carico urbanistico, anche la corresponsione del relativo contributo di sostenibilità qualora sia richiesta per:

- La conversione in locali/spazi per attività principali, quindi in Su effettiva, della Su (174 mq) avente funzione di Sa e sfruttata con il presente titolo abilitativo;

<sup>3</sup> Da tale valore sono sottratte le superfici dei corselli del parcheggio a raso a piano terra del fabbricato (pari a circa 1397 mq), in quanto strettamente funzionali a garantire l'accessibilità al ed asserviti alla funzione commerciale.

- l'impiego di ulteriore SU rispetto a quella sfruttata con il presente titolo abilitativo (sino alla concorrenza della Su massima prevista nel lotto e pari a totali 5.728 mq).

Non costituiscono Su nè Sa gli spazi strettamente funzionali all' accessibilità dei parcheggi pertinenziali coperti, in quanto assimilabili ai corselli di cui la DAL n. 279/2010 e s.m. e i..

#### Articolo 4

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI – PRESCRIZIONI

Il permesso di costruire Convenzionato prevede la realizzazione di interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, mediante demolizione e nuova costruzione nelle aree che resteranno di uso privato.

In particolare la nuova costruzione prevede una superficie utile complessiva Su = 3.074 mq così come individuato nell'Elab. 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO con destinazione d'uso b.11.2 medio-grandi strutture di vendita (non alimentari) e attività complementari, cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, sia riferiti a parte della Sf che alla intera Sf.

Il Soggetto Attuatore, potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/13 e ss. mm. e ii, nonché a seguito dell'acquisizione dell'area dal soggetto Proprietario.

Il Soggetto attuatore si riserva la possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria del lotto con interventi successivi, ferma restando l'applicazione degli indici e dei parametri dettati da normative eventualmente sopravvenute al momento della presentazione del/i relativi titoli abilitativi .

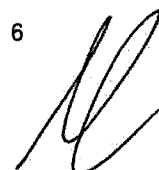
La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle opere di cui al seguente art. 5 è avvenuta contestualmente alla presentazione del permesso di costruire convenzionato, completo della necessaria documentazione di livello progettuale adeguato.

Il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere private e pubbliche sarà rilasciato nei tempi tecnici strettamente necessari dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Qualora l'iter di approvazione del Permesso di costruire convenzionato (relativo al presente titolo abilitativo) si protragga successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione, potranno essere presentati e rilasciati ulteriori titoli abilitativi, anche in anticipazione della conclusione della procedura originaria (per es. SCIA per demolizioni), purchè coerenti con il progetto complessivo, al fine di consentire al più presto l'avvio dei lavori e di predisposizione dell'area per la nuova edificazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere private e pubbliche connesse alla eventuale seconda fase attuativa dovrà avvenire ad avvenuta stipula di nuova convenzione, salve diverse disposizioni urbanistiche operanti all'atto della domanda.

Nell'ambito delle infrastrutture/opere sovracompartuali realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore, le infrastrutture/opere, (per intero o quota-parte), funzionali alla collettività saranno oggetto di un controllo contabile preventivo, al pari delle opere/infrastrutture "extra-standard" realizzate/cedute, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 3.1.5 scheda n.10 della NTA del PRG,.



Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013 e s.m. e i..

Il certificato di conformità edilizia della nuova costruzione privata non potrà essere rilasciato prima dell'accertamento dell'avvenuta regolare ultimazione delle opere di cui all'art. 5.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati del permesso di costruire convenzionato.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione.

#### Articolo 5

#### ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si riserva la possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria, sino alla concorrenza massima prevista nel lotto, anche per fasi separate e successive. La corresponsione del corrispondente contributo di costruzione e del contributo di sostenibilità avverrà in concomitanza e relativamente ad ogni fase attuativa.

Il contributo di sostenibilità sarà corrisposto, in via ordinaria, attraverso la realizzazione e cessione di opere/aree di rilevanza pubblica, concorrendo allo stesso anche le cosiddette 'opere di rilevanza sovracompartuale', così come indicate nell' Elab. 19 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO ,contabilizzate in proporzione alla corrispondente funzionalità pubblico-privata.

Concorrono al contributo anche le aree cedute all'Amministrazione eccedenti lo standard dovuto e funzionali alle opere di rilevanza pubblica, come più oltre definito.

E' dovuto il conguaglio economico per la differenza fra il valore parametrato del contributo di sostenibilità dovuto e quello delle opere, come più oltre definito.

Costituiscono interventi di rilevanza pubblica sovracompartuale:

- La nuova accessibilità da via D'Antona, comprensiva della rotatoria, dei raccordi della stessa alla viabilità esistente, la nuova viabilità di distribuzione interna all'ambito di connessione fra la via D'Antona e la Piazza Aldo Moro;
- Le opere complementari a tale accessibilità/viabilità, comprendenti illuminazione pubblica, rete fognaria ed accessori, ecc;
- Eventuali opere e/o manufatti di connessione alla rete fognaria e/o necessari ai fini della sostenibilità idraulica degli interventi, qualora gli stessi presentino una rilevanza sovracompartuale.

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

#### 5.1. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa, con le modalità indicate dal successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera, quale quota parte del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. 2015 meglio evidenziate con il N.2 nell'Elab. 20 PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE ed individuate al Catasto Terreni di Zola Predosa nel foglio n. 28 particelle 285 (p)-1144 (p) . Tali cessioni di aree connesse alla realizzazione delle opere di rilevanza sovracompartuale,

possono concorrere al contributo di sostenibilità per l'importo di 15 €/mq di area ceduta per un totale di € 30.225,00

b) eseguire a propria cura e spese le opere previste nel permesso di costruire convenzionato, quali quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Il titolo edilizio abilitativo relativo a tali opere viene rilasciato nei tempi tecnici strettamente necessari dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'intervento così come individuate negli specifici elaborati:

- 1) viabilità di distribuzione interna all'Ambito di riqualificazione, e relative opere accessorie e connesse, compresi elementi della rete fognaria ;
- 2) rotonda di accesso da via D'Antona e relative opere accessorie e connesse ;
- 3) eventuali opere e/o manufatti di connessione a rete fognaria e/o necessari ai fini della sostenibilità idraulica degli interventi, reti di pubblica illuminazione;

TOTALE delle opere di cui ai punti 1, 2 e 3 € 458.439,46 come da computo asseverato-

**TOTALE importo per aree e opere concorrenti alla corresponsione del CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ: € 30.225,00 + € 458.439,46 = € 488.664,46** (concorrenti al contributo di sostenibilità per il totale della cessione delle aree e per la quota del 70% relativamente realizzazione delle opere sovracompartuali, per un totale di € 30.225,00 + 70% di € 458.439,46 = € 351.132,62).

Il suddetto costo, basato su un computo metrico asseverato, viene indicato sia ai fini della definizione delle fidejussioni che come concorrente al contributo di sostenibilità per la quota definita; sarà comunque obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal permesso di costruire convenzionato approvato e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto da tale progetto, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

Il suddetto costo viene detratto dall'importo parametrico del contributo di sostenibilità riferito alla prima fase di intervento, corrispondente ad € 677.489, come risultante da tabella di calcolo asseverata allegata al progetto, che l'Attuatore si impegna a congruare secondo la lettera d)

L'importo del contributo di sostenibilità da versare relativo alle eventuali ulteriori fasi attuative sarà aggiornato con riferimento alle tariffe applicabili all'atto del/i successivo/i titolo/i edilizio/i.

c) cedere al Comune le aree di cui alla lettera a) e le opere realizzate e descritte alla precedente lettera b). La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

d) versare importo pari a Euro 326.356,38 (€ 677.489 - € 351.132,62) a favore del Comune di Zola Predosa quale contributo finalizzato ad interventi di riqualificazione e miglioramento delle dotazioni dell'ambito di intervento discrezionalmente individuati dall'Amministrazione beneficiaria, contestualmente al rilascio del Permesso di costruire convenzionato.



## 5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa, con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva di circa mq. 5.767 (opere interne al comparto) , oltre a mq 2767 (opere esterne al comparto) , meglio evidenziate nell'elab. 20 PLANIMETRIA AREE DI CESSIONE ed individuate al Catasto Terreni di Zola Predosa nel foglio n. 28 particelle 1148-1145-285 (p)-212 (p) 258-1147 (p) -1146 (p) così suddivise:

- P1: ST = 1538 mq
- V1: ST= 2218 mq (compreso ciclopedonali)
- Oltre al verde *extrastandard* (compreso ciclopedonale) in quanto non computabile come tale<sup>6</sup> pari a 1112 mq ca, alla viabilità pubblica per 697 mq ca e alla sistemazione lungo la via Allende per 202 mq;
- Viabilità esterna al comparto: ST= 2297 mq (vedi Elab. 20 N. 1)
- Verde Pubblico fuori comparto: ST= mq 470

b) eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria previste nel permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'intervento, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati:

**Opere di urbanizzazione interne all'area oggetto di intervento**, ai sensi dell'articolo A-26, della legge regionale n. 20/2000:

- 1) costruzione delle strade e svincoli (rotatoria), ivi comprese le segnalazioni stradali orizzontali e verticali e le tabelle indicanti la toponomastica;
- 2) delimitazione delle strade e degli spazi di sosta e parcheggio con apposizione di termini inamovibili;
- 3) realizzazione dei parcheggi pubblici (P1);
- 4) costruzione dei percorsi pedonali e/o ciclabili da realizzarsi secondo i progetti esecutivi approvati e a norma delle vigenti disposizioni di legge in favore dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate;
- 5) realizzazione ed attrezzatura delle aree di verde pubblico, completo di sistema di irrigazione, filari alberati e simili;
- 6) realizzazione dello spazio per la raccolta dei rifiuti solidi;
- 7) costruzione delle reti di fognatura delle acque bianche e nere ricadenti in apposita sede con predisposti gli imbocchi per le singole immissioni;
- 8) costruzione della rete di illuminazione pubblica;
- 9) costruzione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e di eventuali altre forme di energia;

---

<sup>6</sup> In fasce di rispetto stradali, per eventuale futuro prolungamento verso sud della viabilità di distribuzione interna, ecc. Tali dotazioni non concorrono al contributo di sostenibilità poiché funzionali all'intervento.

- 10) costruzione degli impianti e delle reti del sistema delle comunicazioni e delle telecomunicazioni;
- 11) costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua potabile;
- 12) costruzione delle reti di distribuzione gas metano;

L'importo complessivo di tali opere ammonta a 750.132,26

**Opere di urbanizzazione esterne all'area oggetto di intervento**, ai sensi dell'articolo A-26, comma 6, della legge regionale n. 20/2000, che costituiscono opere di urbanizzazione primaria in quota parte (30%) :

- 13) costruzione rotatoria di ingresso al sub-comparto e raccordo con via D'Antona (cavalcavia)
- 14) costruzione pista ciclabile lungo via Allende e tratto lungo via D'Antona

L'importo complessivo di tali opere ammonta a € 458.439,46

**TOTALE opere interne + opere esterne U1 è pari a € 1.208.571,72**

Il suddetto costo, calcolato sulla base esclusivamente di un progetto di massima, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dal permesso di costruire convenzionato–e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente progetto, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

Tali opere saranno cedute al Comune. La cessione dovrà avvenire su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale nei termini e con le modalità indicate dal successivo art. 6.5;

c) Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria è determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, ed è scontato del 46% in relazione alle opere che vengono realizzate direttamente (strade, parcheggi, verde attrezzato) ai sensi della Del. CR n. 849/1998.

### 5.3. ONERI MANUTENTIVI

Si stabilisce sin da ora che saranno in capo al Soggetto Attuatore la manutenzione del parcheggio P1 e del verde pubblico interno all'area di intervento, nonché la spalatura neve, per i successivi 20 anni dalla firma della Convenzione.

### 5.4 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo di costruzione degli edifici è determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del progetto permesso di costruire convenzionato (comprensivo delle opere private). Esso sarà corrisposto integralmente e contestualmente al contributo di sostenibilità di cui al cap. 5.1 all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

### 5.5. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 6  
REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità/agibilità.

Tali opere saranno autorizzate con il presente permesso di costruire convenzionato, a cura e spese del Soggetto Attuatore comprendente la presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi della normativa vigente sugli appalti pubblici.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione .

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere.

Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Zola Predosa, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

I soggetti attuatori si impegnano, per dimostrare l'idoneità delle ditte esecutrici dei lavori selezionate, a fornire l'attestazione SOA delle stesse o, in alternativa, a dimostrarne i loro requisiti tecnico economici, come espressamente indicato dal Codice dei Contratti Pubblici.

Ai lavori relativi alle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata

contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico laddove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

## 6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

## 6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

Si stabilisce sin da ora che saranno in capo al soggetto attuatore la manutenzione del parcheggio P1 e del verde pubblico, nonché la spalatura neve, per i successivi 20 anni dalla firma della Convenzione..

## 6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere a sua cura e spese al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà dare comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune di Zola Predosa come da art. 6.5 della presente convenzione.

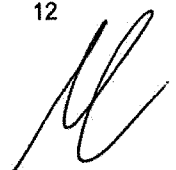
Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; Il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei

12

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr.ssa Daniela Olivi)

IL SINDACO  
(Stefano Fiorini)



cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

In particolare per le opere destinate a verde pubblico si rimanda a quanto stabilito agli Artt. 5.3 e 6.3 della presente Convenzione.

#### 6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE


Con il presente atto il Soggetto attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa, successivamente al collaudo di cui comma 4 e oneri di passaggio di proprietà e redazione del frazionamento, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di Zola Predosa come previsto a seguito del collaudo, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

#### Articolo 7 GARANZIA FIDEJUSSORIA

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa rilasciata da \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ c con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute.

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi:

 - di € ~~1.208.571,72~~ <sup>4.208.571,72</sup> corrispondente al 100% del costo stimato degli interventi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e delle Opere di cui al Contributo di Sostenibilità;

~~Tali fidejussioni sono garantite da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.~~ Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione relativa alle opere sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori e previo collaudo parziale delle opere realizzate, con lettera del Responsabile del Settore.

Per ogni collaudo parziale sarà svincolato l'80% dell'importo dei lavori eseguiti.

La residua fidejussione, pari al 20% dell'importo complessivo dei lavori sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo definitivo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

La riduzione della fidejussione presentata a garanzia della realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico è regolata dall'art. 6 della presente Convenzione.

**Articolo 8**  
**SANZIONI PER INADEMPIENZE**

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui alla legge regionale n. 24/2003 e s.m. e i..

**Articolo 9**  
**MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI**

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria laddove previste e la delimitazione del lotto di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al progetto permesso di costruire convenzionato. Non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo dell'edificio o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

**Articolo 10**  
**DURATA E TEMPI**

Le opere dovranno essere completate secondo le seguenti tempistiche:

- opere private e relativi standard entro tre anni dal rilascio del permesso di Costruire, salvo proroghe richieste dal soggetto attuatore prima della scadenza dei termini e concesse dall'Amministrazione;
- opere di cui al contributo di sostenibilità entro tre anni dal rilascio del permesso di Costruire, salvo proroghe richieste dal soggetto attuatore prima della scadenza dei termini e concesse espressamente dalla Giunta Comunale.

Ai fini della manutenzione delle aree la presente Convenzione estende la sua validità a 20 anni.

Gli effetti per quanto riguarda le successive richieste di intervento rispetto al contributo di sostenibilità dovuto nelle successive fasi di intervento si estenderanno sino al completo sfruttamento dell'indice sviluppabile nel lotto, salvo che non intervengano successive modifiche alla normativa urbanistica comunale che dispongano diversamente.

**Articolo 11**  
**TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE**

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del progetto permesso di costruire convenzionato, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione.

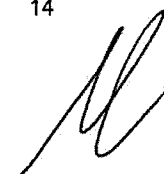
Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

**Articolo 12**

14

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dr.ssa Daniela Olivi)

**IL SINDACO**  
(Stefano Fiorini)



## SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

### Articolo 13

#### SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Riale (Zola Predosa) di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di Zola Predosa, alla partita \_\_\_\_\_, come segue:

foglio 28 Mappali 285-1144-1148-1145-212-1147-1146-258.

(località)....., (data) .....

**SBM 2 S.R.L. unipersonale**  
Via G. Morone n° 4 - 20121 Milano (MI)  
Cap. Soc. € 10.000 i.v.  
C.F. e Iscr. Reg. Imp. Milano 01890560681  
R.E.A. Milano 2002224

