



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

PROGETTO di INTERVENTO UNITARIO **CONVENZIONATO - AMBITO AR.S5**

sottoposto a parere della C.Q.A.P.

AMBITO AR.S5 - NUOVA BAZZANESE - VIA J.F.KENNEDY
INDIVIDUATO NEL RUE VIGENTE COME AMBITO URBANO DI
RIQUALIFICAZIONE CHE PREVEDE INTERVENTI DI
SOSTITUZIONE E DI INTEGRAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI



DOCUMENTO C

ELABORATO
docC

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala

Nome file

docC_Convenzione

Redazione orig.

26/06/2023

Aggiornamento n.	Data	Oggetto
1	20/10/2023	Aggiornamento elaborati
2	16/11/2023	Aggiornamento elaborati
3	15/02/2024	Adeguamenti: testo approvato

PROGETTISTA:

Arch. Leonardo Celestra



de architectura opere

via Calvart 4/A, tel. 051/377959, fax. 051/365843
email: celestra@dearchitecturaopere.com

Convenzione Attuativa tra il Comune di Zola Predosa ed i Soggetti Attuatori per l'attuazione dell'intervento unitario convenzionato ambito da riqualificare Ar.s5 posto in Zola Predosa Via Gandhi n. 7(Ex Dietorelle)

Repubblica Italiana

Oggi....., in Zola Predosa, Via, innanzi a me Dott., Notaio, in, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di, non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, sono presenti i Signori:

-, nato il .././.... a, domiciliato per la carica, a Zola Predosa, Piazza repubblica n. 1, quale del Comune di Zola Predosa il quale interviene in legale rappresentanza del Comune stesso in conformità ai disposti del D. Lgs. n. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale adottato con **Delibera Consigliare n.del.....** debitamente controllata, a ciò delegato nonché per designazione con provvedimento del Sindaco prot. ... in data... ed in esecuzione alla Delibera della Giunta Comunale in data .././.... n. , esecutiva ad ogni effetto, la quale in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera ".....",

....., nato a il giorno domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene alla stipula del presente atto nella veste di Amministratore Unico della società **Lovers s.r.l.**, con sede in Bologna, Via Castiglione 7, (C.F. 02649051204) e della società **Pavirani Case s.r.l.** con sede in Bologna, Via Farini 3, (C.F. 02947801201), quali Soggetti Attuatori degli interventi previsti sull'ambito da riqualificare Ar.s5 posto in Zola Predosa Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle) ;

PREMESSE

In ragione della sopravvenuta legge urbanistica regionale, contenuta nella L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare le linee di indirizzo previste dall'art. 4 della stessa legge regionale per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data dell'entrata in vigore e nelle more della redazione del Piano Urbanistico Generale e di conseguenza con deliberazione n° 32, del 13/06/2018 il Consiglio Comunale ha approvato "Documento di indirizzo per la selezione di interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24" aggiornato con DCC n°78 in data 25/11/2020.

Nell'ambito di tale procedimento è stata valutata positivamente la proposta presentata dai soggetti privati proponenti che prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5 posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle) mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo e la sua sostituzione con fabbricati aventi funzione residenziale e compatibile con la residenza.

La proposta prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5

posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle), mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo dismesso e la sua sostituzione con fabbricati residenziali (e compatibili con la residenza), oltre che sistemazione e cessione del sub ambito COL-C.c, nella quale è prevista la realizzazione del Parco lungo fiume si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, alla identificazione delle modalità attuative, alla identificazione degli accorgimenti finalizzati alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza in contiguità all'area della SP 569 (Nuova Bazzanese), in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti, con specifico riferimento alla realizzazione, nell'ambito dell'intervento, di una consistente porzione del "Parco fluviale lungo il Lavino" che consente al Comune di Zola Predosa di acquisire una importante dotazione ambientale pubblica da porsi a disposizione della cittadinanza e la riqualificazione urbana di un'area particolarmente degradata.

L'intesa è stata formalmente definita con l'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con DGC n.57 del 2/08/2017 e sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Tale intesa riveste i presupposti di cui alle lett. a) e b) del co. 2, dell'art. 4 L.R. 24/2017 e (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, i suddetti Proponenti sottoscrittori della presente Convenzione saranno indicati come "Soggetti Attuatori" o "Privati" o "Proponenti".

Il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, titolare del procedimento di approvazione del Progetto di intervento unitario Convenzionato oltre che cessionario delle aree meglio precisate più avanti anticipatamente cedute al Comune con atto Repertorio n.40647 Raccolta n.17520, registrato a Bologna il 18 ottobre 2023 n.45586 serie 1T e trascritto a Bologna il 18 ottobre 2023 n. reg. generale:48699, n. reg. particolare:35931 – n. reg. generale: 48698, n. reg. particolare: 35930.

Che i soggetti attuatori i hanno presentato con richiesta **1/AO/2020** di cui il **Pg.N.33060**, in data **09/12/2020** e successivi aggiornamenti, gli elaborati costitutivi dell'accordo operativo ex art. 38 L.R. 24/2017, chiedendone l'approvazione ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di "Ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana", con destinazione prevalentemente residenziale.

Che tale intervento consiste nella sostituzione di un edificio produttivo da tempo dismesso con un insediamento ad uso residenziale nonché nella cessione all'amministrazione comunale di un'area per la realizzazione di un parco urbano

che sul progetto sono stati espressi i pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti alla valutazione ambientale e alla verifica di sostenibilità funzionale, tecnica e

infrastrutturale dell'intervento;

che con delibera Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra allegata) è stato approvato il suddetto Progetto unitario convenzionato completo degli, ivi richiamati elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della convenzione da stipularsi fra il Comune ed i Soggetti Attuatori dell'intervento;

- Documenti serie a : stato attuale;
- Documenti serie b : progetto urbano;
- Documenti serie c: progetto urbano - impianti elettrici;
- Documenti serie m: progetto urbano – impianti idro/gas/fognari
- Documenti serie r: progetto urbano – impianti elettrici;
- Documento A: Relazione Illustrativa;
- Documento B: Norme Tecniche D'attuazione;
- Documento C: Schema Convenzione;
- Documento D: Costi Schematici Urbanizzazioni;
- Documento F: Rapporto Preliminare Valsat;
- Documento H: Tabella Standard;
- Documento M: Piano Finanziario;
- Documento AM_DPCA_PUA(documentazione previsionale clima acustico);
- Relazione di fattibilità geologica con indagini geognostiche;
- Relazione Per Il Piano Di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA 03-01-2024);
- Dichiarazione terre da scavo e bonifica;
- Dichiarazione AUSL e ARPA;
- Relazione scarichi-idraulica;
- Dichiarazione non interferenza con la falda.pdf;
- Dichiarazione Di Sintesi Della Vas;
- Piano Di Monitoraggio Della Vas;

Visti:

l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 29 dicembre 2017 dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto Attuatore;

le Leggi n.1150/42, 10/77, 443/01, il D.P.R. 380/2001 e le Leggi Regionali 24/2017, 15/2013, nei testi vigenti;

la delibera di Consiglio Comunale n. del di approvazione del Progetto Unitario (o Progetto Urbano) e del rispettivo schema di convenzione, i cui presupposti, motivazioni e disposizioni si intendono integralmente confermati;

Precisato che ogni rimando all'”*Accordo Operativo*” contenuto negli elaborati elencati nelle premesse è da intendersi riferito al “*Progetto di intervento Unitario*”

Convenzionato” disciplinato dalla presente Convenzione;

Ritenuto di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l’attuazione del progetto unitario approvato dal Comune di Zola Predosa e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

TUTTO CIO’ PREMESSO

Fra le parti come sopra costituite, dando atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue, :

ARTICOLO 1

BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nel Progetto Urbano per l’ambito da riqualificare **Ar.s5** ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al **foglio 18** con i **mappali 536, 537,1336 e 1329** per una superficie complessiva pari a **mq. 14.400**.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Con riferimento agli elaborati costitutivi del Progetto come sopra richiamati, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal progetto urbano risulta definita dalle seguenti quantità:

Parametri Urbanistici

- **St** = **mq. 29.509**
- **S utile massima realizzabile** = **mq. 4.320**
- **S accessoria massima realizzabile (65%) Su** = **mq. 2.808**
- **Usi ammessi residenziale ed usi urbani compatibili come individuati dalla NTA del P.U.**

In attuazione di quanto previsto dal punto 2.2.5 del documento di indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell’art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 ed in conformità a quanto previsto dall’art. A-6-bis della previgente L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, che fissa in almeno nel 20% del dimensionamento dell’offerta abitativa da realizzare, la percentuale di alloggi da

destinare a politiche sociali. Nell'ambito della superficie utile massima realizzabile, la SU riservata all' ERS sarà quindi non inferiore a mq.864, da destinarsi a categorie di famiglie individuate dal Comune i cui termini e modalità saranno regolati con apposita convenzione, da sottoscrivere preliminarmente al rilascio del primo PdC.

La superficie destinata ad ERS potrà essere aumentata in accordo tra le Parti, nel rispetto delle deliberazioni e disposizioni applicabili al momento del rispettivo convenzionamento, senza che ciò comporti variante al Progetto Unitario ed alla presente Convenzione.

Inoltre devono essere **garantite** le seguenti **dotazioni minime**:

A) Verde pubblico e attrezzature del verde (V1).....mq. 3.936;

**B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali
ai parcheggi.....mq.956;**

C) Viabilità funzionalmente e dimensionalmente adeguata al PUMS e alle condizioni dei competenti Uffici Comunali;

D) Illuminazione pubblica adeguata alle condizioni dei competenti Uffici Comunali;

E) Parcheggi Pertinenziali (P3).....mq.1.834
dotati di reti ed impianti complementari e di ricariche per veicoli a trazione elettrica;

F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante non inferiore a 500 mc/ha di superficie territoriale);

G) Dotazioni da destinare a parco fluviale.....mq.11.173
oggetto di cessione anticipata;

H) Superficie Permeabile Territoriale.....mq.5.871 secondo norma RUE (50% semipermeabile); mq.5.304 secondo PTCP (10% semipermeabile);

G) Percorsi pedonali e ciclabili come da Progetto Urbano (PU) funzionalmente e dimensionalmente adeguata al PUMS e alle condizioni dei competenti Uffici Comunali;

Sono da considerare interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli **Standard urbanistici**:

- dotazioni individuate nelle tavole "b.1.3, b.1.5, b.1.6, b.1.7", e nel documento H, oltre che nelle NTA del P.U.;
- barriere fonoassorbenti lungo la SP 569 tali da garantire all'insediamento la III classe acustica;
- reti ed impianti di cui alle tavv. "c " (da c.1 a c.3b), "r " (da r. a r.3), "m" (da m.1.1 a

m1.6);

- opere di allacciamento e raccordo di reti impianti e viabilità, extracomparto e adeguamento delle intersezioni stradali;
- realizzazione di Attrezzatura di minima dell'area destinata a parco fluviale (percorsi, cestini, segnaletica e accessibilità); realizzazione o finanziamento di interventi di qualificazione funzionale-strutturale del contesto d'intorno (connessioni pedonali e ciclabili, adeguamenti/rifacimenti della viabilità, ecc.) che saranno individuati con specifica deliberazione della Giunta Comunale nei termini indicati dalla presente Convenzione;
- demolizione di opere, impianti e manufatti incongrui, edifici dismessi;
- sistemazione/attrezzatura di minima dell'area destinata a parco fluviale extrastandard (mq.11.173) (pulizia, rimozione di sterpaglie e piante ammalorate, livellamento per eliminazione di situazioni di pericolo e raccordo spondale, attrezzature minime secondo RCVPP) ;
- realizzazione dell'area di verde urbano concorrente alle dotazioni "U" (mq. 3.936), attrezzata secondo le specifiche prescrizioni del RCVPP, e realizzazione del sistema dei percorsi pedonali e ciclabili previsti da progetto urbano per l'intero ambito;
- ulteriori opere e impianti correlati all'attuazione dell'intervento, risultanti dai pareri e dalla VAS come riportati nella Dichiarazione di Sintesi;

Sono da considerare correlati al **Contributo Negoziale di Sostenibilità**:

- la progettazione definitiva-esecutiva degli interventi concorrenti al C.N.S. nel caso il Comune non ne sostenga direttamente l'onere;
- la realizzazione di interventi di interesse pubblico e rilevanza generale, indicati dalla Giunta Comunale come necessari per integrare le dotazioni e migliorare le condizioni di accessibilità, connettività, socialità dell'ambito del Capoluogo cui afferisce il comparto di trasformazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto e più oltre determinato;
- la corresponsione finanziaria del contributo residuante ove gli interventi a scomputo dallo stesso non raggiungano (a contabilità consuntiva) l'importo suddetto, ovvero l'integrale versamento al Comune del contributo la somma dovuta non sia sufficiente per realizzare l'opera cui lo stesso è finalizzata.

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del Progetto Urbano che siano collocate al di fuori del perimetro della zona in oggetto non hanno valore né progettuale né normativo, ma solo indicativo delle possibili soluzioni-connessioni funzionali con l'unica esclusione delle opere extra comparto delle barriere fonoassorbenti che invece sono da considerarsi funzionalmente preordinate alla realizzazione dell'insediamento, delle connessioni ciclopedonali e del raccordo/messa in sicurezza delle intersezioni di viabilità (incrocio via Gandhi).

Modalità di attuazione

La demolizione dell'edificio produttivo prevista dalle modalità attuative dell'allegato A all'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 stipulato tra le parti il 29 dicembre 2017 deve iniziare **entro 30 giorni** dalla stipula della Convenzione, comunque non oltre il **30/05/2024** e la conclusione dei lavori costituisce condizione per il rilascio di ogni altro permesso di costruire.

La realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni di cui all'art. 4, deve intervenire precedentemente o contestualmente all'edificazione privata alla quale tali opere sono preordinate, funzionali e comunque subordinatamente alla realizzazione delle **opere di minima per la sostenibilità insediativa** nei termini di seguito stabiliti ai successivi punti.

Le opere da considerare di minima per la loro sostenibilità insediativa, meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente denominato "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione", sono quelle individuate come stralcio funzionale 1 relative a:

- barriere fonoassorbenti in continuazione con quella già esistente posta a nord est dell'insediamento a ridosso della SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica A;
- cabina ENEL di comparto;
- sottoservizi e reti, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti secondo la progressione dei lotti di seguito indicati che saranno realizzati secondo stralci funzionali ;
- collettori acque bianche dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante non inferiore a 500 mc/ha di superficie territoriale);
- dorsali fognarie impianti di sollevamento e/o altre opere prescritte dall'atto di approvazione del Progetto Unitario Convenzionato e dalla Valsat;
- viabilità pubblica distribuzione/accessibilità identificata nella "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione" come pertinente allo stralcio funzionale 1;
- quota parcheggi pubblici pista ciclabile, identificata nella "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione" come pertinente allo stralcio funzionale 1, fermo restando quanto stabilito per le opere di minima, le opere urbanizzative e le dotazioni collettive, ove non realizzate "al grezzo" preliminarmente alla richiesta dei titoli edilizi dei lotti, sono subordinate alla cronologia attuativa rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione.

ARTICOLO 3

AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Le aree fondiari (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dal Progetto Unitario Convenzionato di cui alla presente convenzione.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci corrispondenti alle varie unità insediative (lotti) così come individuati negli elaborato "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione" e di conseguenza i parcheggi e la viabilità al servizio di ciascun lotto saranno realizzate in proporzione alle dotazioni di ciascun lotto.

La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai singoli lotti e alle opere di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2.

La richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati potrà essere presentata entro il termine di anni 2 dall'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata, potrà avvenire solo successivamente all'approvazione da parere della Giunta Comunale dello schema tipo di convenzione e del piano di distribuzione degli alloggi ERS, al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione, delle opere di minima per la sostenibilità dei singoli lotti, nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i. Il rilascio del/i titolo/i dove sono previsti gli alloggi ERS, potrà avvenire solo successivamente alla stipula della convenzione sopra richiamata.

L'inizio dei lavori di costruzione degli edifici potrà avvenire solo a seguito dell'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai lotti e alle opere comuni di minima ad essi riferiti, identificate nell'elaborato "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione" ed attribuite dall'articolo 2 e al successivo articolo 4, dell'allestimento generale delle stesse e della realizzazione dei sottofondi stradali, così come definiti nella tavola relativa agli stralci.

L'abitabilità degli edifici è subordinata al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di minima di cui il precedente ART 2 e di quelle dello stralcio delle opere di urbanizzazione, afferenti il lotto di appartenenza e dello stralcio delle opere di urbanizzazione/dotazioni all'edificio inerente e funzionale oltre che al collaudo acustico "post operam".

Non costituiscono variante, conformemente alle NTA del P.U., le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici 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 e salvo il rispetto di tutti i parametri urbanistici/edilizi.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

I Soggetti Attuatori, si impegnano, per sé e successori o aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Progetto Unitario, opere già elencate nel precedente art. 2 per come individuate nelle specifiche tavole del progetto urbano e più precisamente:

- barriere fonoassorbenti in continuazione con quella già esistente posta a nord est dell'insediamento a ridosso della SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica III;
- sottoservizi e reti, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti secondo la progressione dei lotti di seguito indicati;
- collettori acque bianche dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante non inferiore a 500 mc/ha di superficie territoriale) ;
- collettori fognari, sollevamenti e/o impianti prescritti dall'atto di approvazione e dagli elaborati del P.U. o della Valsat;
- parcheggi pubblici, viabilità e segnaletica, immissione in sicurezza sulla viabilità principale (intersezione via Roma/Gandhi);
- verde pubblico, attrezzature dell'area di gioco, del verde e percorsi ciclabili e pedonali, in funzione della ripartizione delle dotazioni complessive del verde in "V1" ed area extra-standard, per la quale è prevista la sistemazione di minima, salvo quanto eventualmente ulteriormente pattuito a scomputo del Contributo negoziale di sostenibilità;
- allacciamento ai pubblici servizi;
- attrezzatura di minima dell'area destinata a parco fluviale (percorsi, cestini, segnaletica e accessibilità);
- realizzazione o finanziamento di interventi di qualificazione funzionale-strutturale del contesto d'intorno (connessioni pedonali e ciclabili, adeguamenti/rifacimenti della viabilità, ecc.) che saranno individuati con specifica deliberazione della Giunta Comunale nei termini indicati dall'art. 2;
- alloggi ERS in misura $\geq 20\%$ della SU. corrispondente ad almeno 864 mq e ad un numero indicativo di 14 alloggi. (In sede di sottoscrizione della Convenzione specifica per l'ERS, le parti potranno concordare dotazioni di ERS superiori, secondo la

Del.g.c.n.61/2016 del 25/05/2016 e la Del.g.c.n.106/2023 del 18/10/2023 e ss.mm..)

Le opere per le mitigazioni dell'impatto acustico sono da considerarsi prioritarie e andranno realizzate preliminarmente agli edifici, così come le opere di minima definite all'Art.2.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione di ogni singolo lotto attuativo, avverranno a carico dei Soggetti Attuatori anche per stralci funzionali nei termini e con le modalità più avanti indicati.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dell'Ambito AR.s5, **sarà richiesto entro 180 gg** dalla stipula della presente Convenzione, così come il progetto esecutivo delle opere di minima da realizzare sulle aree extra standard (parco fluviale), oltre che della zona destinata a V1, verrà rilasciato a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R.207/2010 e ss.mm. e ii., la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

Per le opere di urbanizzazione primaria i **Soggetti Attuatori** si avvalgono delle facoltà previste dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001, ove l'importo cumulativo delle urbanizzazioni non superi la soglia comunitaria.

L'affidamento delle opere comuni di minima per l'attuazione dei singoli lotti nonché di quelle comuni ai predetti lotti, potrà avere luogo anche per singoli stralci funzionali, così come descritti nell'elaborato allegato grafico alla presente convenzione "b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione"

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei lotti attuativi, saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi, completi di computi metrici estimativi e quantificazione delle spese tecniche, dell'IVA e degli imprevisti, redatti a cura e spese dei **Soggetti Attuatori** e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di permesso edilizio.

La loro esecuzione, a carico dei **Soggetti Attuatori**, potrà avvenire per stralci funzionali coordinati in funzione della sostenibilità dei singoli lotti, secondo la suddivisione tipologica e dell'attribuzione stabilita nell'elaborato allegato alla presente Convenzione, fermo restando che le opere di minima individuate nell'elaborato grafico quivi allegato come stralcio attuativo 1, dovranno essere richieste e realizzate antecedentemente o contestualmente al primo edificio.

Ogni stralcio funzionale relativo al singolo lotto dovrà essere **contestuale alle opere comuni e di minima per la sostenibilità individuate all'art. 2 e riferirsi al titolo edilizio**, al quale va allegato il cronoprogramma esecutivo delle opere complessive, gli stralci funzionali identificati nell'elaborato grafico allegato alla presente Convenzione ("b.1.10 planimetria stralci attuativi allegato schema convenzione") corredata

dell'indicazione analitica delle dotazioni dei singoli lotti, sono di seguito dettagliati :

- **1° stralcio** comprende la nuova costruzione dell'edificio ad uso residenziale nel **lotto 1** per SU.MQ.670, la strada adiacente per 454,43 mq. (che connette la via Gandhi con il lotto 1) e rispettivi impianti, sottoservizi e dotazioni, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali richiesti del vigente RUE, i parcheggi pubblici (comprese le dotazioni, impianti e sottoservizi) per 145,62 mq, la cabina ENEL con la sua area di pertinenza di mq. 119, la barriera di mitigazione acustica e i sistemi di laminazione;
- **2° stralcio** comprende la nuova costruzione dell'edificio ad uso residenziale del **lotto 2** per SU MQ.670, dei parcheggi pubblici (compreso le dotazioni, impianti e sottoservizi) per mq. 134,14 e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- **3° stralcio** comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nel **lotto 3** per SU.MQ. 435, dei parcheggi pubblici (compreso le dotazioni, impianti e sottoservizi) 97,72 mq, dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- **4° stralcio** comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nel **lotto 6** per SU.MQ. 780, dei parcheggi pubblici (compreso le dotazioni, impianti e sottoservizi) per 478,93 mq, porzione di pista ciclopedonale extra comparto per 377,23 mq., porzione di strada di urbanizzazione di 365,99 mq. e rispettivi impianti, sottoservizi e dotazioni, dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- **5° stralcio** comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nel **lotto 5** per SU.MQ. 735, dei parcheggi pubblici (compreso le dotazioni, impianti e sottoservizi) per 374,60 mq, parco Col.C.c di 15.109 mq., verde AR.S5 di 1.116,06 mq. (extra standard) e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- **6° stralcio** comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nel **lotto 4** per SU.MQ.1.030, dei parcheggi pubblici (compreso le dotazioni, impianti e sottoservizi) per 233,44 mq, ripristino di via Gandhi per 750,71 mq., verde AR.S5 di 22,68 mq. (extra standard) e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- **7° stralcio:** comprende il tappetino di usura, la segnaletica stradale e la messa in sicurezza dell'intersezione via Roma via Gandhi;

I **Soggetti Attuatori** si impegnano, 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 dei sottoservizi, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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, con i quali i **Soggetti Attuatori** dovranno collaborare seguendone le indicazioni e le disposizioni anche per le opere impreviste, o non dettagliate, ritenute comunque necessarie e funzionali al comparto dall'Amministrazione Comunale, nei limiti, nei termini e nei costi di quanto previsto dai progetti esecutivi.

In considerazione della particolare complessità del sistema urbanizzativo e la rilevanza tecnica ed economica delle opere l'Amministrazione, si riserva la facoltà di nominare il collaudatore, anticipatamente al rilascio del titolo autorizzativo, riferito alle opere stesse di disporre collaudi in corso d'opera.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto 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.

Tutte le opere realizzate in forza della presente convenzione, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e successive integrazioni ed aggiornamenti.

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.

Ai singoli affidamenti per la realizzazione delle 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.

La realizzazione extra comparto 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 opere nei tratti di raccordo (da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, degli Enti gestori o del collaudatore), saranno autorizzate con il rispettivo permesso edilizio delle opere di urbanizzazione che comprenderà l'autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali, salvo specifici atti di regolamentazione del traffico veicolare da richiedere all'atto dell'effettiva esecuzione.

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dell'intervento Unitario Convenzionato, saranno eseguite conformemente al Progetto urbano, al Permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione e alle norme vigenti in materia.

Le opere di sistemazione del parco fluviale (extra standard) e quelle concorrenti al Contributo negoziale di sostenibilità, saranno realizzate nel rispetto del progetto esecutivo e delle tempistiche attuative che saranno approvati con le procedure previste per le OO.PP.

L'Ufficio Tecnico Comunale o, per esso, il collaudatore, potrà prescrivere l'utilizzo di materiali o tecnologie particolari in relazione alle esigenze manutentive e gestionali dell'Amministrazione Comunale ed eseguire controlli e collaudi anche in corso d'opera che non modifichino i costi dell'opera.

La richiesta di permesso per lo stralcio delle urbanizzazioni/dotazioni, riguardante le opere di minima e funzionali come definite all'art. 2 e dal presente articolo, sarà presentata ai competenti Servizi comunali entro il termine di **180 gg** dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Nello stesso termine dovrà essere depositato il progetto esecutivo delle dotazioni del verde e di sistemazione di minima del parco fluviale secondo quanto stabilito all'art. 2 .

Gli Uffici dell'Amministrazione potranno concedere proroghe motivate qualora ciò non pregiudichi le tempistiche attuative dei lotti, ottenuto il consenso dei rispettivi titolari, sempre che nel rispetto dei termini massimi assegnati dal PUC.

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni di cui al presente articolo, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo permesso edilizio, comunque nel termine previsto dalla presente Convenzione.

Gli interventi urbanizzativi e le dotazioni dovranno essere realizzati antecedentemente o contestualmente (vedere art. 3), con l'edificazione privata al fine di garantire la reciproca coerenza funzionale, infrastrutturale ed esecutiva e per evitare che l'eccessiva anticipazione, o il ritardo, degli uni rispetto agli altri possa pregiudicare l'utilizzo dei fabbricati o l'integrità delle opere già eseguite.

L'ultimazione sostanziale, la presentazione della documentazione di Collaudo e l'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione/dotazioni (o dello stralcio funzionale individuato dal progetto), accertato dei competenti Servizi tecnici Comunali o da tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione, oltre che il "collaudo acustico post operam" costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per il rilascio del rispettivo certificato di conformità/agibilità.

ARTICOLO 5

ASSERVIMENTO E CESSIONE DI AREE

Capo 1

Le aree classificate COL-C, identificate catastalmente al **F 18,. mapp. 90, 96, 746 di mq. 15109**, sono state anticipatamente cedute al Comune con Atto redatto dal Notaio Claudio Babini, Repertorio n.40647 Raccolta n.17520, **registrato a Bologna il 18 ottobre 2023 n.45586 serie 1T** e trascritto a Bologna il 18 ottobre 2023 n. reg. generale:48699, n. reg. particolare:35931 – n. reg. generale: 48698, n. reg. particolare: 35930.

Dette aree saranno consegnate all'Attuatore perché possa realizzare gli interventi di

rispettiva spettanza, attraverso un “verbale di consegna” redatto in contraddittorio dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente;
particolari disposizioni dovranno/potranno scaturire dai DUVRI o da ogni altro atto regolante la compresenza di operatori e cantieri afferenti diverse tipologie di interventi o committenza.

Per quanto riguarda la modalità di realizzazione della parte qui richiamata, è fatto espresso assoggettamento al medesimo trattamento disciplinare previsto per gli altri interventi urbanizzativi in termini di competenze ed oneri (anche tecnici, progettuali e di frazionamento), di controllo esecutivo e collaudo.

Le opere di urbanizzazione primaria relative a impianti non di competenza comunale saranno cedute all'Amministrazione Comunale che potrà assegnarli in gestione agli Enti interessati secondo specifica concessione.

Le aree-opere oggetto di cessione dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi, in via preliminare, all'atto della richiesta del permesso edilizio delle urbanizzazioni e da approvarsi in via definitiva (per i successivi collaudi e stipulazione dell'atto di cessione gratuita) dopo l'ultimazione delle opere stesse.

Sono ammesse modeste variazioni, purché nel rispetto delle quantità dell'Art.2 e dell'impianto urbanistico approvato.

ARTICOLO 6

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED

OPERE PUBBLICHE

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio, con eventuali spese a carico dell'Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.

In questo caso, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti all'art. 10.

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi di cui all'art. 10) sarà comunque, motivatamente, determinato dai competenti Uffici in esito alla verifica di regolare esecuzione; è inoltre dovuta la presentazione, da parte dei **Soggetti Attuatori** delle certificazioni e dichiarazioni di conformità al progetto e alle norme applicabili, oltre agli elaborati “as built” che rappresentino esattamente quanto realizzato.

L'uso delle aree ed opere, di cui come sopra convenuto, comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguentemente all'uso medesimo.

La Convenzione configura definitiva conferma della concessione al Comune del diritto

di superficie costituito sull'area identificata al **Foglio 18 Particelle 90, 96, 746** per la realizzazione della passerella ciclo-pedonale di collegamento col Parco Giardino Campagna, la cui nuda proprietà sarà trasferita al Comune medesimo unitamente alle aree costituenti l'intero sistema delle dotazioni collettive.

Pertanto le parti danno reciprocamente atto che le aree occorrenti per la realizzazione del ponte ciclo-pedonale, identificate catastalmente al f. 18, mapp. 90 , 96, 746 cedute anticipatamente alla presente, in virtù dell'atto all'Art.5 Capo 1 sono a pieno titolo nella proprietà e disponibilità del Comune, a tacitazione di ogni pendenza o clausola risolutiva contrattuale.

ARTICOLO 7

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/dotazioni rimane a carico dei **Soggetti Attuatori** sino all'avvenuta formale presa in carico delle opere, fatta eccezione per quelle eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, come previsto nel precedente articolo.

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.

Per particolari tipologie di opere (o impianti) i cui effetti di assestamento o attecchimento si prolunghino oltre il termine stabilito per la presa in carico (p.e. l'impianto del verde), resta l'onere, per il Soggetto Attuatore della manutenzione e della sostituzione, per un periodo non inferiore a 3 anni, detto impegno sarà meglio definito nel permesso di costruzione.

Per quanto riguarda il verde pubblico, esso sarà consegnato alla Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto all'art. 5 e art. 8.

ARTICOLO 8

COLLAUDO, PRESA IN CARICO DELLE AREE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

Il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo dovrà avvenire non prima di 6 mesi e non oltre 12 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti; a seguito del collaudo sarà contestualmente concesso lo svincolo delle fidejussioni relative.

Il collaudo sarà a carico dei **Soggetti Attuatori** ed effettuato dai tecnici designati dall'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi anche di professionisti esterni.

Le spese e gli oneri di collaudo e delle prove tecniche, sono a carico del soggetto attuatore.

L'esito favorevole del collaudo, anche parziale, determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad eventuale esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte dei **Soggetti Attuatori** ai sensi di quanto previsto all'art. 7, o nei casi espressamente previsti dalla presente convenzione. La stipula dell'atto di cessione o di costituzione delle servitù regolate dalla presente convenzione dovrà avvenire entro 60 gg. dall'avvenuto collaudo favorevole.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale differire la presa in carico delle opere nel caso in cui al decorso del termine di cui sopra le opere di costruzione degli edifici non siano ultimate e lo stato di avanzamento dei lavori comporti il transito di mezzi pesanti o la manomissione delle parti urbanizzative già eseguite.

E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale, pertanto la presente convenzione costituisce, in caso di mancata sottoscrizione dell'Atto di cessione/trasferimento.

ARTICOLO 9

CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITA' E CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 16 E SEGUENTI DEL D.P.R. 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE

A) Contributo Negoziale di Sostenibilità:

L'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di ZOLA PREDOSA definisce il Contributo negoziale di sostenibilità e i casi di corresponsione. La DGC 61/2016 stabilisce i criteri applicativi, la scheda dell'Atto di indirizzo allegata alle D.C.C. 32/2018 e 78/2020 determinano l'importo.

In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale, sottoscritto dai Soggetti Attuatori il Contributo Negoziale di Sostenibilità, è finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale dell'ambito in cui ricade l'intervento e può essere corrisposto economicamente, ovvero, con interventi a scomputo.

Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di progettazione e realizzazione di interventi per infrastrutture o dotazioni afferenti l'ambito urbano di appartenenza del comparto, fino alla concorrenza dell'importo indicato nella scheda n. 7 allegata all'Atto di Indirizzo (DD. C.C. nn. 32/2018 e 78/2020). La componente del "Contributo di sostenibilità" è determinata, per l'intervento oggetto della presente, nella misura di Euro 329.805,00 (trecentoventinovemilaottocentocinque/00).

I **Soggetti Attuatori**, ciascuno per propria competenza, pertanto, si impegnano, per sé e successori o aventi causa, alla realizzazione delle opere concertate con l'accordo preliminare stipulato il 29 dicembre 2017, ovvero di interventi di Interesse pubblico extracompartuale secondi i progetti indicati e approvati dall'Amministrazione, ovvero alla corresponsione economica agli stessi finalizzata, fino alla concorrenza degli importi delle dotazioni territoriali assegnate al sub-ambito così come previsto dall'allegato A (domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del POC) del suddetto accordo.

Tale impegno sarà assolto dal Privato (e/o da subentranti aventi causa) principalmente in termini di interventi ed opere realizzati fino alla concorrenza dell'importo individuato, nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche e secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi, per quanto non qui stabilito, in sede di approvazione dei progetti e dei cronoprogrammi attuativi oppure mediante liquidazione in favore del Comune dell'importo stabilito quale Contributo Negoziale di Sostenibilità.

Il suddetto contributo negoziato di sostenibilità è determinato in **euro 329.805,00**, in base ai principi e criteri perequativi contenuti nel Documento preliminare del PSC, approvati dalla Conferenza di Pianificazione e richiamati nell'Accordo di Pianificazione preliminare al PSC 2013;

Per l'effetto il soggetto attuatore si obbliga ad:

- allestire la parte di Area COL-C concorrente alle dotazioni dovute "U"(o V1), fino alla concorrenza di mq. 3936 sistemata a verde pubblico compreso le relative dotazioni ed un'area gioco, quale prestazione **non** concorrente al C.S. in quanto ordinariamente dovuta;
- provvedere alla sistemazione ed attrezzatura di minima dell'area "COLL" residuante, di 11.173 mq, destinata a parco fluviale, con percorsi, cestini, segnaletica e accessibilità ed eliminando situazioni ingeneranti pericolo per l'uso e rimuovendo eventuali rifiuti e vegetazione infestante;
- realizzazione o finanziamento di interventi di qualificazione funzionale-strutturale del contesto d'intorno (connessioni pedonali e ciclabili, adeguamenti/rifacimenti della viabilità, ecc.) che saranno individuati con specifica deliberazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 2;
- realizzare eventuali connessioni ed opere extracomparto, individuate con atti della Giunta Comunale fino alla concorrenza del Contributo negoziato dovuto;
- versare l'importo del Contributo negoziato residuante dalla contabilità a consuntivo degli interventi realizzati, salvo non ricorra l'ipotesi di corresponsione integrale di cui all'art. 2 precedente;

Per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, alle opere eseguite a scomputo del contributo di sostenibilità, si applicano i principi e le disposizioni del precedente art. 4.

B) Contributo per il rilascio dei permessi edilizi ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche:

Nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria le cui

opere saranno eseguite totalmente dai **Soggetti Attuatori** e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi della presente convenzione e a totale scomputo dell'onere dovuto corrispondente (in termini tabellari).

Qualora, a consuntivo, il costo di realizzazione delle opere di cui all'Art.4, fosse inferiore a suddetto importo, è dovuto un congruaglio a favore del Comune e a carico del Soggetto Attuatore.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, la quota di contributo sarà determinata e interamente versata sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore al rilascio del titolo abilitativo.

Al momento del rilascio del/i permesso/i edilizio/i, dovrà essere versato al Comune il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni.

ARTICOLO 10

GARANZIA FINANZIARIA

L'ammontare complessivo delle garanzie finanziarie corrisponde al **120%** dell'importo delle opere di urbanizzazione come da computo metrico estimativo asseverato dal Tecnico progettista e maggiorato d'ufficio (euro 2.193.317), sulla base del CME depositato, corrispondente al costo stimato degli interventi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria e dotazioni di cui all'Art.4 e del **100%** del Contributo Negoziale di Sostenibilità, definito alla lettera a) dell'Art.9 della presente convenzione.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori **entro 60 (sessanta) giorni** dalla sottoscrizione della presente, consegneranno al Comune di Zola Predosa idonee garanzie fideiussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia di complessivi

€ **2.631.980** (duemilonesicentotrentunonovecentoottanta) pari al 120% della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare e di **euro 329.805,00** corrispondente al Contributo Negoziale di Sostenibilità;

le fideiussioni sono rese a tempo indeterminato o automaticamente rinnovabili. Il mancato o ritardato deposito della garanzia fideiussoria configura presupposto di improcedibilità dei titoli edilizi.

La **determinazione** della garanzia finanziaria, (in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazioni e dotazioni collettive e dallo schema di ripartizione allegati alla presente convenzione), da aggiornare in sede dei progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza dell'Attuatore, l'obbligazione assunta dall'Attuatore resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale per come stabilita agli art. 2 e ss.

In relazione alla **distinzione in diverse tipologie** di opere/dotazioni individuate e attribuite dall'art. 2 si stabiliscono le seguenti formule di garanzia:

L'importo della fideiussione inerente le urbanizzazioni sarà rideterminato ed adeguato in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive risultante dal/dai progetto/i esecutivo/i, prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse.

Le fideiussioni per le opere di cui al presente articolo, dovranno essere adeguate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire quale titolo subordinante il provvedimento abilitativo delle opere di urbanizzazione/dotazioni e dovrà essere commisurata all'entità degli stralci di opere corrispondenti.

Tali fideiussioni dovranno prevedere il versamento al beneficiari, 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 fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, saranno rese a tempo determinato, rinnovabili automaticamente, escutibili a prima richiesta in favore del Comune, devono includere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C.C.

Le fideiussioni devono altresì includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento). Le fideiussioni potranno essere estinte o ridotte solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, su istanza della proprietà, in relazione all'avvenuto compimento di tutte, o di parte delle opere garantite.

La fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione (ART.4), potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei **Soggetti Attuatori**. Lo svincolo è subordinato all'accertamento della regolare esecuzione e al parere favorevole da parte del Collaudatore, a seguito della consegna da parte dei **Soggetti Attuatori** degli stati di avanzamento attestati, sotto la responsabilità del professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussioni dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse e pertanto prima della cessione delle aree al Comune.

Per ogni collaudo parziale sarà svincolato il 60% (sessanta per cento) dell'importo dei lavori eseguiti. La residua fideiussione pari al 40% (quaranta per cento) dell'importo complessivo dei lavori sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo definitivo delle opere, eventualmente dedotte le sanzioni o le somme di cui agli Artt.10 (per eventuali maggiori spese) e 24 (per eventuali sanzioni non già corrisposte) nel caso in cui le eventuali sanzioni non venissero anticipatamente assolte dal soggetto attuatore su preventiva richiesta formale specifica del Comune.

Tutte le opere garantite sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e come tali, non potranno essere ritardate, sospese o abbandonate. In caso di mancato avvio, sospensione, abbandono o esecuzione difforme dal progetto e dalle regole di buona esecuzione, l'Amministrazione potrà sostituirsi d'Ufficio al Soggetto Attuatore inadempiente escutendo, a prima richiesta e con semplice comunicazione scritta, la somma vincolata a titolo fideiussorio.

ARTICOLO 11

INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale in casi di inadempienza, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dal cronoprogramma attuativo allegato al titolo delle Opere di urbanizzazione, al provvedimento di approvazione delle dotazioni extra standard e/o delle opere eventualmente concorrenti al Contributo negoziale di sostenibilità, degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo convenuto tra le parti.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà sostitutivamente all'esecuzione delle opere o dei relativi stralci funzionali con incameramento, totale o parziale, della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di inadempienza legate ad un'eventuale procedura di liquidazione e/o fallimentare.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, da parte dell'A.C., delle aree sede di opere di urbanizzazione anche in caso di mancata sottoscrizione degli atti di cessione, qualora non cedute secondo i tempi e le modalità qui stabilite. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, verrà definita secondo quanto previsto dall'art.15.

ARTICOLO 12

VARIAZIONI

Eventuali varianti non sostanziali che non modifichino gli impegni della presente convenzione, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

ARTICOLO 13

TERMINI E DURATA E DELL'INTERVENTO CONVENZIONATO – SANZIONI

Tutti gli interventi previsti dal Progetto di intervento Unitario Convenzionato dovranno essere ultimati entro **cinque** anni dalla stipula della Convenzione, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del Progetto questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti, rimanendo fermo l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. 2, 4, 5, 6, 7 e 9 della presente Convenzione.

Per quanto realizzato in difformità dalla presente convenzione e dal Progetto di intervento Unitario Convenzionato approvato dal Consiglio Comunale (oltre che dai titoli abilitativi, successivi), si fa espresso richiamo alle sanzioni di cui al DPR 380/2001, L.R. 23/2004, L.R. 15/2013 nei testi vigenti.

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Progetto Urbano Convenzionato, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

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

I **Soggetti Attuatori** si impegnano ad introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra negli atti di vendita o trasferimento che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

ARTICOLO 15

CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione e nel Progetto Urbano Convenzionato, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti

già citati in premessa, nonché al regolamento urbanistico edilizio, al PSC vigente oltre che all'accordo procedimentale sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Le Parti danno reciprocamente ed espressamente atto che, per effetto di quanto motivato e disposto con la Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del 27/03/2024, ogni rimando all'”*Accordo Operativo*” contenuto negli elaborati elencati nelle premesse è da intendersi riferito al “*Progetto di intervento Unitario Convenzionato*” disciplinato dalla presente Convenzione e nessuna contestazione sarà promossa la riguardo.

Per la risoluzione di ogni controversia, che si riferisca alle interpretazioni ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il Foro di Bologna.

ARTICOLO 16

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e di tutte le aree per cui è prevista la cessione al Comune con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle tecniche, sono poste a carico dei **Soggetti Attuatori**.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese dei **Soggetti Attuatori**,

Dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile il Soggetto Attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

articoli 2,4,5,6,7,8,9,10,11,16.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

ARTICOLO 17

CLAUSOLA RISOLUTIVA

Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito (o attivato l'acquisizione) l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori la presente Convenzione.

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 agli artt. 11 e 15 della presente convenzione.

Restano salve ed impregiudicate le clausole di salvaguardia e le condizioni di decadenza dei contratti/atti di trasferimento previsti dalla Legge.

FIRME

COMUNE _____

FIRME

**SOGGETTO
ATTUATORE** _____

data : _____