

Comune di
Zola Predosa

ACCORDO PRELIMINARE INTEGRATIVO EX ART 61 L.R. 24/2017 E SS MM II

Proposta Di: ACCORDO PRELIMINARE/INTEGRATIVO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 ED ART. 61 DELLA L.R. N. 24/2017, PER L'OBIETTIVO STRATEGICO DELLA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO DI MOBILITA' "STAZIONE PILASTRINO" OLTRE CHE DELLA ACQUISIZIONE DELL'AREA DESTINATA ALL'AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO/PLESSO SCOLASTICO DI RIALE E AL PARCO TERRITORIALE DI VIA PIRANDELLO.

Tra il Comune di Zola Predosa e il Soggetto privato proponente, come sotto rappresentati:

- [REDACTED] Responsabile dell'Area Assetto del territorio e domiciliata per la carica presso la Sede del Comune di Zola Predosa in Piazza della Repubblica n.1, in forza di delega attribuita dal Sindaco pro-tempore con PG n. 16414/2024 in data 22/05/2024 che interviene nel presente atto in rappresentanza del Comune di Zola Predosa;

- [REDACTED]
SOCIETÀ GRUPPO DIPIERRI S.P.A. co [REDACTED]
[REDACTED]

in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 17/04/2024, ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 della L.R. 21/12/2017 n.24 e ss.mm.ii., si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSA

QUADRO DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 111 e n. 112 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R 20/2000, ha provveduto ad approvare il PSC il RUE, che individuano alcune zone "IUC" suscettibili di intervento diretto convenzionato, tuttavia soggette a preventivo inserimento nel POC;

Successivamente sono state approvate le varianti di aggiornamento-adeguamento dei suddetti strumenti, oltre ad alcune varianti specifiche puntuali che confermano tali indicazioni;

Nel quadro delle strategie perseguite dal PSC è stato individuato l'ambito "IUC ZP4" finalizzato all'acquisizione gratuita delle aree destinate all'ampliamento del centro sportivo "Filippetti" e del plesso scolastico della frazione Riale, attraverso il riconoscimento e la localizzazione, nell'area espressamente individuata dal PSC e dal RUE dei diritti riconosciuti a titolo perequativo, nel rispetto del Titolo 4 delle Norme del PSC;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 il Comune di Zola Predosa, ha provveduto ad approvare il Documento di Indirizzi, contenuti e criteri per la redazione del POC;

In data 21.12.2017 è stata approvata la nuova "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. n. 24/2017) che disciplina gli aspetti contenutistici e procedurali relativi agli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali;

La nuova Legge Urbanistica regionale n. 24 del 21/12/2017 prospetta l'integrazione delle politiche ambientali e di sviluppo sostenibile con le politiche urbanistiche nella formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);

Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018 con Delibera n. 32, ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo" "Individuazione di criteri, priorità, requisiti, limiti e selezione delle previsioni del PSC A cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24: ATTO DI INDIRIZZO" per la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione

mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi, ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017 valutando, nella selezione, le manifestazioni di interesse pervenute;

L'Atto di Indirizzo è stato oggetto di aggiornamento con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 22/01/2020 e n. 78 del 25/11/2020;

in data 03/07/2020 con Prot. n. 2020/0013311 i Comuni dell'Unione Reno Lavino Samoggia hanno sottoscritto l'Accordo territoriale tra l'unione di Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia ed i comuni di Casalecchio di Reno, Monte San Pietro, Sasso Marconi, Valsamoggia e Zola Predosa per la redazione del Piano urbanistico generale intercomunale (PUG) ai sensi della Legge regionale n. 24 del 21/12/2017;

Con deliberazione di Giunta dell'Unione n. 49/2020 veniva istituito l'Ufficio di Piano Intercomunale per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) Intercomunale, ai sensi della L.R. 24/2017, della Convenzione associativa prot. n. 9949/2017 e dell'Accordo Territoriale prot. 2020/0013311 e ne veniva composto l'organico con le figure nominalmente individuate dalle Giunte comunali mediante le deliberazioni dei singoli Comuni;

Con deliberazione della Giunta comunale n. 2 del 11/01/2023 è stato formalizzato il Documento Strategico contenente gli obiettivi e gli indirizzi strategici per la redazione del PUG, successivamente presentato al Consiglio Comunale ed alla cittadinanza;

Il documento strategico, in coerenza col Piano Territoriale Metropolitano (PTM) individua, nella fermata "Pilastrino" il luogo deputato al potenziamento ed allo sviluppo del Centro di Mobilità intermodale di rilievo sovra comunale, indicandone le potenzialità di rafforzamento funzionale e strutturale, nonché opportunità di insediare (nel raggio di 500m.) le attività ed i servizi necessari all'attrattiva del Centro;

Con deliberazione n.17 del 18/03/2024, la Giunta ha assunto la proposta di PUG ai sensi dell'art. 45 e ss della LR 24/2017, comunicata al Consiglio Comunale in data 25/03/2024 e presentata in seduta pubblica in data 26/03/2024;

RELATIVAMENTE ALLA PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 61 L.R. 24/2017 TRA I SOGGETTI ATTUATORI E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA AL FINE DI CESSIONE/SISTEMAZIONE DI AREA DESTINATA ALL'AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO/PLESSO SCOLASTICO DI RIALE E A PARCO TERRITORIALE, ALLA VALORIZZAZIONE DEL CENTRO DI MOBILITA' "STAZIONE PILASTRINO":

Con domanda presentata al Prot. 4530 in data 17/02/2022 N. U.T. 2/C/2022, il Soggetto Proponente, richiedeva al Comune di Zola Predosa il permesso di Costruzione finalizzato alla nuova costruzione di edificio commerciale, su terreno di proprietà posto in Via Risorgimento n. 174, catastalmente censito al foglio n. 28 mappale n. 729;

Con provvedimento prot. n. 4499 del 12/02/2024, il Comune, ai sensi dell'art. dell'art. 10 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. notificava i motivi ostativi alla conclusione positiva del procedimento e quindi al rilascio del PdC;

L'art. 11 della L. 241/90 recita: *"In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10 l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo."*

(..) *“Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.”*

Il Comune di Zola Predosa, nella necessità di approntare celermente il progetto di ampliamento e rifunzionalizzazione del Centro sportivo Filippetti e del Plesso scolastico di Riale, intende attivare la procedura di acquisizione delle aree allo scopo necessarie;

L'ambito IUC ZP4 non è stato ricompreso nell'atto di indirizzo ex art. 4 L.R. 24/2017, non essendo giunta manifestazione di interesse alcuna e non avendo allora, l'Amministrazione, circoscritto i termini per l'ampliamento dell'area destinata a Servizi ed Attrezzature collettive di che trattasi;

Nel corso dell'anno 2021 l'Assessorato competente e il Privato titolare delle aree sede dei progetti/interventi dei precedenti punti da 1 a 5, hanno intrapreso la concertazione e il confronto preliminare all'attuazione dell'ambito identificato dal PSC come "IUC ZP4", con particolare riferimento al Titolo 4 delle norme del PSC, senza con ciò addivenire ad accordo, causa la mancata condivisione dell'assetto urbano e planivolumetrico delle costruzioni derivanti dalla capacità edificatoria perequativa generata dalle aree che il Comune intendeva acquisire per le suddette finalità;

Al contempo l'Amministrazione ha manifestato l'interesse di acquisire l'intera area interposta fra il Centro sportivo/Plesso scolastico e la via Pirandello (come individuata al successivo art. 1) per l'opportunità che essa rappresenta in termini di dotazioni per la collettività e di salvaguardia delle discontinuità del sistema insediativo e delle visuali dalle infrastrutture per la mobilità verso il territorio rurale e collinare;

In ragione di tali presupposti si è addivenuti all'intesa di verificare le condizioni di sostenibilità urbanistica e di fattibilità di un'operazione che, attraverso le strategie, l'assetto e le precondizioni del nuovo strumento urbanistico (PUG), persegua il risultato dell'acquisizione integrale dell'area interposta fra il Centro sportivo/Plesso scolastico e la via Pirandello, eliminando le previsioni insediative dell'IUC ZP4, e ricercando i presupposti di sostenibilità economico finanziaria dell'operazione, mediante valorizzazione perequativa in aree maggiormente idonee sotto il profilo ambientale e pianificatorio;

quanto sopra in sinergia con la previsione di interventi strategici per il miglioramento e la riqualificazione dell'ambito della Stazione e del Parcheggio scambiatore del sito "Pilastrino" individuato dal vigente PTM quale "Centro di Mobilità", oggi sottoutilizzato per le scarse attrattiva, funzionalità e qualità urbana;

L'Accordo ex art. 61 LR 24/2017 (e art. 11 L.241/90) rappresenta lo strumento negoziale preliminare ai successivi atti di pianificazione da concertare tra il Comune di Zola Predosa, l'Unione dei Comuni la Città Metropolitana di Bologna, la R.E.R., prioritariamente teso:

- al concorso o alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico di scala Sovracomunale necessari per la valorizzazione, l'adeguamento funzionale-tecnologico delle dotazioni/servizi per l'utenza, nonché alle connessioni del Centro di mobilità;
- alla cessione e sistemazione, compensativa, di una equivalente discontinuità urbana costituente anche varco/direzione di connessione ecologica posta ad est, catastalmente identificato al f. 28, mapp. 182 e di parte del mapp.729, di mq 3.650 precedentemente oggetto della sopra menzionata richiesta di permesso di costruire n. 2/C/2022;
- alla cessione del terreno interposto fra la via Pirandello ed il polo scolastico/centro sportivo

comunali catastalmente identificato al F. 29 mapp. 12, 14, 17, 44, 45, 833, 834, 835, 836, 837, 866, 867, 980, 984, 1144, 1146, 1148 di circa mq 127000 oltre che all'azzeramento delle capacità edificatorie potenziali assegnabili in via perequativa dagli strumenti urbanistici generali (PSC vigente) all'IUC ZP4;

Qualora il progetto degli interventi oggetto del presente Accordo si perfezioni successivamente all'approvazione del PUG (che recepisca i contenuti del presente Accordo) l'Amministrazione Comunale procederà attraverso lo strumento dell'Accordo Operativo, ex art. 38, LR 24/2017, ovvero con strumenti diretti convenzionati ove consentiti dal PUG, salvo che in sede di concertazione istituzionale le Amministrazioni sovraordinate non indichino altro strumento procedimentale maggiormente idoneo.

Viste:

- la proposta di accordo integrativo formulata dal Privato proponente con PG. 7873 del 07/03/2024, secondo i presupposti strategici individuati dall'Amministrazione con la deliberazione della Giunta comunale n. 2 del 11/01/2023;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 16 del 13/03/2024 con la quale la Giunta:
 - indicava, negli Accordi integrativi di cui ai co. 1 dell'art. 45 e co. 1 dell'art. 61 della L.R. 24/2017, lo strumento negoziale tra il Comune di Zola Predosa ed i Soggetti privati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione;
 - riconosceva agli obiettivi, alle finalità ed ai risultati di cui alla proposta di Accordo integrativo ex art. 61 LR 24/2017 acquisita al PG 7873 in data 07/03/2024, il carattere di rilevante interesse pubblico e, la proposta, meritevole di conclusione nelle fasi e nei modi previsti dalla L.R. 24/2017, mediante l'approvazione e la sottoscrizione dell'Accordo integrativo, preliminare all'adozione del PUG;
 - prefigurava il recepimento di tali obiettivi e finalità, impegnandosi ad attivare l'Accordo ai sensi dell'art. 61 dopo l'assunzione del PUG stesso, in virtù della condivisione dei risultati che la proposta di accordo evidenzia, affinché le rispettive previsioni vengano tradotte nel PUG in corso di elaborazione;
- la proposta di PUG assunta dalla Giunta Comunale in data 18/03/2024 con DGC n. 17, presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica-Pianificazione il 19/03/2024, comunicata al Consiglio Comunale in data 25/03/2024 e presentata pubblicamente in seduta aperta il 26/03/2024, ai sensi dell'art. 45 della LR 24/2017;
- la richiesta di formalizzazione dell'Accordo, acquisita al PG 10817 in data 08/04/2024, in ragione della rispettiva coerenza con la proposta di PUG assunta e presentata pubblicamente il 26/03/2024;
- la delibera della Giunta Comunale n. 27 del 17/04/2024 che ne approva i contenuti, autorizza il Sindaco (o chi per Lui in termini di Statuto o regolamento) alla sottoscrizione dell'accordo e propone i provvedimenti conseguenti;
- la delega alla sottoscrizione dell'Accordo PG n. 16414 del 22/05/2024, conferita dal Sindaco pro-tempore Davide Dall'Omo alla Responsabile dell'Area Assetto del territorio, [REDACTED], in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale;
- la documentazione acquisita al PG n. 16275 del 22/05/2024, comprovante la titolarità [REDACTED] [REDACTED] in nome e per conto della Società GRUPPO DIPIERRI S.P.A.;

Dato atto che:

- con la stipulazione dell'accordo l'Amministrazione Comunale si impegna, a promuovere, mediante idonee precondizioni del PUG, la valorizzazione del Centro di Mobilità "Pilastrino", l'acquisizione degli immobili di cui ai punti 1.a.1) e 1.a.2) dell'art. 1, liberi da gravami, ipoteche ed

altri vizi o condizioni che ne pregiudichino la piena disponibilità e fruibilità per le finalità perseguite, individuando le condizioni ed il procedimento amministrativo idoneo a compensare, secondo principi perequativi documentabili, le condizioni idonee alla localizzazione e sviluppo dell'attività del Privato cedente;

- conseguentemente l'Amministrazione si impegna ad attivare e sostenere il procedimento necessario per rendere urbanisticamente idonee, oltre che perequate in termini di valorizzazione, le aree di proprietà del Proponente site in via Risorgimento individuate alla lett. 1.a.3) dell'art. 1, attraverso le procedure urbanistiche maggiormente efficaci ed efficienti, non escludendo (ove ricorrano i presupposti) il ricorso all'art. 53 o all'art. 60 della LR 24/2017 e ss.mm. ii;

- si impegna inoltre a confermare nel redigendo PUG le previsioni dell'Accordo, ove questo venga sottoscritto nella sede preliminare all'adozione;

- l'efficacia urbanistica dell'Accordo è subordinata alla condizione sospensiva che l'autorità competente, nella sua piena autonomia, ne recepisca i contenuti nel provvedimento deliberativo che approva lo strumento (o il procedimento) urbanistico di che trattasi, autorizzando con ciò l'acquisizione delle predette aree; oltre che nel provvedimento autorizzativo ed abilitativo delle trasformazioni urbanistico-edilizie previste;

Le parti interessate, come in questa sede rappresentate ai sensi degli artt. 11 - L. 241/90 e 61 - L.R. 24/2017, e per le finalità innanzi illustrate, per sé, e successori o aventi causa, convengono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO PRELIMINARE

Art. 1 AREE ED INTERVENTI OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo preliminare ha per oggetto la previsione urbanistica specificamente finalizzata alla valorizzazione del Centro di mobilità "Stazione Pilastrino", all'azzeramento della capacità edificatoria dell'IUC ZP4 di via Pirandello con cessione di area destinata all'ampliamento del Centro sportivo/Plesso scolastico di Riale ed al parco territoriale ricorrendo, ove non direttamente recepito nel PUG adottato e approvato, all' Accordo di Programma ex art.60 LR 24/2017 o al procedimento art. 53 della LR 24/2017, stanti il rilevante interesse Pubblico e la pluralità di Soggetti/Amministrazioni coinvolti.

1.A) IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO:

1.a.1) area Pirandello-Filippetti (ARP nel PSC-RUE) distinta catastalmente al F° 29, mapp. 12, 14, 17, 44, 45, 833, 834, 835, 836, 837, 866, 867, 980, 984, 1144, 1146, 1148 di mq 127000 circa;

1.a.2) area tra via Risorgimento e la linea ferroviaria, classificata AUC nel PSC-RUE, da ri-classificare come nuovo varco "ECO" individuata catastalmente al F° 28, mapp. 182 e 729 (parte) per mq. 3650 circa;

1.a.3) area tra via Risorgimento e la linea ferroviaria, classificata ECO nel PSC-RUE, da ri-classificare come AUC, individuata catastalmente al F° 28, Mapp. 727 e 1151 di mq. 6990 circa;

Il tutto come indicativamente rappresentato nell'elaborato grafico che costituisce allegato "A" integrante e sostanziale del presente accordo.

1.B) DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO:

1.b.1) Riqualficazione urbana e funzionale della Stazione attraverso interventi di sistemazione ed arredo urbano, realizzazione di attrezzature atte ad agevolare la fruizione del servizio ferroviario quali per esempio l'installazione di punti di ricarica elettrica per autovetture ed attrezzature per il deposito-custodia ricarica delle biciclette ed e-bike, l'abbattimento delle barriere architettoniche, il rifacimento della segnaletica, il miglioramento dell'accessibilità e degli elementi stilistici e percettivi del sito;

1.b.2) Valorizzazione connettiva/attrattiva del centro di mobilità del Pilastrino mediante opere di collegamento alla rete dei percorsi ciclopeditoni del Capoluogo, Riale e della Zona industriale,

oltre locali per servizi attrattivi e di supporto alla stazione (Pubblico esercizio, biglietteria-presidio, internet point, ecc.), anche in contenitori separati e/o su aree di proprietà del Comune;

1.b.3) Cessione gratuita al Comune di Zola Predosa del varco/connessione ecologica "ECO" e sistemazione di minima dell'area stessa con elemento di connessione ecologica e rimozione degli elementi/manufatti incongrui e/o pericolosi, identificata al n. 1.a.2) del punto precedente ed azzeramento della corrispondente capacità edificatoria riferita all'AUC.5 del PSC-RUE vigenti, con rinuncia ad ogni pretesa di edificabilità previsionale nella proposta di PUG;

1.b.4) Realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico in misura non inferiore alle dotazioni ordinariamente dovute secondo la norma, collocate esternamente all'area di cui al punto 1.a.3) in luogo/i strategico/i indicato/i e messo/i a disposizione dall'Amministrazione Comunale, necessariamente connesso e servito dalla rete ciclopedonale (considerando la mancata cessione-monetizzazione della rispettiva area nel quadro economico-perequativo complessivo);

1.b.5) Cessione gratuita al Comune di Zola Predosa e sistemazione di minima dell'intera area tra le Vie Gesso, Pirandello, Risorgimento e il Centro sportivo/Plesso scolastico di Riale, identificata al n. 1.a.1) del punto precedente;

1.b.6) Azzeramento della potenzialità edificatoria perequativa potenzialmente prevista per l'IUC ZP4 in base al PSC e RUE vigenti e soppressione dello IUC medesimo senza doglianza o pretesa alcuna;

Il tutto come indicativamente rappresentato nell'elaborato grafico che costituisce allegato "B", facente parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

1.C) PREVISIONI INSEDIATIVE:

1.c.1) A titolo **perequativo**, anche al fine di sostenere la fattibilità degli interventi a carico del Privato Attuatore, il Comune di Zola Predosa si rende disponibile a valorizzare l'area di cui al punto 1.a.3) posta nell'immediata vicinanza della Stazione e del Parcheggio scambiatore del Pilastrino, attraverso la modifica della destinazione urbanistica di PSC (oggi dotazione ecologica e ambientale ECO) in Ambito idoneo alle trasformazioni, riconoscendo la possibilità insediativa di una medio-piccola struttura commerciale (MP SV) alimentare/non alimentare, fino al massimo di 1500 mq di SV e di 2500 mq di SU oltre alle superfici utili e agli usi urbanistici necessari per garantire lo svolgimento di attività di presidio e supporto di cui al n. 1.b.2) del punto precedente, fino a un massimo di mq. 300 di SU;

Le Parti si impegnano a disciplinare, concordemente, le modalità di realizzazione e cessione delle dotazioni di verde pubblico e parcheggi delocalizzate, ordinariamente generate dalle trasformazioni private di cui al punto che precede, in ambito esterno a queste ultime e nei punti strategici indicati dal Comune (prioritariamente in aree limitrofe al Centro sportivo/Plesso scolastico e al parco territoriale di cui al n. 1.b.3), comunque nel raggio di 500 m dalla "Stazione Pilastrino", purché raggiungibili attraverso la rete dei percorsi ciclopedonali;

Il tutto come indicativamente rappresentato nell'elaborato grafico che costituisce allegato "B", facente parte integrante e sostanziale del presente Accordo

1.D) DOTAZIONI TERRITORIALI

1.d.1) L'intervento di trasformazione edilizia di cui ai punti 1.c.1) genera le dotazioni attualmente prescritte dal RUE vigente all'art. 3.1.6;

1.d.2) dette dotazioni saranno realizzate e cedute al Comune di Zola Predosa nel rispetto di quanto previsto al punto 1.c.2);

Il tutto come indicativamente rappresentato nell'elaborato grafico che costituisce allegato "B", facente parte integrante e sostanziale del presente Accordo

1.E) INTERVENTI A TITOLO DI CONTRIBUTO PER LA SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI e PEREQUAZIONE

Nessun contributo finanziario è previsto a titolo di Contributo Straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del DPR 380/2001, ove sia dimostrato che la trasformazione interamente è compensata con le cessioni e con gli interventi di interesse pubblico richiamati ai punti 1.b.1), 1.b.2), 1.b.3), 1.b.5);

Per quanto concerne gli obbiettivi di interesse pubblico enunciati dal punti 1.b.2), 1.b.3), 1.b.5) , il soggetto proponente, si impegna comunque a realizzare o monetizzare le opere di sistemazione/miglioria per una cifra totale non superiore ai 200.000 € , da ripartirsi, all'interno delle aree enunciate nei punti 1.a.1 e 1.a.2) precedenti, secondo indicazioni della Pubblica Amministrazione.

Ulteriori opere ed interventi di interesse pubblico "extra-standard" potranno concorrere, a scomputo, al Contributo di sostenibilità previsto dal PUG eventualmente esorbitante ai 200.000 € , ed al 50% degli oneri U2 dovuti;

Sono invece interamente dovute le dotazioni (o le monetizzazioni) afferenti: le U1, il Verde urbano attrezzato secondo RCVPP costituente la dotazione minima generata dalla trasformazione, le connessioni ciclopeditoni e l'adeguamento dell'intersezione stradale necessarie per garantire l'accessibilità e la sostenibilità viaria dell'insediamento;

Infine, sono sempre e comunque dovuti il 50% degli Oneri di Urbanizzazione secondaria ed il 100% del Contributo afferente il costo di costruzione, oltre alla quota delle Urbanizzazioni primarie ove l'importo delle opere eseguite direttamente fosse inferiore a quello tabellare;

ARTICOLO 2 – IMPEGNI DEI PRIVATI PROPONENTI

Con il presente Accordo preliminare il Privati proponente si impegna alla:

Rinuncia senza rivalsa o indennizzo alcuni della capacità edificatoria perequativa potenzialmente assegnabile all'IUC ZP4 derivante dal titolo 4 del PSC vigente ed alla capacità edificatoria ottenibile dalla classificazione attuale "AUC.1", dell'area di cui al punto 1.a.2) precedentemente oggetto della richiesta di PdC n. 2/C/2022;

Condivisione e Sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'intervento di cui al punto 1.C) nonché degli atti per la realizzazione e cessione delle dotazioni di cui ai punti 1.B) e 1.D) sopra riportati entro 60 gg dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo o di Programma ovvero dall'approvazione di altro provvedimento avente efficacia attuativa.

Redazione dei progetti esecutivi degli interventi di cui ai punti 1.b.1), 1.b.2), 1.b.4), 1.c.1) e 1.c.2)

Cessione gratuita al Comune di Zola Predosa contestualmente alla stipula della convenzione attuativa dell'intervento di cui al punto 1.C) precedente e sistemazione di minima, dell'area compresa tra le Vie Gesso, Pirandello, Risorgimento e il Centro sportivo/Plesso scolastico Riale identificata al n. 1.a.1) e n. 1.a.2) dell'art. 1, individuata catastalmente al F° 29, mapp. 12, 14, 17, 44, 45, 833, 834, 835, 836, 837, 866, 867, 980, 984, 1146, 1144, 1148 di mq 127.000 circa;

Cessione gratuita al Comune di Zola Predosa contestualmente alla stipula della convenzione attuativa dell'intervento di cui al punto 1.C) precedente dell'area identificata al n. 1.a.2) dell'art. 1 costituente il nuovo varco/connessione ecologica "ECO", individuata catastalmente al F° 28, mapp. 182 e 729 (parte) per mq. 3650 circa con sistemazione di minima dell'area stessa comprensiva di un manufatto di connessione ecologica nord-sud di attraversamento della via Risorgimento e della rimozione degli elementi/manufatti incongrui e/o pericolosi;

Riqualificazione urbana, funzionale, connettiva della Stazione Pilastrino e del parcheggio scambiatore attraverso interventi di sistemazione, di arredo urbano ed attrezzature atte ad agevolare la fruizione dei servizi, abbattimento delle barriere architettoniche, rifacimento della segnaletica, installazione di attrezzature per cicli, motocicli e veicoli elettrici (punti di ricarica,

attrezzistica, struttura di protezione-custodia), alla dotazione di servizi attrattivi e di supporto alla stazione (Pubblico esercizio, presidio, internet point, ecc.) nei termini definiti nella Convenzione attuativa e comunque contestualmente agli interventi edilizi del punto 1.C);

Valorizzazione del centro di mobilità del Pilastrino mediante opere di connessione alla rete dei percorsi ciclopeditoni del Capoluogo, Riale e della Zona industriale, adeguamento dell'intersezione di viabilità secondo lo studio del traffico presentato il 15/02/2024 e successivi aggiornamenti, miglioramento dell'accessibilità veicolare e ciclopeditone e dei parametri ambientali e percettivi del sito, nei tempi previsti dalla Convenzione attuativa e comunque **entro 5 anni** dalla sottoscrizione della stessa e comunque contestualmente agli interventi edilizi del punto 1.C);

Realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico in misura non inferiore alle dotazioni ordinariamente dovute collocate nei punti strategici indicati dall'Amministrazione Comunale, di cui al punto 1.b.4) dell'art. 1, nei tempi e con le modalità previsti dalla Convenzione attuativa e comunque **entro 5 anni** dalla sottoscrizione della stessa;

Realizzazione delle dotazioni delle dotazioni **U** generate dall'intervento, di cui al punto 1.d.1) nei tempi e con le modalità indicati dalla Convenzione attuativa e comunque **entro 5 anni** dalla sottoscrizione della stessa;

Rinuncia all'edificabilità di diritto e a quella previsionale del PUG, nell'attuale AUC, da destinare a varco ecologico identificato catastalmente al F. 28, Mapp. 182 e parte 729 oltre che alla capacità perequativa potenziale, attribuita dal PSC allo IUC.ZP4;

Sistemazione di minima e rimozione degli elementi/manufatti incongrui e/o pericolosi del futuro parco ricompreso tra le Vie Risorgimento-Pirandello-Gesso e del nuovo "varco ecologico" comprensivo di un manufatto di connessione ecologica nord-sud di attraversamento della via Risorgimento;

Rendere possibile la candidatura da parte dell'Amministrazione a bandi PNRR etc. delle aree di futura cessione con eventuale corresponsione prefissata in caso di mancato perfezionamento degli accordi;

ARTICOLO 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Il Comune di Zola Predosa si impegna a:

- promuovere il recepimento nei propri strumenti urbanistici e prioritariamente nel PUG, dell'Accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017, per l'avveramento delle condizioni e delle strategie di cui ai punti 1.B), 1.C), 1.D), nei tempi tecnici ed amministrativi strettamente necessari, proponendo lo strumento dell'Accordo Operativo, o di Programma (ex art. 60 LR 24/2017 e art. 34 TUEL) coinvolgendo direttamente le Amministrazioni Pubbliche interessate;
- ricomprendere il lotto commerciale all'interno del centro abitato ai sensi degli artt. 3 e 4 del Codice della strada, con l'effetto riduttivo delle limitazioni in termini di intersezioni stradali per l'accesso all'area ricercando, congiuntamente al proponente, la soluzione per consentire la svolta a sinistra, per l'accesso in sicurezza alla stessa;
- gestire e presidiare il procedimento urbanistico del PUG e dello strumento attuativo a cui l'Accordo accede, secondo i principi di celerità, diligenza e massima efficienza, nonché efficacia dell'azione amministrativa;
- individuare lo strumento attuativo maggiormente celere ed efficace, sempre che conforme al PUG, alla Legge ed agli obblighi di correttezza e trasparenza amministrativa;
- approvare i progetti esecutivi delle opere di interesse pubblico e di quelle private, nei tempi tecnici strettamente necessari e comunque entro 90 giorni dalla loro presentazione,

salvo non intervengano sospensive di Enti e/o Servizi;

ARTICOLO 4 – STIPULA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA

A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine coerente con i tempi e gli obiettivi sopra indicati, i soggetti promotori/attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione attuativa del precedente articolo 2, e a sottoscrivere la stessa.

La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Soggetto Attuatore e condiviso col Comune. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

ARTICOLO 5 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO – CONDIZIONE SOSPENSIVA

La proposta di Accordo preliminare è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del provvedimento urbanistico a cui lo stesso accede.

L'istituto dell'Accordo è regolato dall'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n.241 e art 61 della L.R. 21/12/2017 n° 24 per quanto applicabile.

La stipulazione dell'Accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale n. 27 in data 17/04/2024, quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati.

L'Accordo ha natura preliminare integrativa del procedimento, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni nel/i Piano/i approvato/i.

L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento urbanistico ed attuativo a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione. I contenuti sostanziali dell'Accordo, pertanto, formeranno parte integrante della documentazione depositata, pubblicata e controdedotta.

La ratifica dell'Accordo stipulato, ancorché implicita, si intende perfezionata con la conferma, anche per fasi separate e successive, dei suoi contenuti nei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale e della Città Metropolitana di Bologna.

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

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti, per il privato, dalla data di pubblicazione al BURER della Deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico di cui all'art. 3 e, per il Comune, dalla data di sottoscrizione della Convenzione.

ARTICOLO 6 – MANCATO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI– DECADENZA DELL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

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

Resta salva, nei casi di grave e perdurante inottemperanza, la clausola di decadenza di cui al co. 5.

L'avvio del procedimento di revisione delle determinazioni o di decadenza sarà comunicato agli

attuatori (o altri soggetti a qualsiasi titolo subentranti) inadempienti perché possano intervenire, coerentemente a quanto stabilito dal presente articolo.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;

Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti conseguirà, inoltre, la decadenza del presente Accordo, con facoltà, per il Comune di revocare la variante urbanistica/provvedimento conseguente e la previsione di intervento di cui trattasi.

Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi ad Esso spettanti di cui agli articoli precedenti, conseguirà la decadenza del presente Accordo e verrà ripristinato lo stato urbanistico ex ante, per come traducibile nel nuovo Piano Urbanistico Generale.

ARTICOLO 7 – DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai soggetti sottoscrittori delle obbligazioni assunte, salvo non intervenga la decadenza di cui all'articolo precedente.

Gli interventi previsti dall'Accordo dovranno compiersi nei termini fissati dalla Convenzione attuativa, che potrà configurare anche aggiornamento e modifica dell'Accordo.

ARTICOLO 8 – CONTROVERSIE

Il Comune, acquisite le aree, ne disporrà e le attuerà nel rispetto delle previsioni urbanistiche in vigore e di quelle successive che dovessero in seguito imporsi.

Al presente Accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

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

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

ARTICOLO 9 – SPESE VARIE E FINALI

Le spese, tutte, inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto promotore/attuatore.

Il presente Accordo sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti sottoscrittori dichiarano di

approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:
Articoli 1, 2, 5, 6, 9.

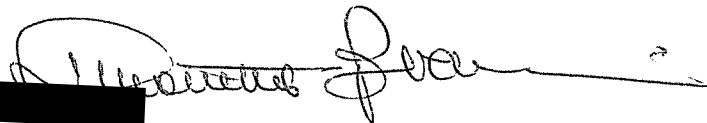
Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e consta di n. 11 fogli
sottoscritti in forma autografa alle ore 10,45 del 27 maggio 2024.

Letto, approvato e sottoscritto.

Zola Predosa, lì 27 maggio 2024

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

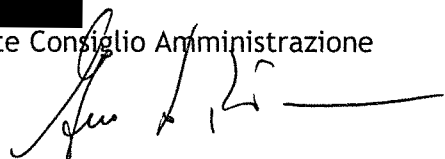
- a) estratto di mappa catastale delle aree da cedere;
- b) elaborato cartografico con individuazione delle aree oggetto di trasformazione, cessione e delle rispettive connessioni;



Responsabile Area Assetto del Territorio

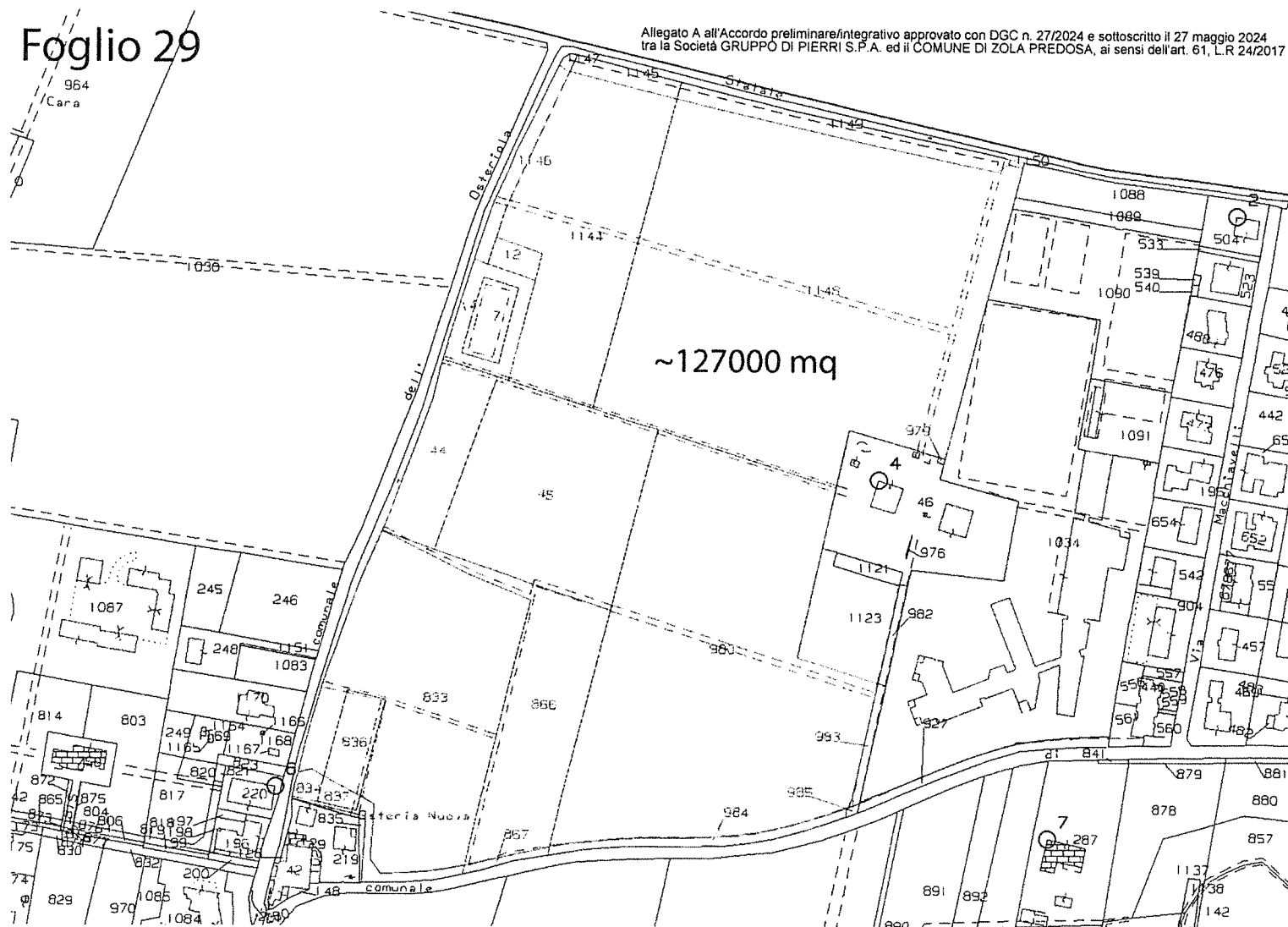
SOCIETÀ GRUPPO DIPIERRI S.P.A.

Presidente Consiglio Amministrazione

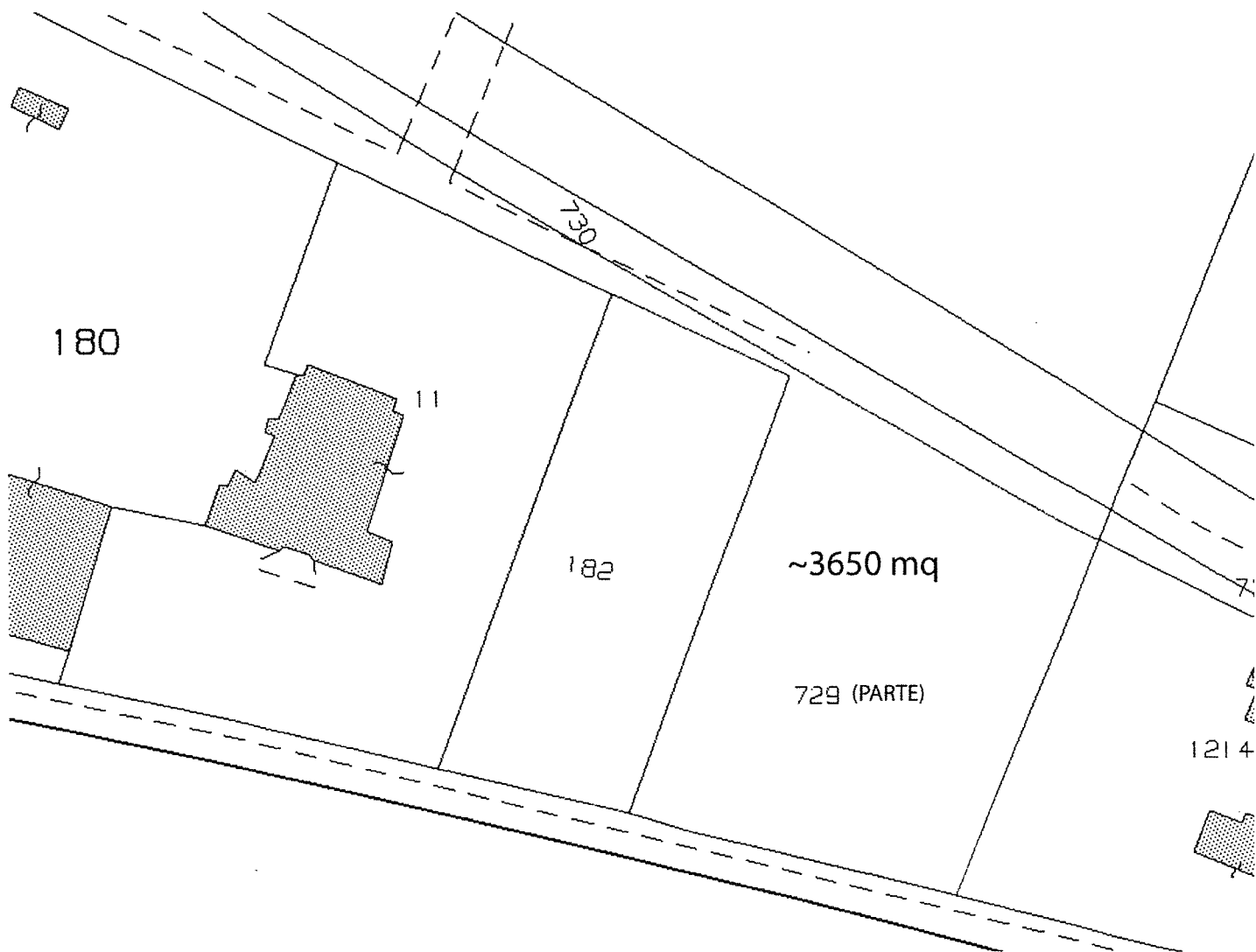


Foglio 29

Allegato A all'Accordo preliminare/integrativo approvato con DGC n. 27/2024 e sottoscritto il 27 maggio 2024
tra la Società GRUPPO DI PIERRI S.P.A. ed il COMUNE DI ZOLA PREDOSA, ai sensi dell'art. 61, L.R. 24/2017



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

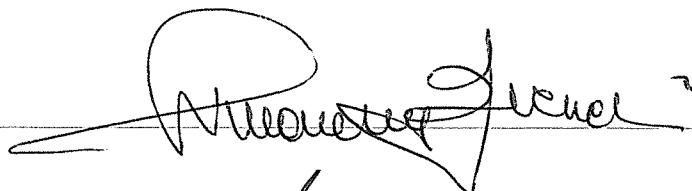


[Handwritten signature]

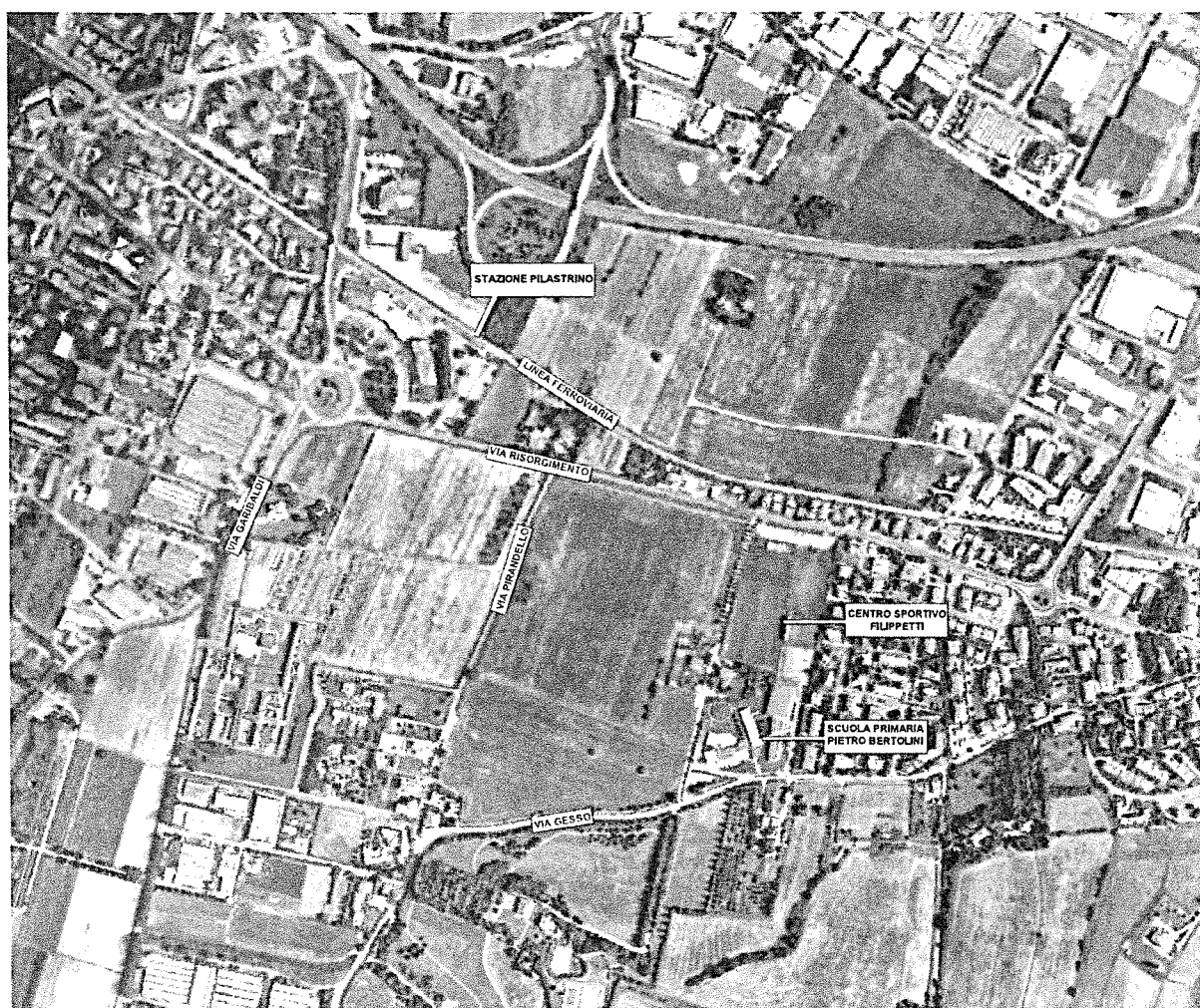
ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO

Allegato B all'Accordo preliminare/integrativo approvato con DGC n. 27/2024 e sottoscritto il 27 maggio 2024
tra la Società GRUPPO DI PIERRI S.P.A. ed il COMUNE DI ZOLA PREDOSA, ai sensi dell'art. 61, L.R. 24/2017

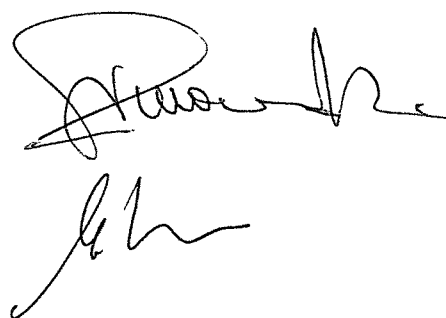

celestra
di architettura spa s.r.l.


AL

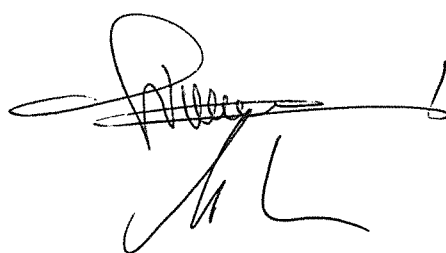
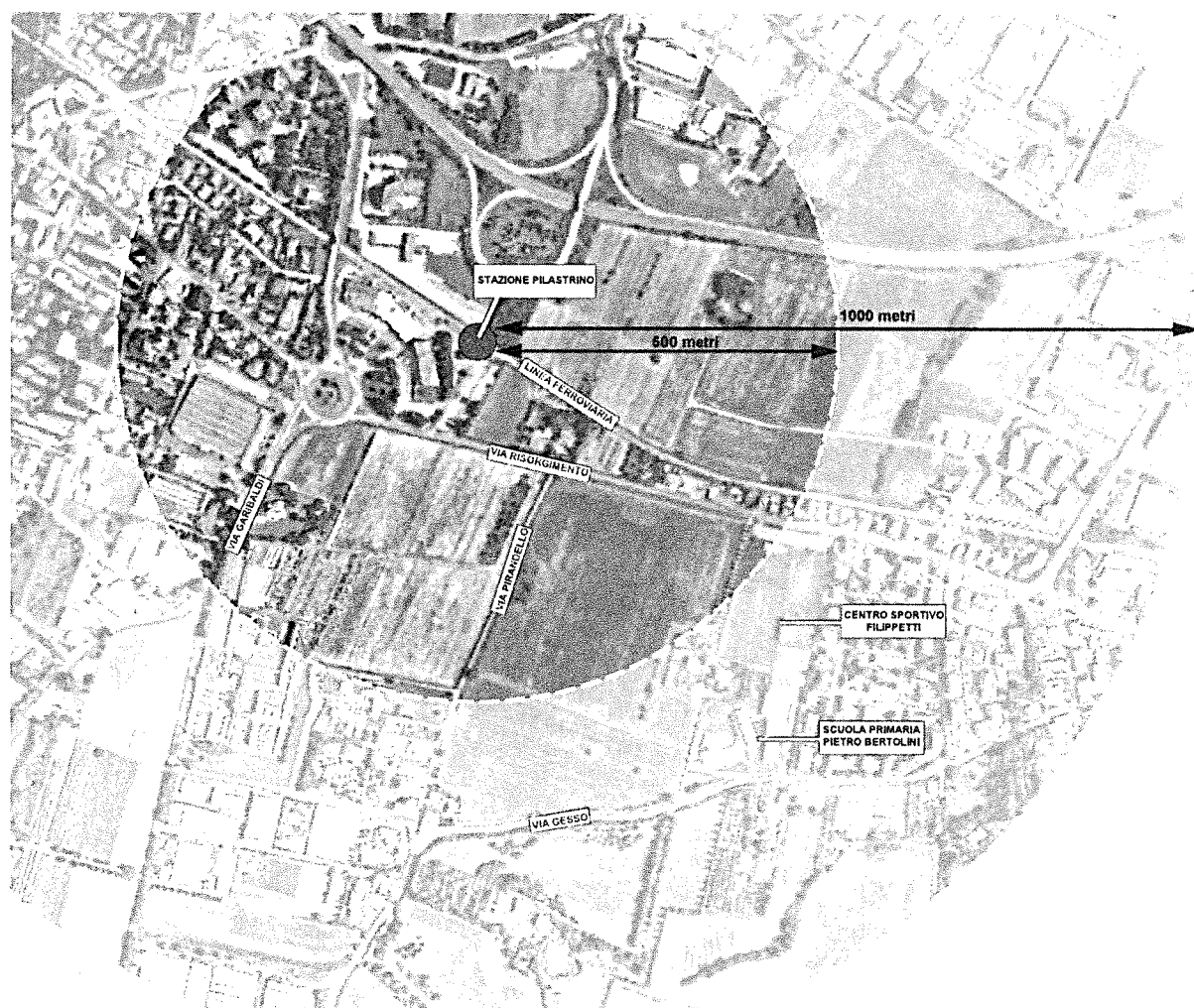
ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO
ORTOFOTO
SCALA 1:5000



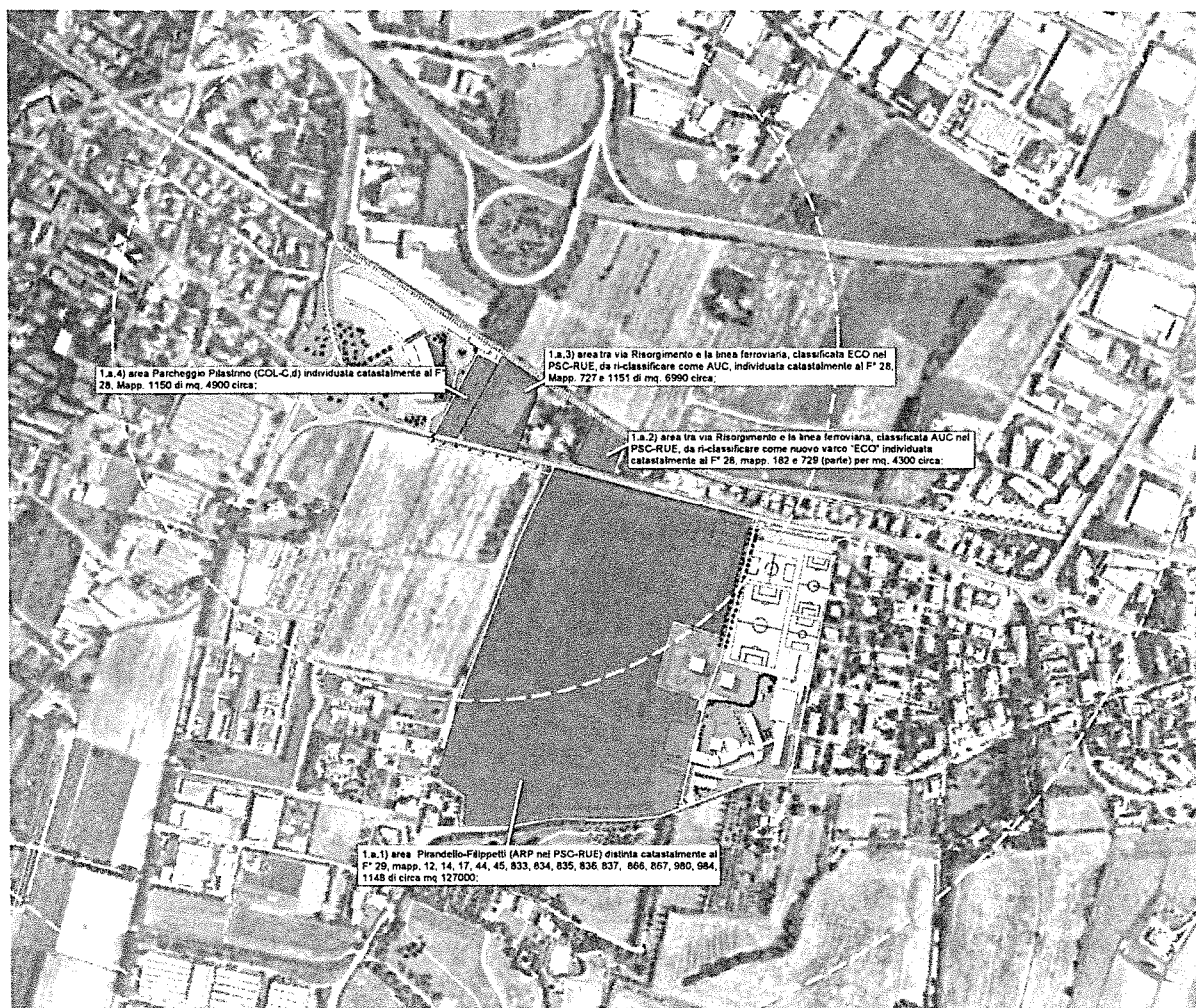

celestra
ARCHITETTI ASSOCIATI



ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO
ORTOFOTO
Distanze dalla stazione
SCALA 1:5000



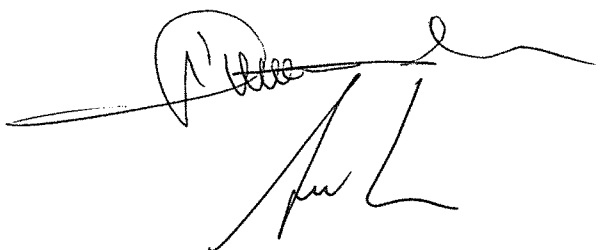
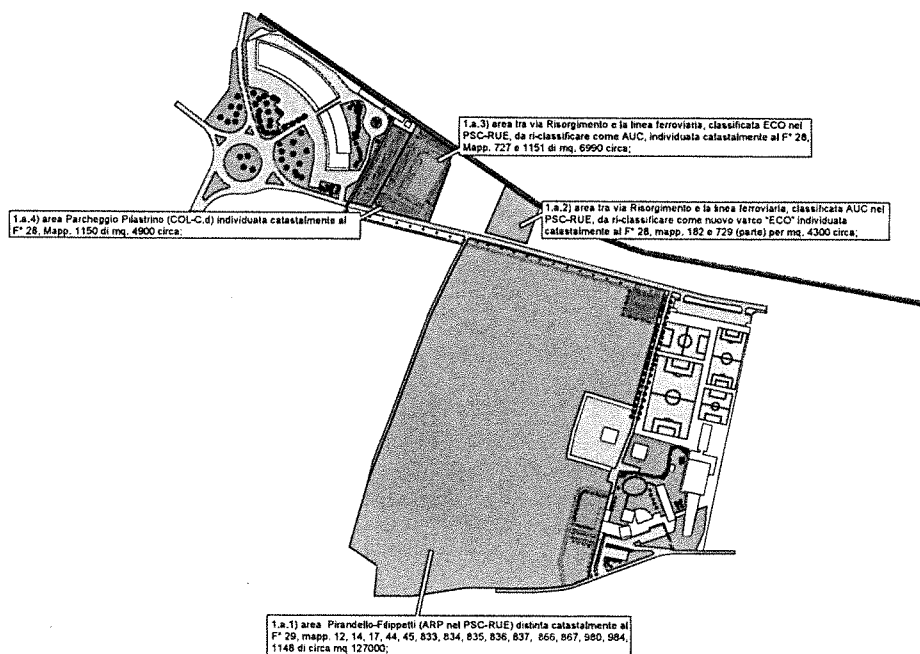
ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO
AREE D'INTERVENTO
SCALA 1:5000



celestra
VIA RISORGIMENTO, 10

[Handwritten signature]

ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO
AREE D'INTERVENTO
SCALA 1:5000



ZOLA PREDOSA, RIALE
PROGETTO
VIA RISORGIMENTO
TEMI PROGETTUALI
SCALA 1:5000

