



NOTAIO

Alessandro Panzera

Via Garibaldi n. 7, 40124 Bologna - Tel. 051-6447682

Via Don Francesco Pasti n. 36, 40050 Argelato - Tel. 051-864235

Repertorio **6193**

Raccolta **3691**

Accordo Operativo

ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017

avente ad oggetto l'ambito da riqualificare

AR.S6 e COL-C.C.

Comune di **Zola Predosa**, località Capoluogo, **Via del Greto**

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemilaventitre, il giorno trenta del mese di dicembre, in Zola Predosa alla Piazza della Repubblica n. 1, presso gli uffici del Comune di Zola Predosa ubicati al secondo piano, Sala Giunta.

30 dicembre 2023

Innanzi a me, Dottor **Alessandro Panzera**, Notaio in Bologna iscritto nel Ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna, sono presenti:

per l'Ente Territoriale

- il "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**", con sede a Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, Codice Fiscale 01041340371, Partita IVA 00529991200, il quale interviene in persona della propria Dirigente Responsabile dell'Area 3, Assetto del Territorio, Unità Operativa Pianificazione Urbanistica:

- *Simonetta Bernardi*, nata a [redacted] il [redacted]

domiciliata per la carica presso la sede comunale a Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, tale nominata dal Sindaco del Comune di Zola Predosa con provvedimento in data 29 giugno 2021, Prot. n. 17731/2021, qualifica confermata ed oggetto di proroga con provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 2023, Prot. n. 29893/2023, avente i poteri di firma in conformità all'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), la quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera n. 91 emessa dal Consiglio Comunale in data 27 dicembre 2023 (nel prosieguo del presente atto anche solo indicato come "*Comune*", "*Ente territoriale*" o "*Ente*");

per il Soggetto Attuatore

- la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, la quale interviene in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 novembre 2023 (nel prosieguo del presente atto anche solo denominata "*Cooperativa Edificatrice Ansaloni*" o "*Soggetto Attuatore*").

I costituiti, nelle rispettive qualità, della cui personale identità io Notaio sono certo, per quanto di spettanza, premettono che:

PREMESSA

Capo I

relativamente alle prescrizioni urbanistiche del Comune di Zola Predosa

1) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23 dicembre 2013 il Comune

REGISTRATO A

Bologna

il **11 gennaio 2024**

n. **1345**

Serie **1T**

Euro **200,00**

di Zola Predosa ha provveduto ad approvare il PSC in vigore dal 26 marzo 2014, oggetto di successive varianti che si intendono qui richiamate;

- 2) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 23 dicembre 2013 il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare il RUE, oggetto di successive varianti che, nella versione coordinata alla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, è in vigore dal 9 marzo 2016;
- 3) il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo quali "AR.s6" (Ambito da riqualificare per rigenerazione urbana) e "COL-C.c" (destinate a parchi e verde pubblico attrezzato);
- 4) in data 13 giugno 2018, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32, è stato approvato l'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*", il quale detta le condizioni e le modalità di intervento nell'area in oggetto, che rientra pertanto tra le previsioni del PSC selezionate cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della medesima L.R. n. 24/2017;

Capo II

relativamente all'assunzione di manifestazioni di interesse

- 1) in applicazione dell'art. 30, comma 10, della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000, il Comune di Zola Predosa, con Deliberazione n. 120 del 18 novembre 2015 della Giunta Comunale, ha approvato il "*Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC*" nonché lo schema di Avviso pubblico corredato dai relativi allegati per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse e proposte, finalizzate all'elaborazione del Piano Operativo Comunale;
- 2) il Comune, per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel redigendo POC, poi confluiti nell'Atto di Indirizzo citato, nell'anno 2016 ha pubblicato il suddetto Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale;
- 3) la Società *Fortune 2 Srl* (con sede a Bologna, Codice Fiscale 02599681208) e la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* hanno presentato all'ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia, il tutto in data 2 marzo 2016 al Prot. n. 1993/2016, Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stato assegnato il n. 21;
- 4) successivamente è stato condotto l'esame delle proposte al fine di concludere accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 per l'inserimento in POC;
- 5) a tal fine, con Delibera della Giunta Comunale n. 61 del 25 maggio 2016, è stato approvato il documento "*Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC*" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- 6) con Delibera della Giunta Comunale n. 21 del 22 febbraio 2017 è stato approvato il documento "*Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. Prime valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute*" anch'esso corredato dai relativi allegati;
- 7) nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 per l'inserimento in POC/attuazione del PSC;

- 8) il giorno 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge urbanistica regionale n. 24 emessa in data 21 dicembre 2017 ("*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*"), che ai sensi dell'art. 79 ha, di fatto, reso inconcludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- 9) in particolare, l'art. 4 della citata Legge Regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38, aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- 10) 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 L.R. n. 24/2017, in data 13 giugno 2018, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 32, è stato approvato il citato 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*", come sopra richiamato;
- 11) in data 27 dicembre 2023, giusta la citata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91, come sopra allegata, è stata approvata la "*Proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dell'ambito AR.S6 e COL-C.c, Via del Greto: valutazione di conformità della proposta ai sensi del c. 8, dell'art. 38, L.R. 24/2017*".

Capo III

relativamente all'edificio esistente

- nell'Ambito in oggetto è presente un fabbricato in struttura prefabbricata destinato ad attività produttiva, attualmente dismessa e nel presente Accordo è prevista la demolizione di detto fabbricato e delle sue eventuali pertinenze;

Capo IV

relativamente all'eventuale accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000

tra la Cooperativa Edificatrice Ansaloni, la Società Fortune 2

Veronesi Vanes, Veronesi Virna ed il Comune di Zola Predosa

- il 9 gennaio 2018, con Prot. n. 495/2018, la Società *Fortune 2 Srl*, la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* ed i signori *Veronesi Vanes* (nato a Bologna il 5 gennaio 1954) e *Veronesi Virna* (nata a Bologna il 25 febbraio 1967) hanno presentato al Comune di Zola Predosa, sotto forma di proposta irrevocabile, lo schema dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000;

Capo V

relativamente all'Accordo operativo ex art. 38 L.R. n. 24/2017

tra la Cooperativa Edificatrice Ansaloni ed il Comune di Zola Predosa

- 1) il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dalla *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* (divenuta proprietaria della totalità delle aree oggetto dell'Accordo di cui al Capo precedente) **proposta di Accordo Operativo** completa in data **14 dicembre 2021**, acquisita al **Prot. n. 34405**, ed ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per almeno 60 (sessanta) giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal 28 dicembre 2021 e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione; contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale,

nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti; contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente;

- 2)** ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. n. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha attivato l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo: nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. n. 24/2017, la Convenzione urbanistica correlata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
- 3)** in data 22 febbraio 2023, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 22, il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente ed introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con il Soggetto interessato, per cui ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 (sessanta) giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni; la documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente, Pianificazione e governo del territorio, del sito web del Comune, ai sensi dell'art. 39, comma 2, del D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, e successive modifiche ed integrazioni;
- 4)** ai sensi dell'art. 38, comma 8, della L.R. n. 24/2017, il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota di cui al Prot. n. 6763 del 9 marzo 2023 ed ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni;
- 5)** entro il termine di deposito non sono pervenute al Comune di Zola Predosa osservazioni;
- 6)** entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti ed Enti:
 - a) P.G. n. 7350 del 14 marzo 2023, Servizio Regionale Sicurezza del territorio e Protezione civile (favorevole);
 - b) P.G. n. 7580 del 16 marzo 2023, ARPAE AA CC (con condizioni);
 - c) P.G. nn. 7632 del 16 marzo 2023 e 25970 del 29 agosto 2023, Azienda AUSL BO (con prescrizioni);
 - d) P.G. n. 7702 del 16 marzo 2023, SNAM (non interferenza);
 - e) P.G. n. 8248 del 21 marzo 2023, Comando Provinciale VV F (con prescrizioni);
 - f) P.G. n. 10003 del 7 aprile 2023, HERA Spa (con prescrizioni);
 - g) P.G. n. 12062 del 2 maggio 2023, Aeronautica Militare 1° R.A. (nulla osta);
 - h) P.G. n. 12826 del 9 maggio 2023, Servizio Associato di Unione Valorizzazione Territorio e aree montane (non interferenza);
 - i) P.G. n. 13098 dell'11 maggio 2023, Comando militare Esercito E.R. (nulla osta);
 - j) P.G. n. 13316 del 15 maggio 2023, Consorzio di Bonifica Renana (non competenza);
 - k) P.G. n. 17254 del 15 giugno 2023, ATERSIR (con prescrizioni);

- l) P.G. n. 29027 del 2 ottobre 2023, ARPAE (con prescrizioni);
- m) P.G. n. 29425 del 5 ottobre 2023, E-Distribuzione (con prescrizioni);
- n) P.G. n. 34799 del 22 novembre 2023, Azienda AUSL BO (confermativo);
- o) P.G. nn. 13008 dell'11 maggio 2023 e 35928 del 30 novembre 2023, Soprintendenza B.A.P. (con prescrizioni);
- p) verbali di seduta CQAP in data 2 luglio 2023 e 14 dicembre 2023, favorevoli;
- 7) nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:
- a) quanto alla **proprietà degli immobili** interessati dall'Accordo Operativo, le aree censite nel Catasto Terreni al Foglio 27 con le Particelle 39, 42, 135, 138, 184, 634, 654, 727 e 729 risultano di piena ed esclusiva proprietà della Società *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*;
- b) quanto alla realizzazione delle **opere di interesse pubblico**, le opere di interesse pubblico sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'Accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 in:
- 1) interventi correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici: a) parcheggi pubblici P1 da realizzare come da progetto urbano; b) dotazioni territoriali U da realizzare come da progetto urbano;
 - 2) interventi correlati al Contributo di sostenibilità: realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione, del parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino, oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente;
 - 3) ulteriori interventi correlati all'attuazione dell'Accordo a carico dell'Attuatore: a) demolizione dell'edificio esistente (insistente sull'area catastalmente identificata con la Particella 135 del Foglio 27); b) messa in sicurezza dell'incrocio tra la Via del Greto e la Via Garibaldi;
- c) quanto alle **previsioni insediative**:
- 1) le quantità di funzioni residenziali oggetto del presente Accordo Operativo ammesse sono definite nella Scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 della L.R. n. 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018, e successive modifiche ed integrazioni;
 - 2) le **superfici utili realizzabili** sono state definite in **mq 4.054,76** (quattromila cinquantaquattro virgola settantasei) **per funzioni residenziali**, di cui mq 811 (ottocentoundici) destinati all'ERS;
- d) quanto alle **dotazioni territoriali**, dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:
- Norma: U 3.649,28 (tremilaseicentoquarantanove virgola ventotto);
 - Progetto: U 4.664,41 (quattromilaseicentosessantaquattro virgola quarantuno);
 - P1 norma: mq 810,95 (ottocentodieci virgola novantacinque);
 - P1 Progetto: mq 853,94 (ottocentocinquantatre virgola novantaquattro);
 - Totale DT norma: mq 4.460,23 (quattromilaquattrocentosessanta virgola ventitre);
 - Totale DT progetto: mq 5.518,35 (cinquemilacinquecentodiciotto virgola trentacinque);
- e) quanto al **contributo di sostenibilità**, l'art. 4.7 delle norme del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità e la Scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 della L.R. n. 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018, e successive modifiche ed integrazioni, stimato in **Euro 340.200,00** (trecentoquarantamiladuecento e zero centesimi): tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio delle opere necessarie alle connessioni ciclopeditoni ed alla riqualificazione dell'Ambito, ed

in particolare delle opere concertate per l'Ambito in oggetto di cui alla lettera b), punto 2), che precede;

f) quanto al **contributo di costruzione**, al momento del rilascio del/i Permesso/i edilizio/i, dovrà essere versato al Comune il contributo sul costo contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e seguenti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni, come da delibere comunali e tabelle vigenti al momento;

g) quanto all'**approvazione dell'Accordo Operativo**, gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 in forza dei seguenti atti:

1) parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna di cui al Prot. n. 77943 del 22 dicembre 2023, acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G. n. 40387 del 23 dicembre 2023;

2) delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 27 dicembre 2023 con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano ed alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), autorizzando la stipula dell'Accordo, il tutto a norma dell'art. 11, comma 4 *bis*, della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, e successive modifiche ed integrazioni;

TANTO PREMESSO

e confermato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le Parti, tra il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA** e la **COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Art. 2 - Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è sottoscritto ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 11 della Legge n. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dal citato art. 38 della L. R. n. 24/2017.

2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la **tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni** già contenute nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 approvato con **Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 28 febbraio 2018**, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'**Ambito AR.s6 e COL-C.c.**

3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la **riqualificazione** dell'Ambito degradato **AR.s6**, attraverso la realizzazione di un complesso residenziale a seguito dell'approvazione del presente Accordo, per una **SU** complessiva pari a **mq 4.054,76** (quattromilacinquantaquattro virgola settantasei);

4. Il presente Accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC, il tutto come meglio specificato di seguito.

Art. 3 - Impegni assunti dalle Parti

3.1 - Impegni del Comune di Zola Predosa

Il Comune provvederà, nei modi di legge, successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte della *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, quale *Soggetto Attuatore*, di ottenere:

- la sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro 10 (dieci) giorni dalla notifica della delibera di approvazione dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo;

- il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento dell'istanza corredata di tutti gli elaborati e documenti a ciò necessari;

- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della richiesta corredata di tutti gli elaborati e documenti a ciò necessari;

nelle aree catastalmente individuate nel Catasto di Zola Predosa al Foglio 27 con le Particelle 680 e 706, individuate nell'*Allegato n. A.05* (estratto di mappa catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici): la pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'Esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità qualora le opere abbiano raggiunto lo stadio della progettazione definitiva.

3.2 - Impegni della Cooperativa Edificatrice Ansaloni

A seguito della sottoscrizione del presente Accordo, la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, quale *Soggetto Attuatore*, si impegna a realizzare gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal progetto urbano entro i termini decorrenti da detta pubblicazione stabiliti dalla Convenzione urbanistica e dal Cronoprogramma (*Allegato B.05 - stralci attuativi*).

Art. 4 - Approfondimenti progettuali

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto e sempre nel rispetto dello schema planivolumetrico generale approvato.

Art. 5 - Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione sarà calcolato come da delibere comunali e tabelle vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Tali importi sono soggetti a scomputo parziale come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

Art. 6 - Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità

Il contributo di sostenibilità, calcolato in Euro 340.200,00 (trecentoquarantamila duecento e zero centesimi) al punto 4 della Scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 della L.R. n. 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018, e successive modifiche ed integrazioni, sarà destinato alla realizzazione sull'area *COL-C.c* del Parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino, oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente, salvo conguaglio contabile a consuntivo in base agli importi effettivamente sostenuti.

Art. 7 - Prescrizioni ambientali

in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al Capo V della premessa, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali rispetto delle condizioni riportate nella dichiarazione di sintesi (*Allegato E alla DCC 91/2023*) ed ai seguenti elaborati:

- D.01.1 VALSAT;

- D.01.2 SINTESI VALSAT;

- D.02. DPCA;

- D.02.1 INTEGRAZIONI DPCA.

Art. 8 - Stipula della Convenzione urbanistica

1. I soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica ed a sottoscrivere la Convenzione stessa, il cui schema costituisce allegato al presente Accordo Operativo e che pertanto viene allegato al presente atto sotto la lettera "A".

2. La sottoscrizione avverrà innanzi a Notaio scelto di concerto tra il Proponente ed il Comune, fermo restando che tutte le spese saranno a carico del *Soggetto Attuatore*.

Art. 9 - Efficacia degli impegni, Effetti dell'Accordo, Condizione sospensiva

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

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. n. 24/2017, la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'art. 48 del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 (Codice dell'Amministrazione digitale).

Art. 10 - Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente Accordo Operativo, il *Soggetto Attuatore* consegnerà, nei termini indicati dalla Convenzione, idonea fideiussione pari al 120% (centoventi per cento) dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune.

L'esecuzione dei parcheggi P1, della viabilità e dei percorsi interni al Comparto e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.

2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste.

Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori.

La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 40% (quaranta per cento) dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, eccetera).

Art. 11 - Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 del presente atto decadenza dall'Accordo ed effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del *Soggetto Attuatore*, degli obblighi di cui all'art. 3, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

2. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa

all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2.

Art. 12 - Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Zola Predosa, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

2. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine di una seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Art. 13 - Durata dell'Accordo

Il presente Accordo Operativo ha durata di **5** (cinque) **anni** dalla sottoscrizione ed i suoi effetti sono comunque esigibili fino all'adempimento degli impegni assunti dalla *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti.

Decorso il termine stabilito dalla Convenzione e decorrente dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni che saranno assunti in virtù della sottoscrizione della Convenzione prevista dal presente Accordo Operativo, come da atto da riceversi in via immediatamente successiva a questo.

La Convenzione prevede termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Art. 14 - Spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*.

Art. 15 - Pubblicità immobiliare

Le Parti autorizzano espressamente il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bologna ad eseguire la trascrizione della presente Convenzione, con esonero dello stesso da ogni responsabilità al riguardo.

A tal fine le Parti contraenti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che gli immobili oggetto degli interventi compresi nel Piano nella disponibilità del *Soggetto Attuatore*, come tali considerati dal presente Accordo e che saranno vincolati in ossequio alla Convenzione urbanistica da sottoscrivere in esecuzione dello stesso sono quelli di cui alla seguente:

descrizione

porzioni immobiliari site in Comune di **Zola Predosa** (BO), con accesso dalla **Via del Greto**, costituite da **aree scoperte** edificabili, prive di sovrastanti fabbricati, aventi una superficie catastale complessiva di mq 31.576 (trentunomilacinquecento settantasei), oltre ad un **fabbricato** sviluppato su due livelli (terra e primo), con accessori all'interrato, composto da un opificio industriale e da una porzione ad uso alloggio per il custode interamente sviluppata al primo piano, con annessa area cortiliva circostante di pertinenza esclusiva, compendio insistente su un'area della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq 8.727 (ottomilasettecentoventi sette), il tutto rappresentativo di una superficie catastale complessiva, tra scoperto e coperto, di **mq 40.303** (quarantamilatrecentotre), in confine con la Via del Greto e ragioni delle Particelle 27, 36, 45, 136, 182, 185, 515, 655 e 678 del Foglio 27, salvo altri, e catastalmente distinto al:

Catasto Terreni di **Zola Predosa**

- Foglio **27**, Particella **39**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 12.47, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,06;
- Foglio **27**, Particella **42**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 17.80, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,09;
- Foglio **27**, Particella **135**, ente urbano, are 87.27;
- Foglio **27**, Particella **138**, Qualità pioppeto, Classe U, are 04.76, R.D. Euro 2,46, R.A. Euro 0,98;
- Foglio **27**, Particella **184**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 1.29.84, R.D. Euro 134,11, R.A. Euro 97,23;
- Foglio **27**, Particella **634**, Qualità vigneto, Classe 2, are 02.50, R.D. Euro 3,94, R.A. Euro 2,07;
- Foglio **27**, Particella **654**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 84.17, R.D. Euro 86,94, R.A. Euro 63,03;
- Foglio **27**, Particella **727**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 63.81, R.D. Euro 65,91, R.A. Euro 47,78;
- Foglio **27**, Particella **729**, Qualità ente urbano, are 00.41;

Catasto Fabbricati di **Zola Predosa**

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **3**, Categoria **D/1**, Rendita Euro 16.655,73, Via del Greto n. 16/A, Piano S1-T-1 (la porzione ad uso industriale);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **4**, Categoria **A/3**, Classe 1, Vani 5, Superficie catastale totale mq 97, Rendita Euro 387,34, Via del Greto n. 16, Piano 1 (la porzione ad uso alloggio del custode);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **1**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'area cortiliva);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **2**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'ingresso e la scala comuni);
- Foglio **27**, Particella **729**, Categoria **F/1**, area urbana, mq 41, Via del Greto snc, Piano T.

Art. 16 - Disciplina fiscale, onorario repertoriale e spese

Le Parti contraenti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente contezza che l'atto in esame, privo di contenuto patrimoniale, non comporta effetti traslativi o la costituzione di diritti reali, bensì meri vincoli ed impegni assunti in ossequio ai vigenti strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale del Comune di Zola Predosa correlati alle aree in oggetto, nell'osservanza della vigente normativa nazionale e locale.

Esenzione da Bollo

La *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, come sopra rappresentata, con adesione del Comune di Zola Predosa, invoca per il presente atto e le inerenti formalità l'esenzione da Bollo in modo assoluto ai sensi dell'art. 66, comma 6 *bis*, lettera a), della Legge n. 427 del 29 ottobre 1993.

Si è omessa la lettura dell'allegato per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, il quale è stato da me scritto in parte con mezzi elettronici ed in parte a penna, di mio pugno.

Dell'atto, che consta di sei fogli occupati per ventiquattro facciate fin qui, ho dato lettura ai costituiti che, da me interpellati, lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà, indi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore tredici e minuti primi ventiquattro.

Firmato:     Alessandro Panzera Notaio -
Impronta del Sigillo.

ALLEGATO "A"

Repertorio 6193

Repertorio n.

Raccolta n.

Raccolta 3691

Convenzione Urbanistica

per l'attuazione dell'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 finalizzato alla realizzazione dell'ambito da riqualificare **AR.S6 E COL-C.C.**

Comune di **Zola Predosa** - località Capoluogo - **Via del Greto**

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemilaventitre, il giorno trenta del mese di dicembre, in Zola Predosa alla Piazza della Repubblica n. 1, presso la Sala polivalente al quinto piano.

Innanzi a me, Dottor **Alessandro Panzera**, Notaio in Bologna iscritto nel Ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna, sono presenti:

per l'Ente Territoriale

- il "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**", con sede a Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, Codice Fiscale 01041340371, Partita IVA 00529991200, in persona della propria Dirigente Responsabile Area 3 - Assetto del Territorio Unità Operativa Pianificazione Urbanistica:

- **Simonetta Bernardi**, nata [REDACTED] a [REDACTED] B,

domiciliata per la carica presso la sede comunale in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, tale nominata dal Sindaco del Comune di Zola Predosa con provvedimento prot. n. 17731/2021, prorogato con ulteriore provvedimento sindacale in data 10 ottobre 2023 prot. n. GE/2023/0029893, avente i poteri di firma in conformità all'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), la quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera n. 91 emessa dal Consiglio Comunale in data 27 dicembre 2023, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

per il Soggetto Attuatore

- la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, la quale interviene in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 novembre 2023 (nel prosieguo del presente atto anche solo denominata "**Cooperativa Edificatrice Ansaloni**" o "**Soggetto Attuatore**").

I costituiti, nelle rispettive qualità, della cui personale identità io Notaio sono certo, per quanto di spettanza, premettono che:

PREMESSA

a) il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA** interviene nel presente atto nella sua qualità di **Pubblica Amministrazione**, mentre la **COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA** interviene quale **Soggetto Attuatore**;

b) in data 23 dicembre 2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 111/2013, è stato approvato il PSC del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014;

c) il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE, approvato in data 23 dicembre

2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 112/2013 e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;

d) successivamente sono intervenute le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC che confermano le previsioni sostanziali, strategie, obiettivi degli strumenti suddetti;

e) il Comune ha assunto con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L. R. 24/2017, successivamente aggiornato con ulteriori delibere sempre del Consiglio Comunale n. 6/2020 e n. 78/2020;

f) pertanto l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto, alle condizioni richiamate nel seguito, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ovvero altro strumento operativo di cui alla nuova Legge Regionale 24/2017, vale a dire idoneo alla proposta di Accordo Operativo ex art. 38, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo citato allegata quale parte integrante e sostanziale alla NTA del P.U. ed alla presente Convenzione;

g) in data 27 dicembre 2023 l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Consiglio Comunale n. 91, sopra citata ed allegata al presente atto sotto la lettera "A", con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo sottoscritto in data odierna, con atto da me Notaio ricevuto rep
 , in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, per l'attuazione dell'**Ambito AR.S6 e COL-C.c, via del Greto**, di cui si allega la scheda sotto la lettera "B" del presente atto, per fare parte integrante e sostanziale: scheda riportante **i riferimenti per** la valutazione di conformità della proposta ai sensi del co.8, dell'art. 38, L.R. 24/2017;

h) il Comune, dopo avere ricevuto e pubblicato la proposta di Accordo Operativo, a seguito del perfezionamento delle procedure di legge, ha disposto l'adeguamento dell'Accordo proposto al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitan e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo medesimo, dichiarandosi pertanto favorevole al perfezionamento;

i) in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dai promotori e dal Rappresentante del Comune di Zola Predosa, con rogito a mio ministro rep
 , in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini, come sopra detto;

j) il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione;

k) l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto di Indirizzo, che vengono qui espressamente richiamate;

l) la normativa di riferimento della presente convenzione è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo, in data odierna con mio atto sottoscritto, sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla normativa urbanistica regionale vigente: L. R. 24/2017 e le parti non abrogate della L.R. 20/2000 e della L.R. 6/1995 e dei successivi aggiornamenti;

m) con riferimento a quanto contenuto nel comma precedente, l'Ambito può attuarsi previa approvazione di Accordo Operativo con valore di strumento urbanistico attuativo convenzionato (qui detto anche "**PIANO**"), conforme alle prescrizioni di cui alla citata normativa e dei successivi Permessi di Costruire

convenzionati;

n) devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14 agosto 1942 e s.m., delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del Piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. GE 2021_0034405 del 14 dicembre 2021 **successivamente aggiornato con PG nn. 0034405/2021, 0006139/2023, 0024329/2023, 0024333/2023, 0026532/2023, 0032924/2023, 0036214/2023, 0040250/2023, 0040388/2023**, il cui elenco si allega al presente atto sotto la lettera "C";

o) tali elaborati **grafici** vengono assunti come parte integrante della presente Convenzione e sono richiamati nell'elenco allegato al presente atto sotto la lettera "C";

p) la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* è piena ed esclusiva proprietaria di aree di terreno site in Comune di Zola Predosa (BO), rispettivamente aventi accesso dalla Via del Greto tali distinte nel Catasto di Zola Predosa al Foglio 27 con le Particelle 39, 42, 135, 138, 184, 634, 654, 727, 729;

q) tali aree sono alla Cooperativa Ansaloni pervenute come segue:

la Particella 654 del Foglio 27 in forza di acquisto da:

- Paola COMANDINI, nata a Roncofreddo il 22 dicembre 1939;
- Loris TERZI, nato a Bologna il 24 giugno 1964;
- Guerrina BASSINI, nata a Crespellano il 24 giugno 1931;
- Maurizio TERZI, nato a Zola Predosa il 14 aprile 1954;
- Rossella TERZI, nata a Bologna il 12 agosto 1957;
- Anna Maria TERZI, nata a Bologna il 24 novembre 1973;
- Morena LAZZARI, nata a Bologna il 27 giugno 1959;
- Marisa TERZI, nata a Zola Predosa il 22 novembre 1943;

con rogito ricevuto dal Notaio in Bologna, dottor Pierluigi Ferrari Trecate in data 13 dicembre 2007, rep 19.61/11.701, registrato a Bologna il 19 dicembre 2007 al n. 12696 e trascritto a Bologna il 20 dicembre 2007 al n. 44593 del Registro Particolare;

le Particelle 42, 138, 727 e 729 del Foglio 27 in forza di acquisto da:

- Vanes VERONESI, nato a Bologna il 5 gennaio 1954;
- Virna VERONESI, nata a Bologna il 25 febbraio 1967,

con rogito da me Notaio ricevuto in data 29 luglio 2021, rep. 4.500/2.606, registrato a Bologna il 5 agosto 2021 al n. 42779 e trascritto a Bologna il 6 agosto 2021 al n. 31773 del Registro Particolare;

le Particelle 135, 39, 184 e 634 del Foglio 27 in forza di acquisto dalla:

- società "**GRUPPO DIPIERRI S.P.A.**", con sede a San Lazzaro di Savena (BO), Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02277901209, con rogito da me Notaio ricevuto in data 9 novembre 2021, rep. 4.702/2.746, registrato a Bologna l'11 novembre 2021 al n. 56253 e trascritto a Bologna l'11 novembre 2021 al n. 41702 del Registro Particolare;

Visto

lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante della proposta di Accordo Operativo, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore;

TANTO PREMESSO

e confermato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA** e la **COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula una Convenzione urbanistica-**attuativa** in forza della quale il Soggetto Attuatore, quale proprietario



delle aree interessate, dichiara e riconosce di assumere i correlativi impegni in ordine all'attuazione del Piano in oggetto, per sé ed i propri successori e aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di Regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione, il tutto regolato dai patti che seguono.

Art. 1 - Disposizione preliminare ed obbligo generale

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il *Soggetto Attuatore* assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il *Soggetto Attuatore* rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi qui assunti dal *Soggetto Attuatore* si trasferiscono agli aventi causa, con obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal *Soggetto Attuatore* non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

Art. 2 - Oggetto e Scopo

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo relativo all'**Ambito AR.S6 e COL-C.c.**, d'ora in avanti, per brevità, denominato "*Piano*".

Art. 3 - Validità della Convenzione

1. La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici ha una validità di anni 5 (cinque) dalla data di stipula dell'Accordo Operativo e pertanto dalla data odierna. Decorso il termine stabilito per la esecuzione del Piano attuativo, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere. L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli articoli seguenti, della presente convenzione.
2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui all'art. 10 della presente Convenzione e alla tavola B.05 allegata all'Accordo Operativo.

Art. 4 - Beni oggetto di Convenzione

Le Parti contraenti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel Piano nella disponibilità del *Soggetto Attuatore* ed oggetto della presente Convenzione sono i seguenti:

aree di proprietà della Cooperativa Edificatrice Ansaloni

porzioni immobiliari site in Comune di **Zola Presosa (BO)**, con accesso dalla **Via del Greto**, aventi una superficie catastale complessiva di **mq 40.303** (quarantamilatrecentotre) costituite da:

1) unità immobiliare sita in Comune di **Zola Predosa** (BO), frazione Lavino di Sopra, con accesso dalla **Via del Greto**, costituita da un'area edificabile, priva di sovrastanti fabbricati, avente una **superficie** catastale complessiva di **mq 8.417** (ottomilaquattrocentodiciassette), tale confinante ragioni delle Particelle 27, 515, 182, 655, 678 e 634 del Foglio 27, salvo altri, e catastalmente distinta al:

dati catastali

Catasto Terreni di Zola Predosa

- Foglio **27**, Particella **654**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 84.17, R.D. Euro 86,94, R.A. Euro 63,03;

2) unità immobiliare sita in Comune di **Zola Predosa** (BO), frazione Lavino di Sopra, con accesso dalla **Via del Greto**, costituita da un'area edificabile, priva di sovrastanti fabbricati, avente una **superficie** catastale complessiva di **mq 8.678** (ottomilaseicentosestantotto), tale confinante, nel complesso, con il Torrente Lavino, con la Via del Greto e ragioni delle Particelle 39, 45 e 184 del Foglio 27, salvo altri, e catastalmente distinta al:

dati catastali

Catasto Terreni di Zola Predosa

- Foglio **27**, Particella **42**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 17.80, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,09;

- Foglio **27**, Particella **138**, Qualità pioppeto, Classe U, are 04.76, R.D. Euro 2,46, R.A. Euro 0,98;

- Foglio **27**, Particella **727**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 63.81, R.D. Euro 65,91, R.A. Euro 47,78;

- Foglio **27**, Particella **729**, Qualità ente urbano, are 00.41;

Catasto Fabbricati di Zola Predosa

- Foglio **27**, Particella **729**, Categoria **F/1**, area urbana, mq 41, Via del Greto snc, Piano T;

3) compendio immobiliare sito in Comune di **Zola Predosa** (BO), con accesso dalla **Via del Greto**, costituito da:

a) un **fabbricato** sviluppato su due livelli (terra e primo), con accessori all'interrato, composto da un **opificio industriale** e da una **porzione ad uso alloggio per il custode** interamente sviluppata al primo piano, con annessa area cortiliva circostante di pertinenza esclusiva;

b) un'area **edificabile** della superficie catastale complessiva di **mq 14.481** (quattordicimila quattrocentottantuno), priva di sovrastanti fabbricati;

il tutto in confine, nel complesso, con la Via del Greto e ragioni delle Particelle 27, 36, 42, 727, 136, 654 e 678 del Foglio 27, salvo altri, per complessivi mq 23.208 (ventitremiladuecentootto), tra coperto e scoperto, e tale catastalmente distinto al:

Catasto Fabbricati di Zola Predosa

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **3**, Categoria **D/1**, Rendita Euro 16.655,73, Via del Greto n. 16/A, Piano S1-T-1 (la porzione ad uso industriale);

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **4**, Categoria **A/3**, Classe 1, Vani 5, Superficie catastale totale mq 97, Rendita Euro 387,34, Via del Greto n. 16, Piano 1 (la porzione ad uso alloggio del custode);

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **1**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'area cortiliva);

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **2**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'ingresso e la scala comuni);

Catasto Terreni di Zola Predosa

- Foglio **27**, Particella **135**, ente urbano, are 87.27 (l'area costituente sedime e corte);



- Foglio **27**, Particella **39**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 12.47, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,06 (parte dell'area edificabile priva di sovrastanti fabbricati);
- Foglio **27**, Particella **184**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 1.29.84, R.D. Euro 134,11, R.A. Euro 97,23 (parte dell'area edificabile priva di sovrastanti fabbricati);
- Foglio **27**, Particella **634**, Qualità vigneto, Classe 2, are 02.50, R.D. Euro 3,94, R.A. Euro 2,07 (parte dell'area edificabile priva di sovrastanti fabbricati).

Art. 5 - Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie del piano, dotazioni territoriali globali

1. La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano risulta definita nella seguenti quantità:

Su totale = mq **4.054,76** (quattromilacinquantaquattro virgola settantasei) per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza non comportanti aumento di C.U., di cui almeno mq. **811** (ottocentoundici) destinati all'ERS secondo i criteri definiti con gli atti della Giunta n. 61/2016 e 22/2017 e successivi aggiornamenti, ed in particolare in vendita convenzionata (con riduzione minima del 20% (venti per cento) rispetto ai prezzi convenzionali di mercato), e/o in affitto a termine a canone concordato, e/o in affitto con proprietà differita.

Residenza ed usi compatibili, come definiti dal RUE o RE al momento della richiesta del Permesso di Costruzione, fino ad una percentuale massima pari al 10% (dieci per cento) della Su complessiva del piano.

2. La Su di progetto è distribuita su più lotti, a tale distribuzione potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante al Piano, **sempre che nel rispetto dell'assetto planivolumetrico approvato.**

3. Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:

AREE DA CEDERE DOTAZIONI TERRITORIALI DI PROGETTO

U: mq 4.664,41 (quattromilaseicentosestantaquattro virgola quarantuno) di progetto, **rispetto a mq 3649.28** (tremilaseicentoquarantanove virgola ventotto) di norma, di cui:

mq. 3153,76 (tremilacentocinquantatre virgola settantasei) reperite in area COL;

P1: mq 853,94 (ottocentocinquantatre virgola novantaquattro) di progetto, **rispetto a mq 810,95** (ottocentodieci virgola novantacinque) di norma;

- **TOTALE DT (dotazioni territoriali) di progetto mq 5.518,35** (cinquemilacinquecentodiciotto virgola trentacinque) , **rispetto a mq. 4460,23 di norma;**

- **strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale mq 3.400,38** (tremilaquattrocento virgola trentotto);

- **aree verdi da cedere extra standard mq 21.165,24** (ventunomilacentosestantacinque virgola ventiquattro).

In conformità con le indicazioni della scheda 21 l'intervento prevede la **cessione** delle aree in proprietà identificate come COL.C.c di estensione pari a **mq 24.319** (ventiquattromilatrecentodiciannove).

Su queste aree saranno reperite parte delle dotazioni U (dotazioni di verde pubblico).

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. **"B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"**; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita, il tutto secondo quanto convenuto nei successivi articoli, da parte della *Società Cooperativa Ansaloni*, quale firmataria della

Convenzione.

5. L'Attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, alla cessione delle aree di cui al comma 4 del presente articolo ed alla cessione delle aree per l'urbanizzazione del Comparto (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale, eccetera), si impegna a realizzare le seguenti opere fuori comparto:

- sistemazione del percorso pubblico fluviale esistente lungo il confine ovest dell'Area COL-C;
- Sistemazione dell'area COL-C di mq. 24.319 (ventiquattromilatrecentodiciannove) previsti nella sezione 4 "OPERE CONCERTATE" della scheda n. 21 (già richiamata), in parte a titolo di dotazioni "U" generate dall'insediamento ed in parte a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità di cui al Capo V, co. 7, lett. e) delle premesse ed art. 6, dell'Accordo Operativo stipulato;
- Realizzazione all'interno delle aree verdi cedute (standard ed extra standard) di area per **sgambamento** cani, area per orti urbani ed area ludico-sportiva polivalente;
- realizzazione di percorso pedonale in fregio al tratto Est di via del Greto;
- messa in sicurezza dell'incrocio esistente tra via del Greto e via Garibaldi.

Art. 6 - Titoli Edilizi

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73/2010 relativa all'attività di edilizia libera. La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati, dovrà avvenire successivamente o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento del rilascio dei titoli edilizi.

3. Il rilascio del primo dei permessi di costruire relativi agli interventi privati previsti dal Piano potrà avvenire solo a seguito del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, costituenti opere di minima per l'infrastrutturazione del comparto, per come definite dal Permesso di Costruire suddetto, e del relativo stralcio funzionale di dotazioni (U e P cioè di verde pubblico e parcheggi pubblici) generate dall'edificio e necessarie per rendere funzionalmente e tecnicamente autonomo il fabbricato stesso.

4. In caso di spostamento delle SU e dei parametri assegnati ai singoli lotti, la tabella di cui all'art. 4 delle NTA dovrà essere aggiornata in sede di presentazione di ogni titolo edilizio al fine della corretta gestione dei titoli e dell'attuazione coordinata delle SU. I lotti restano reciprocamente asserviti alle quantità attribuite dalla tabella, anche in caso di successivo frazionamento e/o trasferimento, anche dopo il termine di durata della convenzione.

In caso di vendita a Soggetti terzi il trasferimento di SU da un lotto all'altro dovrà avvenire per atto notarile di "asservimento" debitamente trascritto, comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico generale;

5. Le quote destinate all'ERS saranno oggetto di specifica convenzione ai sensi degli artt. 17 e ss del DPR 380/2001, da perfezionare preliminarmente al rilascio del primo Permesso di costruire riferito ai fabbricati.

Art. 7 - Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata la dichiarazione di ultimazione lavori

corredata dalla segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.

2. La procedura di acquisizione della Certificazione dell'Agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

3. L'edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dei lotti, aree fondiarie asservite alla Superficie utile e Volumi da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alla tav. B03.3 salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NTA del Piano e all'assetto planivolumetrico approvato.

I progetti definitivi delle opere private saranno approvati da parte dal Comune attraverso Permessi di Costruire e/o da Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci e/o per singoli edifici, individuati negli elaborati del Piano, così come potranno essere presentate agibilità distinte conformemente ai permessi di costruire.

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di Titolo abilitativo. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, il completamento di ogni singolo stralcio consentirà la presentazione della SCCEA relativa alla corrispondente unità minima di intervento.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla Pubblica Amministrazione di cui agli articoli a seguire, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessaria. Analogamente dicasi per i provvedimenti di agibilità e conformità edilizie, fermo restando, comunque, quanto indicato al primo comma dell'art. 17.

Le opere di viabilità attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato costituenti le dotazioni "P" e "U", gli allacciamenti, da realizzarsi secondo il cronoprogramma, dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali, per come individuati dal Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e di costruzione del/dei fabbricato/i.

Il perfezionamento delle S.C.C.E.A. potrà considerarsi verificato solo ad accertamento e Certificazione di Regolare Esecuzione (C.R.E.) delle dotazioni e urbanizzazioni individuate dai Permessi di Costruzione ed avvenuto deposito della domanda di Collaudo completa di tutti gli allegati necessari.

Art. 8 - Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, l'Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla è dovuto da parte del Comune.

2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto urbano allegato all'Accordo Operativo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se

non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione, fermi restando i limiti stabiliti dalla NTA e dalla scheda n. 21 allegata.

3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del DPR 207/2010", dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e (solo per opere di urbanizzazione primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria) l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

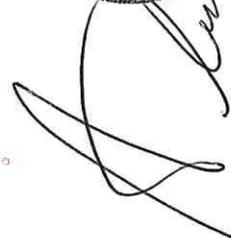
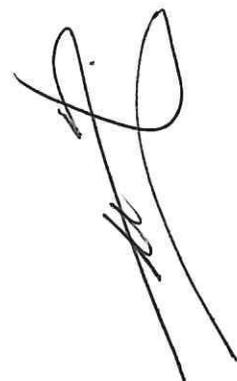
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ad eccezione di quelle comunali o eventualmente da acquisire/espropriare a cura e spese del Comune di Zola Predosa. Tali aree sono individuate nell'elaborato "**B.03.1 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere**" del Piano e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche nonché la vasca di laminazione;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
- le opere necessarie per la sostenibilità dell'insediamento individuate dalla ValSAT (valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale - opere contrasto al rischio idraulico, accessibilità all'area, adeguamenti della viabilità, barriera acustica ecc...).

6. Il costo complessivo di dette opere, come da stima allegata al Piano (elaborato **D.06 - Quadro economico delle opere di urbanizzazione**) redatta sulla base degli elaborati di progetto, è da confrontare con il valore complessivo tabellare per le opere di urbanizzazione primaria vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Tale importo sarà aggiornato in sede di progettazione esecutiva e richiesta di Permesso di Costruire, anche al fine dell'adeguamento delle garanzie fideiussorie più oltre definite.

7. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in **Euro 875.000,00** (ottocentoseptantacinquemila virgola zero zero) in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai



competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del Soggetto Attuatore. La cifra relativa agli imprevisti (10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta) è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al Soggetto Attuatore.

8. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.

9. L'affidamento e la realizzazione delle opere facenti capo al complesso urbanizzativo e delle dotazioni pubbliche, nonché gli interventi a scomputo del contributo di sostenibilità (più oltre definiti), sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023, nel testo vigente. Gli adempimenti derivanti dai richiamati disposti sono a carico dei Soggetti Attuatori e gli eventuali atti ed esiti di gara, qualora necessaria ai sensi richiamato D.Lgs., dovranno essere consegnati agli uffici dell'Amministrazione entro l'inizio lavori delle opere, ai fini della rispettiva conservazione agli atti. L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo di acquisire la documentazione contabile e amministrativa inerente l'appalto ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai presenti impegni. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei sub comparti 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.

10. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, fermo restando il rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 11.

11. In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dal Soggetto Attuatore, è dovuta a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità la realizzazione di interventi di interesse pubblico generale fino alla concorrenza di quanto pattuito con l'Accordo Operativo. Ai sensi della scheda normativa di riferimento, di cui all'Atto di Indirizzo comunale (D.C.C. 32/2018 e ss.mm.ii.), l'Attuatore ~~del sub-ambito est~~ assume a proprio carico l'intero onere delle opere commisurate al Contributo di sostenibilità, fino alla concorrenza massima di euro 340.200,00 (trecentoquarantamilaeduecento e zero centesimi), restando a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere saranno eseguite, e fatto salvo il conguaglio a consuntivo, a favore del Comune, in base ai costi effettivamente sostenuti.

12. L'impegno di cui al punto precedente sarà assolto dal Soggetto Attuatore (e/o da subentranti aventi causa) 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. L'Amministrazione mantiene in carico le competenze di alta sorveglianza e nomina del Collaudatore. La somma di contributo eccedente l'importo delle prestazioni/opere eseguite, ed eventuali risparmi esecutivi derivanti,

per esempio, dal ribasso d'asta che determinino, a consuntivo convalidato, un costo reale a carico del Soggetto Attuatore inferiore al contributo minimo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte del Soggetto Attuatore in favore dell'Amministrazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate. Ogni variazione progettuale ed economica dovrà essere preventivamente approvata dal Servizio Comunale competente. Le opere suddette saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei modi e nei tempi quivi descritti.

13. Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute anch'esse all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ed attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegata al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Art. 9 - Corresponsione del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato negli artt. 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 ("Disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15") in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), per come recepite dal Comune di Zola Predosa e secondo i principi affermati nelle premesse e nell'art. 5 dell'Accordo Operativo.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento.

3. Agli alloggi ERS e pertinenze **non** è applicata la quota afferente il costo di costruzione QCC, ciò significa che, essendo il contributo di costruzione, composto da quota costo di costruzione (QCC), oltre agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) ed agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), per gli alloggi Edilizia Residenziale Sociale (ERS) **è dovuto il solo onere "U2" non si paga la quota costo di costruzione (QCC).**

Art. 10 - Modalità e Tempi di Attuazione del Piano

1. Tutte le opere incluse nel Piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano medesimo, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo il seguente cronoprogramma:

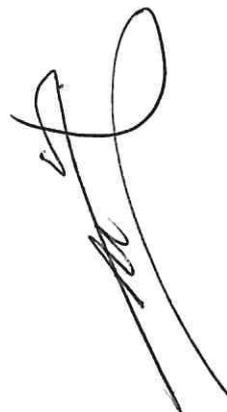
a) realizzazione delle opere di urbanizzazione entro **5 (cinque) anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo**, salvo rilascio dei titoli abilitativi nei tempi di legge. ~~per la;~~

b) presentazione della C.I.L.A. di demolizione del capannone esistente entro **60 (sessanta) giorni** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo e relativo inizio lavori entro **90 (novanta) giorni** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;

c) Presentazione delle richieste dei titoli edilizi entro **3 (tre) anni** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal permesso di costruire.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.



4. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere di cui al precedente art. 9, sarà coordinato da tecnici individuati dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge che potranno eventualmente essere concesse dall'Amministrazione comunale se legate a specifiche motivazioni. ~~e a quelle di cui al successivo comma 10.~~
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità precedentemente o contestualmente agli interventi degli edifici serviti dalle opere stesse.
7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni di interesse collettivo e opere di urbanizzazione di interesse generale da parte dell'Attuatore prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
8. Il rilascio del permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità:
 - a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
 - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - c) ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
 - d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso alla Regione Emilia Romagna;
 - e) al progetto definitivo approvato quale elaborato del Piano;
 - f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
 - g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
 - h) allo schema di assetto generale approvato con l'Accordo Operativo.
9. Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ad attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegate al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, fino ad avvenuto collaudo.
10. Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione. Se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato, l'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore. 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. Entro i successivi sei mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 180 (centottanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad esclusione delle aree ed opere per le quali sia

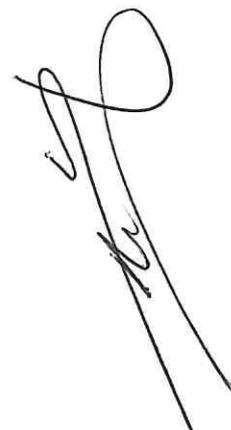
concordata la gestione da parte del Soggetto Attuatore, o nei casi espressamente previsti dalla presente convenzione. La stipula dell'atto di cessione o di costituzione delle servitù regolate dalla presente convenzione dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dall'avvenuto collaudo favorevole. ~~E' 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 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. A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo della relativa fideiussione rilasciata per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.~~ (RIPETIZIONE DI QUANTO AL co.7 dell'art. 12)

Art. 11 - Obblighi dell'Attuatore nelle Procedure di affidamento dei Lavori

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n. 36/2023 e s. m. e i., secondo la disciplina vigente, oltre che dall'Accordo Operativo e dalla presente Convenzione.

Art. 12 - Opere di urbanizzazione realizzazione, manutenzione, collaudo e cessione

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, dalla Amministrazione Comunale, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati; in sede di convenzione il Soggetto Attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RUP, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
4. Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente (e al Collaudatore in corso d'opera nominato), che possono proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione, se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato. L'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore.
7. È 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 la manomissione delle parti urbanizzative già eseguite. È fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale. A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo della relativa fideiussione rilasciata per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

8. Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina **sanzionatoria** prevista all'art. 16.

9. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici del Settore Comunale competente gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010 e **ss.mm.ii.**, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

10. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il Soggetto Attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

11. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

12. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune, previo parere favorevole da parte degli Enti gestori delle reti, mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 14.

13. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

14. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

15. Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

16. Tutte le aree private sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite al Comune di Zola Predosa. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del Soggetto Attuatore.

17. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già

approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

18. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a carico del Soggetto Attuatore entro e non oltre novanta giorni a seguito dell'approvazione formale del collaudo "provvisorio". In relazione a ciò l'Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).

19. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che eventualmente interessano aree di proprietà comunale o da acquisire da parte del Comune anche a mezzo di espropri, il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. Al momento della presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

Art. 13 - Realizzazione e Cessione di Aree Sistemate a Verde Pubblico

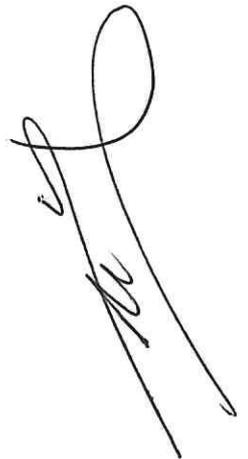
1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo **provvisorio** delle opere di urbanizzazione o della presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c.14.
3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del Soggetto Attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo **provvisorio** delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c.14.
4. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore sarà corredata da garanzia di attecchimento delle piantumazioni per la durata di un anno.
5. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

Art. 14 - Variazioni

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano e all'assetto delle Urbanizzazioni e Dotazioni collettive, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Zola Predosa e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, ~~ovvero, mediante variante al titolo di costruire, ove si tratti di variazioni consentite dalla flessibilità della NTA.~~
2. Le Norme di Attuazione del Piano indicano i limiti entro i quali variazioni, **comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico planivolumetrico approvato**, in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione al Piano. Resta confermato quanto disposto all'art. 6 in ordine allo spostamento delle SU da un lotto all'altro e di asservimento edificatorio anche successivo alla durata della convenzione stabilita al co. 1 dell'art. 3.

Art. 15 - Garanzie

1. Agli effetti della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e art. 22 della L. R. n. 47/78 integrato dalla L. R. n. 23/80, come richiesta



dall'art. 38 della L. R. 24/2017, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria ed alle opere a rete (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare nell'ambito dello sviluppo di tutto il Piano (che potranno essere ri-determinati in sede di permesso di costruire, che ne prevede la progettazione esecutiva e che sarà accompagnato da apposito computo), sono determinati dai computi metrici allegati all'Accordo Operativo con valore di PUA.

2. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, oltre che con l'Accordo Operativo, pertanto, il Soggetto Attuatore consegnerà, **entro 60** (sessanta giorni) dalla presente stipula al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata ed iscritta all'ISVAP di totali Euro **1.458.240,00** (unmilionequattrocentocinquantomiladuecentoquarantae zero centesimi), pari al **120%** (centoventi per cento) di Euro 1.215.200,00 (unmilione duecentoquindicimiladuecentoe zero centesimi) cioè della spesa prevista per le opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità e dotazioni di urbanizzazione da realizzare come quantificate nell'**elaborato D.09.CME**, previa sottoscrizione delle Parti. ~~e del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni.~~

3. La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive, da aggiornare in sede di progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, alle obbligazioni di cui all'Accordo operativo, al cronoprogramma e alla presente convenzione; l'obbligazione da loro assunta resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale;

4. Sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle reti, nonché delle opere di interesse generale potranno essere individuati stralci attuativi funzionali, come da cronoprogramma e da tav. B.05 allegata all'Accordo Operativo. ~~e sue eventuali modifiche, anche ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014;~~

5. Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, la fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 40% (quaranta per cento) del rispettivo importo, proporzionalmente alle opere effettivamente realizzate, previa presentazione da parte del Soggetto Attuatore delle asseverazioni e delle dichiarazioni di conformità di opere ed impianti eseguiti. Lo svincolo parziale è inoltre subordinato alla redazione, in contraddittorio e con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione o collaudo parziale delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo;

6. Nel caso l'ammontare a consuntivo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali dovesse risultare inferiore ai valori tabellari per le opere U1, determinati dalle Tariffe in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sarà dovuto il conguaglio al Comune per il valore differenziale;

7. La fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata, **sarà** resa a tempo determinato e, comunque, rinnovabile automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, **sarà** escutibile a prima e semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C. C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C. C. Tale fideiussione deve 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);

8. La fideiussione potrà essere estinta o ridotta 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;

9. 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 ed addebitando ogni maggiore onere attivo e riflesso.

Art. 16 - Inadempienze

1. In caso di inadempienza agli obblighi **di fare** assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, ex art. 1453 del Codice Civile.

2. E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione ex art. 1456 del Codice Civile per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.

3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta).

4. Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

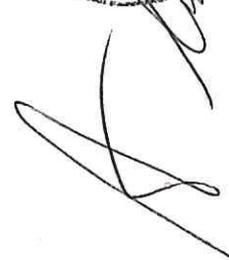
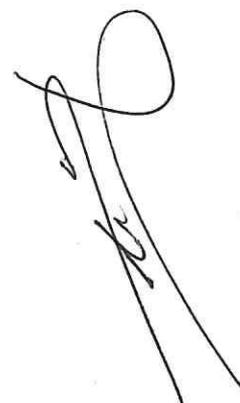
5. Il Comune provvederà all'**escussione della fideiussione** nel caso di:

a) **mancata ultimazione delle opere** di urbanizzazione **o di relative stralci** entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora: in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'Attuatore ed autorizzate dal Comune di Zola Predosa;

b) **non collaudabilità delle opere** di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo realizzate: in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

6. Salvo quanto già stabilito dall'art. 11 dell'Accordo Operativo, l'Amministrazione Comunale, in casi di inadempienza degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dall'elaborato B.05 allegato all'Accordo Operativo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo;

7. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente, previa escussione della prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori, salvo l'importo escusso, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso;



8. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree sede di opere di urbanizzazione e di interesse generale anche in caso di mancata sottoscrizione degli atti di cessione, qualora non cedute secondo i tempi e le modalità qui stabilite;

9. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli, salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 11 dell'Accordo stipulato.

Art. 17 - Riduzione e svincolo delle Fideiussioni

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.

2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato sopra.

3. ~~La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 60% del valore lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.~~ (RIPETIZIONE)

4. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 60% del valore delle opere e del valore dei costi manutentivi di cui all'art. 13, co.3, a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.

5. La residua fideiussione, pari al residuo 40%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune. Escluso il programma di manutenzione del Verde per cui le fideiussioni dovranno rimanere in essere, in quota parte, per i periodi stabiliti.

Art. 18 - Sanzioni amministrative e penali

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, e nella L.R. n. 23/2004.

Art. 19 - Diritti di Segreteria

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 1.000.000 con bonifico bancario sul conto corrente del Comune.

Art. 20 - Spese a Carico del Soggetto Attuatore

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Zola Predosa, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. 4;

3. Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del comparto attuativo, 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. Il Soggetto Attuatore si impegna 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.

Art. 21 - Rinvio e definizione delle controversie

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Zola Predosa vigenti alla data di approvazione del **presente Piano a cui è riferita la presente Convenzione.**
2. In caso di divergenza tra elaborati grafici e Normative prevalgono la NTA e le Norme di RUE e di Legge applicabili a cui le indicazioni grafiche risultano contrarie. La Convenzione, prevale sui restanti elaborati del P.U. e su tutti prevale l'Accordo Operativo
3. L'elaborato "B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE", ha carattere prescrittivo e prevalgono su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborate grafici;
4. L'assetto planivolumetrico generale rappresentato nelle tavole: "B.01 planivolumetrico.pdf", "B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI.pdf", "B03.2 piani 500.pdf", "B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE.pdf", ha carattere vincolante e non potrà subire modifiche sostanziali in corso di progettazione esecutiva ed attuazione;
5. l'elaborato B.05 stralci (adeguato alle prescrizioni del CUM), ha anch'esso valore vincolante nei termini ivi indicati; **PRECISAZIONI RIPORTAE NELL DELIBERA DI APPROVAZIONE**
6. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

Art. 22 - Dichiarazioni Antimafia

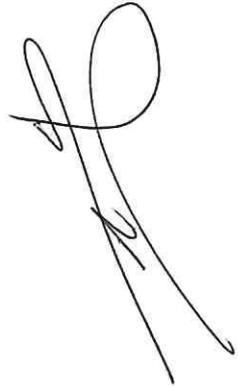
E' fatto obbligo al Soggetto Attuatore e ai suoi eventuali aventi causa di produrre, prima dell'inizio dei lavori previsti da ciascun titolo abilitativo, le dichiarazioni sostitutive di certificazione relativa all'insussistenza di cause ostative ai sensi della normativa antimafia (D.Lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 e D.Lgs. n. 218 del 15 novembre 2012).

Art. 23 - Clausola risolutiva espressa in caso di esito interdittivo delle informative antimafia

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.
2. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi." In caso di informazione antimafia interdittiva, pertanto, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento.

Art. 24 - Spese degli atti

1. Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Zola Predosa a cura del Notaio autenticante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.



The image shows a circular notary seal for the Notary of Bologna, with the text "NOTAIO DI BOLOGNA" and "ALESSANDRO FUSIGNANI" visible. A handwritten signature is written over the seal.

Art. 25 - Varie

~~1. Si da atto che il Soggetto Attuatore ha proceduto al versamento dei diritti di segreteria per Euro~~ (GIÀ DETTO SOPRA)

2. 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, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 17, 18, 24;

3. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione la Delibera del Consiglio Comunale-allegato "A", la Scheda di ambito AR.s6 n. 21 estratto dall'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, DCC 32/2018 e ss.mm.ii - allegato "B", l'elenco degli elaborati -llegato "C" e come sopra allegati.

Art. 26 - Pubblicità immobiliare

Le Parti autorizzano espressamente il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bologna ad eseguire la trascrizione della presente Convenzione, con esonero dello stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 27 - Disciplina fiscale, onorario repertoriale e spese

Le Parti contraenti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente contezza che l'atto in esame, privo di contenuto patrimoniale, non comporta effetti traslativi o la costituzione di diritti reali, bensì meri vincoli ed impegni assunti in ossequio ai vigenti strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale del Comune di Zola Predosa correlati alle aree in oggetto, nell'osservanza della vigente normativa nazionale e locale.

Esenzione da Bollo

La *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, come sopra rappresentata, con adesione delle altre Parti contrattuali, invoca per il presente atto e le inerenti formalità l'esenzione da Bollo in modo assoluto ai sensi dell'art. 66, comma 6 *bis*, lettera a), della Legge n. 427 del 29 ottobre 1993.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avutane dai costituiti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, il quale è stato da me scritto in parte con mezzi elettronici ed in parte a penna, di mio pugno.

Dell'atto, che consta di

fogli occupati per

facciate fin qui, ho dato lettura ai costituiti che, da me interpellati, lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà, indi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

COPIA AUTENTICA
SU SUPPORTO INFORMATICO DI ORIGINALE CARTACEO

art. 68 *ter* Legge 16 febbraio 1913 n. 89

art. 22 D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82

Io sottoscritto Dottor **Alessandro Panzera**, Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Collegio notarile di Bologna, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, certifico che la presente copia informatica è conforme all'originale cartaceo conservato nella Raccolta dei miei atti, la quale si rilascia alla Parte interessata, in esenzione da bollo, per gli usi consentiti dalla legge.