



Repertorio n. **80490**

Raccolta n. **15746**

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.s12 - LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI
ROSSI - VIA ROMA SUB AMBITO OVEST
o o o o o

L'anno duemilaventi il giorno venti del mese di ottobre: **20 ottobre 2020.**

In Zola Predosa, Piazza della Repubblica n. 1.

Con la presente scrittura privata, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenterà le sottoscrizioni, fra il Comune di Zola Predosa e la società I DUE PORTONI SNC, come sotto rappresentati:

da una parte:

- il **COMUNE di ZOLA PREDOSA (BO)**, con sede in Piazza della Repubblica n.1, Codice Fiscale 01041340371, partita IVA 00529991200, qui rappresentato dalla signora Bernardi Simonetta nata a Bologna il 20 marzo 1963, codice fiscale BRN SNT 63C60 A944C, domiciliata presso la Casa Comunale, quale Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, tale nominata con Decreto di Proroga del Sindaco del Comune di Zola Predosa del 15 ottobre 2020 n. 26935 e quindi in nome, per conto e in rappresentanza del Comune suddetto, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n.61 del 2 settembre 2020;

dall'altra:

- società in nome collettivo **"I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI Società in nome collettivo"** con sede in Zola Predosa (BO) via Roma 32, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 02263340370, partita iva 01587211200 di nazionalità italiana, costituita in Italia, capitale sociale euro 51,65, durata al 31 dicembre 2050, rappresentata dal Socio Amministratore legale rappresentante, con i poteri previsti dai patti sociali, signora GAMBARELLI Barbara nata a Bologna il 7 maggio 1967 e residente a Zola Predosa (BO) loc. Ponte Ronca via Canossa n. 3/4, che dichiara di essere cittadina italiana e di avere il codice fiscale GMB BBR 67E47 A944B, con i poteri a lei attribuiti dai vigenti patti sociali, Società quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa nel Foglio 28 con le Particelle 1188 soppresso, (ora 1299 e 1300) 1189 soppresso (ora 1301, 1302, 1303), 1203 soppresso (ora 1295, 1296, 1297, 1298), 1204 e al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 28 con le Particelle 704 subb 3, 4, 5, 6 e 1204 subb 1-7, e particella 1294, detto anche **Soggetto Attuatore;**

a seguito del perfezionamento dell'Accordo Operativo in oggetto e delle procedure relative si conviene:

PREMESSO

- 1) che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione;
- 2) che 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;
- 3) che il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE, approvato in data 23 dicembre 2013, con Delibera di C. C. 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;
- 4) che successivamente sono intervenute le varianti di aggiornamen-

REGISTRATO A BOLOGNA
Ufficio Territoriale APSRI
in data 29/10/2020
al n. 44101 serie 1T
Esatti Euro 355,00

Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di
BOLOGNA - Territorio -
Trascritto il 29/10/2020
al n. particolare 31457
esatti Euro 235,00

to-adeguamento del PSC adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 28 novembre 2016 e del RUE adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 90 in data 28 dicembre 2016, rispettivamente approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 65 e Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 15 novembre 2017, in vigore dal 27 dicembre 2017;

5) che il Comune ha assunto con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo dell'art. 4 L. R. 24/2017;

6) che 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;

7) che in data 18 dicembre 2019 l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Giunta Comunale n. 86, con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo 1/AO/2019, per l'attuazione dell'Ambito AR.S12, via Roma loc. Due Portoni, la cui scheda viene qui allegata sotto la lettera **"A"** firmata dalle Parti e dal Notaio autenticante le sottoscrizioni, per farne parte integrante e sostanziale: valutazione di conformità della proposta ai sensi del co.8, dell'art. 38, L.R. 24/2017, pubblicata su BUR parte II, in data 08/01/2020;

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

9) che in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dai promotori e dal Rappresentante del Comune di Zola Predosa;

10) che l'Ambito AR.s12 è suddiviso in due sub-ambiti cui afferiscono due distinte convenzioni attuative facenti capo a un solo Accordo Operativo, ma a due proprietà Attuatrici differenti;

11) che la presente Convenzione Attuativa afferisce al "sub-ambito Ovest";

12) che l'idoneità alle trasformazioni dell'area è preordinata alla localizzazione di diritti edificatori assegnati dalla Pubblica Amministrazione a titolo perequativo per il raggiungimento di obiettivi strategici e per la realizzazione di interventi di carattere collettivo;

13) che pertanto il Soggetto Attuatore, alle condizioni definite dall'Accordo Operativo citato, è titolare di diritti edificatori (SU) a destinazione terziaria - commerciale - espositiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda normativa, a fronte dell'impegno, definito nella medesima scheda e ratificato nell'Accordo Operativo, a realizzare le opere concertate e a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo identificato, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale Contributo, in virtù dei citati Accordo Operativo e Scheda Tecnica, è assunto interamente a carico dell'attuatore del sub-ambito Est, rimanendo a proprio carico la cessione delle aree sulle quali saranno eseguite opere/dotazioni pubbliche individuate quali Contributo di Sostenibilità;

14) che la Signora Barbara GAMBARELLI in nome e per conto della Società "I

DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI Società in nome collettivo", in sede di firma dell'Art. 18 prima e dell'Accordo Operativo poi, ha dichiarato di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

15) che il lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa nel Foglio 28 con le Particelle 1188 soppresso, (ora 1299 e 1300) 1189 soppresso (ora 1301, 1302, 1303), 1203 soppresso (ora 1295, 1296, 1297, 1298), 1204 e al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 28 con le Particelle 704 subb 3, 4, 5, 6 e 1204 subb 1-7, e particella 1294;

16) che nel sub-ambito Ovest è già presente un insediamento costituito da due fabbricati attualmente destinati ad attività agricola di tipo speciale, di cui uno provvisto di alloggio di guardiania, il tutto per una Su complessiva pari 1.831,00 mq; di una superficie dei predetti pari a 1.158,00 (millecentocinquantotto virgola zero zero) mq (serre in vetro) è prevista la demolizione in due tempi (così come più avanti meglio descritto) mentre nella rimanente superficie pari a 673,00 (seicentoseventatré virgola zero zero) mq, oltre l'incremento di 124 (centoventiquattro) mq derivante dall'assegnazione di diritti edificatori, è previsto l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari con SV maggiore di 250 fino a 1.500 (millecinquecento) mq oppure pubblici esercizi; inoltre, in un nuovo fabbricato di Su pari a 170 (centosettanta) mq (anch'esso da erigere per via dall'assegnazione di diritti edificatori) è previsto l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 (duecentocinquanta) mq oppure di pubblici esercizi;

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

18) che in tale strumento è prevista l'attuazione, per intero, dell'Ambito AR.S12 di che trattasi;

19) che l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto Di Indirizzo;

20) che la normativa adottata di riferimento è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla normativa urbanistica regionale vigente L.R. 24/2017, e le parti non abrogate della L. R. 20/00 e L.R. 6/95, e successivi aggiornamenti;

21) che, con riferimento al 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 successivi Permessi di Costruire;

DATO ATTO

a) che il suddetto PIANO, approvato come Accordo Operativo, di cui alle premesse, prevede il seguente dimensionamento (si riportano alcuni dati anche del sub-ambito est per completezza di informazione, tuttavia per esso si rimanda in toto alla Convenzione apposita):

ST – SUB-AMBITO EST = mq 18.789

ST – SUB-AMBITO OVEST = mq 18.593

ST – AMBITO AR.S12 INTERO = mq 37.382

DIRITTI EDIFICATORI PER NUOVE SUPERFICI:

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NEL SUB-AMBITO EST = 2.868,14 MQ di SU

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NEL SUB-AMBITO OVEST (oltre esistente) = 294,00 MQ di SU

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NELL'AMBITO AR.S12 = 3.162,14 MQ di SU

DOTAZIONI TERRITORIALI SUB-AMBITO OVEST:

PARCHEGGI PUBBLICI: mq 375,00		
"U" IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: mq 690,00		
DOTAZIONI TERRITORIALI AMBITO INTERO:		
A. PARCHEGGI PUBBLICI: MQ 1.745,00;		
B. "U" IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: MQ 2.672,00;		
b) che l'ACCORDO OPERATIVO di che trattasi è redatto dalla società GBA STUDIO rappresentata dall'Arch. Gian Luca Brini, con studio in Bologna via Andrea Costa n. 202/2, codice fiscale BRN GLC 62M07 A944F e dal Geom. Claudio Capelli, libero professionista iscritto al Collegio di Bologna col n. 2802, con studio a Zola Predosa in Piazza Giuseppe di Vittorio 6, Codice Fiscale CPL CLD 62B02 A944L;		
c) che il medesimo PIANO si compone dei seguenti elaborati tecnici:		
numero	descrizione elaborato	Scala
FAMIGLIA A - art. 38, comma 3, lettera a) L.R. 24/2017		
Progetto Urbano		
elaborati grafici - stato di fatto		
PG 15928 25/06/2020 A.sdf.AO.01a	RILIEVO PLANOALTIMETRICO ED INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO - INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI EST ED OVEST - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI A RETE - VINCOLI E SERVITÙ	1/500
PG 13628 09/05/2019 A.sdf.AO.01b	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' DEGLI ATTUATORI E DELLE PROPRIETA' DEMANIALI - ELENCO MAPPALI E RELATIVE SUPERFICI CATASTALI	1/1000
elaborati grafici - progetto - MASTERPLAN		
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.02	PLANIMETRIA GENERALE E CONNESSIONI FUNZIONALI URBANE	1/1000
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03a	PLANIMETRIA GENERALE CON INFRASTRUTTURE DOTAZIONI, SUB-AMBITI, LOTTI FONDIARI E STRALCI FUNZIONALI, INGOMBRI, RISPETTI E VINCOLI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03b	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE - VERIFICHE URBANISTICHE	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.04	PLANIMETRIA GENERALE CON CALCOLO E VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI – TAVOLA DELLE CESSIONI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.05	PLANIVOLUMETRIA	1/500
PG 13628 09/05/2019	PROFILI TERRITORIALI	1/500

A.p.AO.06		
	documenti - progetto	
PG 13628	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	-----
09/05/2019		
A.d.AO.07		
FAMIGLIA B - art. 38, comma 3, lettera b) L.R. 24/2017		
Convenzione Urbanistica		
PG 20694 del	SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO	
18/08/2020		
B.1.AO.08a		
PG 20694 del	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	
18/08/2020	ATTUATIVA SUB-AMBITO EST	
B.1.AO.08b		
PG 20694 del	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	
18/08/2020	ATTUATIVA SUB-AMBITO OVEST	
B.1.AO.08c		
PG 20694	NORME DI ATTUAZIONE	
del 18/08/2020		
B.1.AO.08d		
PG 20694	CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO E ALLEGATA	
del 18/08/2020	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE	
B.1.AO.08e	DEGLI STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	PUBBLICHE	
FAMIGLIA C - art. 38, comma 3, lettera c) L.R. 24/2017		
Relazione economico-finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo		
PG 15928	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA SUGLI	-----
25/06/2020	INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI -	
C.1.AO.10	OPERE DI URBANIZZAZIONE	
PG 15928	RELAZIONE TECNICA OO UU	-----
25/06/2020		
C.2.AO.11		
PG 15928	SISTEMAZIONI ESTERNE	1/200
25/06/2020		
C.2.AO.11.a		
PG 15928	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI	1/200
25/06/2020		
C.2.AO.11.b		
PG 15928	SEZIONI TERRITORIALI	1/200
25/06/2020		
C.2.AO.11.c		

PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.d	SVILUPPO PISTA CICLOPEDONALE	Varie
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.e	PROGETTO AREE VERDI	1/200
PG 13628 09/05/2019 C.2.AO.11.f	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	-----
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.g	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTI ESISTENTI DA RIMUOVERE	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.h	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.i	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - DERIVAZIONE LINEE MT E BT	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.l	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - LINEA TELECOM	1/500
PG 21009 24/08/2020 C.2.AO.11.m	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - STIMA ECONOMICA	-----
FAMIGLIA D - art. 38, comma 3, lettera d) L.R. 24/2017		
Documento di VALSAT e analisi ambientali		
PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	DOCUMENTO DI VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO AMBIENTALE: VERIFICHE - OBIETTIVI - IMPEGNI -	-----
PG 15928 del 25/06/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 01: STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO;	
PG 15928 del 25/06/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 02: STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO;	
PG 21009 del 24/08/2020	VAS ALLEGATO 03: SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO	

D.1.AO.12

PG 15928 del
25/06/2020
D.1.AO.12

VAS allegato 04: ANALISI DEL
RISCHIO IDRAULICO

PG 21009 del
24/08/2020
D.1.AO.12

VAS ALLEGATO 05: PIANO DI
MONITORAGGIO;

PG 13628
09/05/2019
D.2.AO.13

INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICA E
SISMICA - ANALISI QUALITÀ TERRENI

PG 5306
19/02/2020
D.3.AO.14

ACUSTICA

PG 13628
09/05/2019
D.4.AO.15

ANALISI SPECIALISTICA SU VIABILITÀ E
TRAFFICO

Documenti integranti ulteriori

D.C.C. n.
32/2018

SCHEDA N. 34-39: STRALCIO elab.
01_Documento Indirizzo ZP - Schede

PG 19054
29/07/2020

VERIFICA DEI RAPPORTI DI PERMEABILITA'-
con indicazione delle superfici da mantenere
vincolate nei futuri interventi

PG 8807
06/04/2020

RELAZIONE PER ENTI (valida solo per quanto
non superato da prescrizioni specifiche)

d) che il PIANO disciplina la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie previste ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati a urbanizzazioni, ed in particolare le dotazioni di verde pubblico e di parcheggio pubblico, sedi viarie, percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, reti delle fognature e di approvvigionamento idrico, dell'energia elettrica e telefonica, pubblica illuminazione;

e) che il PIANO individua anche le opere ulteriori di interesse generale che ne costituiscono il presupposto, come da citato Atto d'Indirizzo, le quali saranno realizzate a scomputo del Contributo di Sostenibilità individuato sullo stesso Atto;

f) che il PIANO individua anche gli stralci attuativi per la realizzazione delle superfici edificatorie private nel Sub Ambito Ovest (Sf1 ovest – Sf2 ovest) e nel Sub Ambito Est (Sf1 est – Sf2 est), che potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire) sia per l'intera potenzialità sia parzialmente, sia per singola Sf ovvero in modo unitario e sia per singolo edificio, coerentemente con gli stralci attuativi funzionali del Piano, individuati ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, come saranno individuati nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione in con-

formità al cronoprogramma di cui all'Accordo Operativo stipulato;

g) che gli oneri concessori saranno versati direttamente al Comune di Zola Predosa in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;

h) che gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti a fronte della realizzazione integrale da parte degli Attuatori dei parcheggi pubblici e del verde pubblico (U), anche per stralci;

i) che il Contributo di Sostenibilità dovuto sarà regolato come da scheda allegata all'Atto di Indirizzo approvato con D.C.C. n. 32/2018 e confermato dall'Accordo Operativo sottoscritto, come di seguito specificato nell'articolato della presente Convenzione;

j) che l'Attuatore si impegna a cedere gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione delle connessioni ciclo pedonali previste dal Progetto Urbano (A.p.AO.04);

k) che l'Attuatore si impegna altresì a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le norme vigenti al momento;

l) che la realizzazione delle dotazioni pubbliche generali commisurate al contributo di sostenibilità (nei tempi previsti e fino alla concorrenza massima dell'importo di euro 500.000, nel rispetto delle indicazioni riportate nella scheda tecnico/economica) sarà a carico della società "SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL", manlevando la società "I DUE PORTONI di Barbara e Rita Gambarelli Società in nome collettivo" da qualsiasi costo per la loro realizzazione;

m) che restano a carico della stessa società "I DUE PORTONI di Barbara e Rita Gambarelli Società in nome collettivo" la cessione a titolo gratuito alla società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL delle aree sulle quali le opere di cui sopra dovranno essere eseguite, conformemente ai tempi stabiliti nel cronoprogramma di cui all'Accordo Operativo e sue eventuali modifiche;

n) che l'Attuatore, parimenti alla società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL, ha effettuato a propria cura e spese:

gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.);

o) che il PIANO di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole condizionato della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 30/07/2019;

p) che il PIANO di cui sopra è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 del 2 settembre 2020;

q) che il Progetto Urbano è stato trasmesso agli Enti e Autorità preposti all'espressione di pareri, nulla osta e autorizzazioni di competenza ai sensi dell'art. 38, comma 9, lettera a) della LR 24/2017;

VISTI

I. la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

II. il D. M. 2.4.1968 n. 1444;

III. La L. R. 24/2017, nel testo vigente, con particolare riferimento agli artt. 4 e 38;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare

l'attuazione dell'Accordo Operativo approvato dal Comune di Zola Predosa;
TUTTO CIÒ PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "l'Attuatore"; con l'impegno di quest'ultimo ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa, si conviene e si stipula quanto segue:

fra il Comune di Zola Predosa e la Società "I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI Società in nome collettivo" si addivene alla seguente

CONVENZIONE

Articolo 1 –dati generali e destinazione delle aree – parametri urbanistici

L'Ambito, dimensionalmente definito nelle premesse e negli elaborati allegati, come all'elenco elaborati di cui alle premesse della presente Convenzione, è costituito da due Sub Ambiti di due differenti proprietà, anch'essi definiti nelle premesse.

Le aree sono destinate a realizzare i diritti edificatori assegnati e le relative opere di urbanizzazione, le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche prescritte.

Parte delle opere di interesse generale afferenti il contributo di sostenibilità, invece, sono da realizzare in aree limitrofe di proprietà terze, come specificato sugli elaborati allegati.

Parametri urbanistici SUB-AMBITO OVEST:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI

Su esistente (da conservare/riconvertire) = 673,00 mq

Applicazione indici: Su Totale = 1'394,00 mq.

Su di nuova realizzazione assegnata al sub-ambito = 294,00 mq

Trasferiti al Sub Ambito Est = 1'100 mq.

Usi "a" previsti

a1- residenza ≤ 75 mq, esistente con vincolo pertinenziale alle attività

Usi "b" previsti

b1- esercizi commerciali di vicinato con SV < 250 mq.

b2 – pubblici esercizi

b3 – studi professionali ed ambulatori medici

b4/b5/b7/b10.4

b11.1 – medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, esercizi e centri commerciali con SV ≤ 450 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI:

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive minime (come da calcoli analitici di cui ai documenti ed agli elaborati allegati):

a. Parcheggi pubblici: mq 375,00;

b. U in forma di Verde pubblico: mq 782,00;

c. aree per percorsi pedonali e ciclabili: mq. 1.798;

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano che siano collocate al di fuori del perimetro della zona in oggetto non hanno valore né progettuale né normativo, ma solo indicativo delle possibili connessioni funzionali, con l'unica esclusione delle opere extra comparto funzionali ai collegamenti ciclopedonali su via Roma e con il parco Marco Biagi, che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione degli insediamenti.

Articolo 2 – aree per dotazioni territoriali ed urbanizzazioni

Le aree per dotazioni territoriali ed ecologiche dovute, come da articolo 1, le opere da realizzare e cedere, le aree per le opere pubbliche generali commisurate al contributo di sostenibilità, risultano indicate negli elaborati "A.p.AO.03a/b" e

“A.p.AO.04”, ai quali si fa riferimento per l'individuazione quantitativa, i conteggi e le verifiche.

Le opere pubbliche complessivamente da realizzare risultano poi dettagliate in sede di progetto negli elaborati di cui alla famiglia “C” degli allegati; saranno inoltre attuate come da NdA del PIANO e dal Cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo. Il tutto salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali come dalle citate NdA e salvo modifiche ed aggiornamenti del Cronoprogramma.

I progetti esecutivi delle opere saranno approvati da parte dell'A. C. attraverso Permesso/i di Costruire, previo parere preventivo della CQAP al fine di garantire l'unitarietà compositiva e architettonica del comparto e le corrette relazioni formali fra gli edifici previsti.

Articolo 3 – aree di uso privato: superfici fondiarie

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. A.p.AO.03a, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NdA del Piano.

I progetti definitivi delle opere saranno approvati da parte dell'A. C. 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.

Articolo 4 – aree di uso privato: prescrizione d'uso

La Nuova Superficie Utile complessivamente assegnata dall'Accordo Operativo sarà destinata a uso non residenziale, per le prescrizioni e il dettaglio degli usi si rimanda a quanto riportato all'art.1 e negli elaborati del PIANO.

Articolo 5 – aree di uso privato: prescrizioni edificatorie

La progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal RUE e/o altre norme comunali, ed altre norme sovraordinate, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle NdA e dalla presente Convenzione, oltre che delle condizioni espresse dagli Enti, Soggetti e Organi acquisti agli atti del Procedimento e puntualmente richiamati nella Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 2 settembre 2020.

L'attuazione degli interventi è comunque condizionata al rispetto di quanto riportato nella Scheda di cui all'Atto di indirizzo più volte citato, come riportata anche nell'Accordo Operativo allegata alla presente convenzione, oltre che delle condizioni espresse dagli Enti, Soggetti e Organi acquisti agli atti del Procedimento e puntualmente richiamati nella D.C.C. n.61 del 2 settembre 2020.

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 le dotazioni territoriali funzionali al singolo sub comparto, oltre che alla cessione delle aree di cui alla lettera j) della premessa.

La richiesta dei Permessi di Costruire dei nuovi edifici privati potrà essere presentata, anche per stralci, entro il termine massimo di anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio dei titoli per le opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche (o dello stralcio autonomamente funzionale pertinente all'edificio oggetto di richiesta), nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i, delle opere di interesse pubblico commisurate al contributo

di sostenibilità, il tutto come meglio dettagliato negli stessi Permessi di Costruire. L'Attuatore del SUB-AMBITO OVEST è tenuto a depositare la pratica per l'ottenimento del titolo riguardante la demolizione parziale del fabbricato esistente con destinazione di Serra Florovivaistica in vetro (censita ai Catasti Terreni e Fabbricati nel Foglio 28 con la Particella 704) nella misura dell'ottanta per cento (80%) dell'attuale sua superficie totale entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo. Allo stesso modo e per la medesima percentuale, lo stesso attuatore è tenuto a effettuarne l'effettiva demolizione entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Contestualmente sarà presentato, in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito, idoneo Titolo Edilizio per l'intervento di riqualificazione del rimanente venti per cento (20%).

L'Attuatore è tenuto a presentare entro il termine massimo di anni uno dalla sottoscrizione dell'Accordo la richiesta, o la SCIA, per la demolizione del fabbricato residuo (20%) e per la realizzazione della SU assegnata al lotto SF2, nonché ad attuarle nel termine massimo dello stesso Accordo Operativo;

Al termine di tale periodo, pertanto, il fabbricato preesistente ad uso "serre" risulterà interamente demolito.

Le acque reflue, prima dell'immissione nello scolo "Canalazzo" dovranno essere convogliate all'impianto di depurazione compartuale.

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.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla P.A. 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. 9.

Articolo 6 – opere di urbanizzazione primaria – dotazioni collettive – procedure di realizzazione

L'Attuatore s'impegna, per sé e per i successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere d'urbanizzazione primaria e le dotazioni connesse alla realizzazione del Sub-Ambito Ovest, costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico, come individuate sugli elaborati grafici, anche per stralci.

Le opere di urbanizzazione primaria/dotazioni ed i rispettivi stralci sono individuati in prima definizione dall'art. 4 delle NdA, dalle tavole (A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m) nonché dal cronoprogramma (B.1.AO.08e), ma potranno essere ridefiniti sia in sede di modifica eventuale del suddetto cronoprogramma sia in sede di Permessi di Costruire delle opere medesime.

L'Attuatore del Sub-Ambito Ovest è tenuto a presentare entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle urbanizzazioni/dotazioni connesse al sub ambito Ovest.

Tutte le opere pubbliche testé richiamate dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, per le successive procedure di collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita, entro la data d'ultimazione delle opere stesse.

La classificazione delle aree oggetto di cessione, dal punto di vista catastale, a seguito dei necessari frazionamenti, dovrà essere effettuata in conformità alla destinazione urbanistica delle stesse, così come indicata negli elaborati sopra indicati.

Dette opere saranno realizzate, anche per stralci, nei tempi indicati dal cronoprogramma, seguendo i progetti esecutivi, che, completi di computi metrici estimativi, saranno redatti dal Soggetto Attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di permesso di costruire.

Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio dal progetto nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando eventualmente quanto già indicato in sede di Piano, salvo modifiche non costituenti varianti essenziali.

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici tecnici comunali o dal Collaudatore, ai quali il Soggetto Attuatore dovrà sottostare seguendone le indicazioni e le disposizioni.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di legge applicabili.

Tutte le opere realizzate del Piano dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D. Lgs. 50/2016 e sue successive modifiche e integrazioni, oltre che a quelle del D.Lgs 81/08 e sue successive modifiche e integrazioni, restando comunque sollevata da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore, i tecnici da esso nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione.

La realizzazione degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, lo spostamento, nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture e l'eventuale adeguamento funzionale delle stesse nei tratti di raccordo, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, saranno autorizzate con il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione a intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere d'urbanizzazione dell'Ambito potranno essere realizzate in più stralci funzionalmente autonomi e separati, nei tempi indicati dal cronoprogramma, funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano e suoi stralci ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014; la suddivisione in stralci sarà approfondita e ulteriormente valutata con riferimento alle tavole A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m e al cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo nel rispettivo progetto delle opere d'urbanizzazione, soggetto a permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire per il primo stralcio delle urbanizzazioni riguarderà il progetto delle intere opere, definendo al contempo lo stralcio d'immediata attuazione oggetto di permesso. Poiché il progetto complessivo risulterà comunque concordato e verificato con l'A. C. e con gli Enti, se conformi a esso gli stralci successivi potranno essere, ove consentito dalla legge, attivati con SCIA.

Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, le strade pubbliche specificate nel Piano, nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal Piano, dovranno essere assunte dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, anche per stralci, compresa la trascrizione ai registri immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento; tale atto dovrà essere perfezionato entro mesi sei (6) dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo, di acquisire la documentazione contabile e amministrativa inerente all'appalto

ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai presenti impegni.

Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, a integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" "come costruito" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione dei sotto servizi, nonché il Piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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

Ai singoli affidamenti per la realizzazione delle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e della normativa sugli appalti pubblici. Inoltre, l'Attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo, di acquisire la documentazione contabile e amministrativa inerente all'appalto ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai presenti impegni.

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni di cui al presente articolo, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo permesso edilizio, e comunque nel termine del cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, salvo proroghe rilasciate dal Collegio di vigilanza nei termini di cui all'art. 12 dell'Accordo Operativo.

Articolo 7 – preventiva disponibilità di aree ed opere pubbliche - manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente alla SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL le aree destinate a percorsi ciclabili, pedonali e di fascia alberata entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo. Ferma restando la cessione anticipata delle già menzionate aree, è facoltà dell'amministrazione comunale di richiedere l'uso anticipato di stralci d'opere d'urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio, con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.

In questo caso, i Soggetti Attuatori potranno richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti a seguire.

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

Le aree di cui al punto precedente saranno mantenute dalla Proprietà o da Soggetti dalla medesima incaricati.

Articolo 8 – cessione aree per opere di interesse generale e contributo di so-

stenibilità –cessione aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico

In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dai Soggetti Attuatori, è dovuto un Contributo di Sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale; la Società Due Portoni Snc concorre al contributo di sostenibilità attraverso la cessione delle aree destinate al "corridoio" ciclopedonale. Le opere che insisteranno sulle aree destinate al "corridoio" ciclopedonale, comprese le fasce di ambientazione complementari a esso (da realizzarsi nei sub-ambiti est ed ovest), il sottopasso che condurrà al Parco Marco Biagi e il restauro del portale storico (presente nel sub-ambito Ovest), corrispondenti agli interventi di interesse pubblico generale, sono a totale carico di Sviluppo Futuro Zola Predosa s.r.l. a fronte dello scomputo dell'importo del contributo di sostenibilità come già stabilito con l'Accordo Operativo stipulato. Rimane a carico dell'Attuatore del Sub Ambito Ovest l'impegno alla cessione anticipata delle aree di propria proprietà ove troveranno posto parte dei predetti interventi a scomputo da eseguire per opere di interesse generale, secondo quanto stabilito all'art. 7.

A semplice richiesta del Comune, 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 e attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegate al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Le opere d'urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno cedute al Comune ovvero agli Enti interessati, nei tempi indicati dal cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.

L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree e opere suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

Tutte le ulteriori aree a verde, comprese le fasce di ambientazione e di dotazione ecologica, le vasche di laminazione e i relativi impianti, resteranno in proprietà all'Attuatore, che ne garantirà anche la manutenzione.

L'Attuatore dell'Ambito Ovest garantisce inoltre, lungo la fascia prospiciente la Strada Provinciale 26 inerente la viabilità comunale e fasce di pertinenza, la piena accessibilità per il pubblico passaggio, nonché per i servizi di rete e le sottostrutture funzionali e necessari, a favore dei lotti collocati a sud dell'Ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori dei servizi, reti, ferrovia e pubblici esercizi.

Articolo 9 – collaudo opere di urbanizzazione

Tutte le opere di viabilità su via Roma attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato, gli allacciamenti e la sistemazione di tutte le aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale, da realizzarsi secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali come individuati dal PDC delle opere di urbanizzazione.

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 a 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, a 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 delle relative fidejussioni in proporzione agli stralci attuativi funzionali del Piano definiti in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10 – prescrizioni e dettagli ulteriori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6) e seguenti, dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dall'Accordo Operativo ex art. 38 L.R. 24/2017 con valore di PUA, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NdA, e comunque come verrà meglio specificato, dettagliato, ed approvato in sede di progetto esecutivo che sarà oggetto di specifica richiesta di permesso di costruire; le suddette opere comprendono:

- a) la costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori collocati entro idonei box, posti all'interno di ciascun lotto ed i fregio allo spazio pubblico (ovvero recinzione ove esistente) in conformità alle tavole relative;
- b) la costruzione delle canalizzazioni necessarie per gli allacciamenti alle reti di energia elettrica e telefonica, comprese cabine e armature relative, fino ai pozzetti in muratura posti all'interno di ciascun lotto, in fregio alla recinzione, in conformità alla tavola relativa;
- c) la costruzione delle strade, delle aree per parcheggio pubblico, fino alla delimitazione dei singoli lotti, passi carrai e pedonali compresi, in conformità alla tavola relativa;
- d) la costruzione della rete di illuminazione pubblica, completa di canalizzazioni, pozzetti, pali e apparecchi illuminanti, in conformità alla tavola relativa;
- e) la costruzione delle recinzioni a divisione degli spazi pubblici dalle aree private, quando previste, cancelli compresi, laddove presenti, e la realizzazione dell'impianto dell'area a verde ed il relativo arredo in conformità alla tavola relativa;
- f) fa parte delle opere in oggetto la costruzione della rete di raccolta delle acque meteoriche e della rete fognante per la parte di competenza, come indicato dagli elaborati, comprensive degli innesti, sempre separati, che serviranno i lotti, comprensivi dei pozzetti di prelievo delle acque realizzati in conformità all'art. 175 D.lgs. 03/04/2006 n. 152. Tutte le opere sopra indicate s'intendono complete degli allac-

ciamenti necessari e realizzate a perfetta regola d'arte;

g) la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico e dotazioni complementari.

Articolo 11 – prescrizioni progettuali per le aree esterne private

Il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare quanto sotto specificato, come meglio definito sulle NdA del Piano e come sarà dettagliato sul permesso di costruire:

a) Verde e Arredo urbano

Tutti gli elementi di arredo urbano dovranno uniformarsi agli indirizzi indicati dall'Amministrazione. Le opere a verde saranno progettate e realizzate nel rispetto del Regolamento comunale del verde Pubblico e Privato.

b) Vasca di Laminazione

Il Soggetto Attuatore è tenuto a garantire l'invarianza idraulica; a tal fine l'Attuatore potrà sostenere la realizzazione, manutenzione e gestione, di una vasca di laminazione determinata dal calcolo di invarianza idraulica relativa al Piano in oggetto o suoi stralci funzionali, ovvero altro sistema idoneo diverso dalla vasca citata; il tutto previo parere favorevole da parte dell'Ente competente.

c) Aspetti di Prescrizione Generale

Sono da ritenersi prescrizioni di carattere esecutivo, comunque da attuare previo accordo con l'Amministrazione Comunale, tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dagli Enti terzi o trasmessi dagli stessi in forma scritta ed allegati all'istruttoria del Piano.

d) Totem pubblicitari

Il Soggetto Attuatore potrà installare nelle proprie aree private totem pubblicitari, che dovranno essere definiti ed approvati in sede di progetto definitivo. È fatto divieto di installare totem con insegne che non siano delle attività insediate.

Nelle aree pubbliche cedute all'Amministrazione Comunale, e gestite dall'Attuatore stesso, per motivi di sicurezza e di qualità urbana, l'Amministrazione Comunale si impegna a non realizzare impianti pubblicitari.

Articolo 12 – garanzia finanziaria

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 (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, saranno rideterminati in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, che sarà accompagnato da apposito computo metrico.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e con l'Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore consegna perciò al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fideiussoria bancaria n. 0002388 rilasciata in data odierna da "Emil Banca Credito Cooperativo" primaria compagnia accreditata e iscritta all'ISVAP n. 24344 del 12.01.2009 di complessivi Euro 37.315,00 (trentasettemilatrecentoquindici/00), pari al 120% (centoventi per cento) della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare, come quantificato nell'allegato C.1.AO.10.

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

mensionale.

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.

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.

La fideiussione bancaria di primaria compagnia, è resa a tempo determinato e, comunque, rinnovabile automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, è 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).

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.

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.

L'attuatore del Sub-Ambito Ovest resta inoltre obbligato alla cessione a titolo gratuito delle aree dei percorsi e della fascia alberata per i quali ha prestato, in sede di Accordo Operativo, idonea fideiussione di natura cauzionale.

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 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, in modo che la garanzia finanziaria in oggetto sarà dovuta per l'eventuale primo stralcio ed a seguire poi per i successivi.

Le Parti danno atto che alla stipula dell'Accordo operativo è stata prestata garanzia fideiussoria a titolo cauzionale, pari al 5% dell'importo delle Opere di interesse pubblico (art. 3.2n dell'Accordo stipulato).

Articolo 13 - inadempienze

Salvo quanto stabilito all'art. 11 dell'Accordo Operativo sottoscritto, 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 dal cronoprogramma attuativo allegato all'Accordo Operati-

vo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine a ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente all'esecuzione delle opere salvo escussione del loro importo dalla prestata fideiussione che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo escusso e addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita da parte dell'A.C. 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.

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.

Articolo 14 – ulteriori garanzie finanziarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017

L'Attuatore, in sede di permessi di costruire, attraverso i quali si attua il presente Accordo Operativo, si impegna a corredare l'allegata "relazione economico-finanziaria" con le certificazioni camerali ed altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola, in adempimento di quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, anche per le opere private.

Articolo 15 – clausola risolutiva

Si riporta la clausola art. 38, comma 4, L.R. 24/2017, a seguire:

"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 prefettizio.

Articolo 16 – termini e durata del Piano

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione al BURER dell'intervenuta stipula dell'Accordo Operativo.

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 artt. 6, 7, 8 e 12 della presente Convenzione.

Articolo 17 - variazioni

Non costituiscono varianti al Piano (Accordo Operativo) le variazioni non sostanziali, intendendosi per esse tutte le variazioni che interverranno in sede di permessi di costruire successivi all'approvazione dell'Accordo Operativo che non modifichino i diritti edificatori, l'impianto urbanistico delle dotazioni collettive, gli usi e che non modificano gli impegni della presente convenzione e, pertanto, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

Articolo 18 - trasferimento degli impegni ed oneri in casi di alienazione

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Piano 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 a introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra negli atti di vendita o trasferimento che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

Articolo 19 - controversie

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e o l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il TAR Emilia Romagna, come per legge.

Articolo 20 – spese degli atti

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 rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

Articolo 21 – varie

Si dà atto che il Soggetto Attuatore ha proceduto al versamento dei diritti di segreteria.

F.to Simonetta Bernardi

F.to Gambarelli Barbara

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile i Soggetti Attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

articoli 2, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti Delibera del Consiglio Comunale n.61 del 2 settembre 2020 consegnata alle Parti e allegato "A" Scheda di ambito AR.s12 n. 37-39 estratto dall'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, DCC 32/2018.

AI FINI DELLA TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SONO I SEGUENTI, COSI' COME RISULTANO NEL CATASTO DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA IN PIENA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO: e precisamente censiti Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa nel Foglio 28 con le Particelle 1188 soppresso, (ora 1299 e 1300) 1189 soppresso (ora 1301, 1302, 1303), 1203 soppresso (ora 1295, 1296, 1297, 1298), 1204, e al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 28 con le Particelle 704 sub 3 categoria C/1, sub 4 cat. D/8, sub 5 bcnc centrale termica, sub 6 bcnc corte comune, e 1204 subalterni dal n.1 al n.4 (unità in corso di costruzione) sub 5 bcnc (vano scala e cavedio) e sub 6 (portico comune) , sub 7 corte comune a tutti i subb;

Nei confini in unico corpo ragioni Provincia di Bologna, Demanio dello Stato, società Valeta srl, ragioni Selmi/Venturi, ragioni Regione Emilia Romagna, salvo altri.

Letto, approvato e sottoscritto, Zola Predosa li, 20 ottobre 2020.

F.to Simonetta Bernardi

F.to Gambarelli Barbara

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno venti del mese di ottobre: **20 ottobre 2020**.

In Zola Predosa, Piazza Giuseppe di Vittorio n.4.

Io sottoscritto dott. **VITTORIO AZZANI** Notaio in Zola Predosa iscritto al Collegio Notarile di Bologna, certifico che le infranominande Signore, delle cui identità personali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alle ore 13,00 in mia presenza, in calce al decimo foglio ed a margine dei restanti nove, l'atto che precede, previa lettura da me Notaio fatta ai sottoscrittori:

BERNARDI SIMONETTA nata a Bologna il 20 marzo 1963, domiciliata in Zola Predosa (BP) piazza della Repubblica n. 1;

GAMBARELLI BARBARA nata a Bologna il 7 maggio 1967, domiciliata a Zola Predosa (BO) via Roma n. 32.

L'atto si compone di dieci fogli scritti per venti pagine esclusa l'autentica e l'allegato.

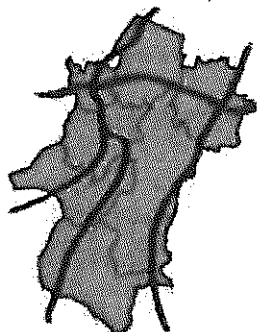
F.to dr. Vittorio Azzani Notaio -----sigillo



Allegato "A" al
Rep. n. 80490/15746

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



PSC

DOCUMENTO DI INDIRIZZO per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

SCHEDE AMBITI SELEZIONATI

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Stefano FIORINI

Assessore Urbanistica
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto
Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Servizio di Pianificazione Associata)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavinio, Samoggia
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - SERVIZIO DI PIANO
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

[Handwritten signatures]

Denominazione e sigla	34- 39	PORTONI ROSSI 1	AR.s12
Localizzazione	Via Roma, Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq. di cui: — mq 8.109 in fascia di rispetto stradale — mq 10.680 in area insediabile</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq. di cui area nord: ST1 = 12.394 mq — mq 2.433 insediabili — mq 9.961 in fascia di rispetto stradale area sud: ST2 = 6.199 mq (non insediabili) Su edifici esistenti = mq. 1.831 di cui — mq 673 edificio in muratura — mq 1.158 serre</p>
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>Il sistema di aree ha valenza strategica, per varie ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si tratta di fatto della porta di accesso est all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva), che dovrebbe essere connotato da funzioni qualificate, privilegiando opere di valorizzazione ambientale e funzionale concepite in termini unitari; - il miglioramento della qualità e della sicurezza dei percorsi richiede sia la realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), sia la realizzazione di un tratto significativo della rete dei percorsi ciclopedonali per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile. <p>L'obiettivo della zona è la definizione di un assetto unitario dell'ambito, in cui le funzioni da prevedere costituiscano un fattore di attrattività per i servizi offerti ai cittadini, e una qualificazione paesaggistica delle aree.</p>
Funzioni ammesse	<i>Terziarie - commerciali - espositive</i>
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p>$Ip1 = da 0,08 a 0,12 \text{ mq/mq di superficie territoriale}$ $Ip2 = 50\% \text{ di } Ip \text{ nelle fasce di rispetto stradale e nelle parti non edificabili}$ $Ip3 = 0,30 - 0,50 \text{ mq/mq (edifici esistenti da demolire)}$</p> <p>Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali. <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: $Ut = 0,30 \text{ mq./mq. nella parte insediabile dell'ambito.}$</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)". In tale ambito la disposizione normativa del PTCP (art. 5.3 punto 3) riporta quanto segue: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano[...] i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.</p> <p>Rientra inoltre nel l'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8PTCP).</p> <p>Fascia di rispetto della SP Nuova Bazzanese</p> <p>I diritti generati nella porzione sud del Sub-Ambito Ovest devono essere</p>

	trasferiti in quella nord.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Il progetto definitivo dell'intervento deve individuare le aree di cessione, che avverrà nei tempi indicati e coordinati dalla P.A., per la realizzazione della rotatoria (comprese le opere ad essa complementari) e al la realizzazione del percorso ciclopedonale alberato (fascia di 4 m. comprensiva di pista ciclabile e marciapiede). La fascia di mitigazione alberata della profondità di circa 2 m. dovrà essere realizzata in fregio al percorso ciclopedonale, e potrà concorrere alla dotazione di verde pubblico (standard urbanistici "U") generato dall'insediamento.</p> <p>L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma (lato nord) a partire dal tratto esistente, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est delle SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Dovrà essere garantita l'accessibilità attraverso servitù di passaggio pubblico (od attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie), nonché la servitù per servizi di rete e sottostrutture, lungo la fascia prospiciente la SP 26 inerente la viabilità comunale (e fasce per tinenziali) a servizio dei lotti-comparti collocati a Sud dell'ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori di servizi, reti, ferrovia e pubblici servizi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (fascia di rispetto della Nuova Bazzanese in classe IV)

2 - AREE INTERESSATE ALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

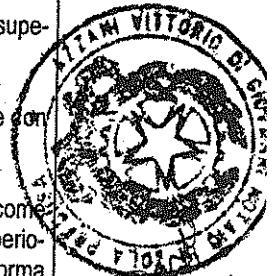
Operatori e relativi mappali	<p>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34) ZANASI MIRELLA LEG. RAP. DITTA SVILUPPO E FUTURO SAS Foglio 28 mappali 693</p> <p>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39) GAMBARELLI BARBARA Legale Rapp. SOC. I DUE PORTONI SNC Foglio 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204</p>
Superficie territoriale interessata	<p>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34) ST = 18.789 mq (50,2% dell'ambito di nuovo insediamento)</p> <p>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39) ST = 18.593 mq (49,8% dell'ambito di nuovo insediamento)</p>

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione di un complesso unitario, il cui accesso da via Roma deve essere unitario e coordinato per ambedue i sub-Ambiti, integrato formalmente e funzionalmente sia nel sistema delle dotazioni collettive, sia nella relazione spaziale e funzionale dei fabbricati.</p> <p>Realizzazione del percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sottopassare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Cessione di aree concorrenti al sistema delle opere di interesse pubblico come più oltre indicato.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Realizzazione di fasce verdi liberate di ambientazione e valorizzazione ecologico-ambientale.</p> <p>Reperimento integrale degli standard di parcheggio pubblico.</p> <p>Realizzazione contestuale degli interventi di messa in sicurezza dei percorsi</p>

	<p>ciclopeditali e connessioni alla viabilità.</p> <p>L'intervento dovrà contribuire alla soluzione delle criticità della viabilità, attraverso la cessione delle aree e l'esecuzione di interventi complementari alla rotatoria prevista all'intersezione della bretella di collegamento con la SP Nuova Bazzanese con la via Roma, secondo i tempi indicati dalla P.A.</p> <p>L'intervento dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione d'ambito attraverso: Riuso ed eventuale integrazione formale e funzionale del fabbricato in muratura esistente, non completato.</p> <p>Riorganizzazione degli spazi ora destinati a serre (di cui si prescrive la demolizione) con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi esterni più prossimi al "due Portoni" e alla loro percezione visiva, nonché al consolidamento/restauro del portale storico posto all'interno dell'ambito AR.s12.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente.</p> <p>La P.A. contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti è impegnata alla realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturente dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), nei tempi previsti dal relativo cronoprogramma.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Est è la messa a disposizione delle aree eventualmente necessarie alla rotatoria (svincolo SP 569) o alle rispettive pertinenze, nonché le opere di accessibilità alla stessa del lotto.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è la messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso alla rotonda "Caduti di Nassirya", del tratto di viabilità comunale (della stessa via Rigosa) servente i civici dal 12 al 14.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 13 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti potenti ghiaie alluvionali del Reno/Lavino, con Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità delle aree oggetto di intervento.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica IV sull'intero areale in relazione alle funzioni ivi previste.</p> <p>Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (anche se tombato) garantendo l'invarianza idraulica.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento prevede la realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione in prossimità dello svincolo della SP Nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" e pertanto in ragione della rilevanza strategica e del pieno raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito possono essere applicati i valori massimi di lp</p> <p><i>Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)</i> SU1 = 0,12 x 10.680 = 1.281,60 mq SU2 = 0,06 x 8.109 = 486,54 mq SU assegnata mq. 1.768,14</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)</i> <i>Porzione Nord:</i> SU = 0,12 x 2.433 mq + 0,06 x 9.961 mq + 0,44 x 1.831 mq = 1.695,26 mq <i>Area Sud</i></p>

	<p>0,06 x 6.199 mq = mq 371,94</p> <p>Su totale = mq 2.067,00</p> <p>SU esistente non demolita ma recuperata per usi residenziali (75 mq.) e commerciali (598 mq.) = mq 673</p> <p>SU assegnata = mq 1.394,00</p> <p>Di tale superficie una quota pari a 1.100,00 mq. di SU viene realizzata nel Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34), previo atto di cessione tra i privati dei relativi diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Di conseguenza le superfici realizzabili nei singoli areali sono così determinate:</p> <p>Sub-Ambito Est: SU mq. 2.868,14</p> <p>Sub-Ambito Ovest: SU mq. 294,00 a cui devono aggiungersi mq. 673,00 derivanti dal mantenimento degli esistenti edifici.</p> <p><i>Usi ammessi:</i></p> <p>b1, Esercizi commerciali di vicinato con SV < 250 mq, (A e NA);</p> <p>b2 Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande);</p> <p>b3 Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici; Attività di servizio alle imprese o aziende produttrici di servizi (software e/o marketing e/o promozione, ecc.);</p> <p>b4 Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;</p> <p>b5 Artigianato di servizio alla persona, alla casa;</p> <p>b7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</p> <p>b11.1 Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. di SV, anche in forma aggregata (fino a 2.500 mq. di SV complessiva per ogni aggregazione).</p> <p>b12 Attrezzature amministrative e di rezionali non connesse funzionalmente ed organicamente alle attività produttive in loco, con superficie utile maggiore di 300 mq,</p> <p>b13 Attrezzature espositive, allestimenti fieristici</p> <p><i>Nel Sub-Ambito Ovest, oltre a quanto in precedenza indicato:</i></p> <p>E' ammesso il mantenimento dell'alloggio esistente come funzione complementare/pertinenziale alle attività indicate.</p> <p><i>Nella porzione Sud del Sub-Ambito Ovest:</i></p> <p>dotazioni per tinenziali ed ecologiche o standards senza creazione di volumetrie.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = come da prescrizioni vigenti</p> <p>V = come da prescrizioni vigenti</p> <p>P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione degli usi insediati.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	SI, per Medie strutture di vendita dei settori alimentare e non alimentare alle condizioni di sostenibilità in precedenza indicate..
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi relativi alla sostenibilità viabilistica connessi alla realizzazione dell'intervento; - Realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione posto in prossimità dello svincolo SP nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" (comprensivo del sottopasso). - Consolidamento/restauro portale monumentale presente nell'Ambito. - Concorso, mediante la messa a disposizione delle aree necessarie, alla realizzazione dell'accesso alla rotonda posta sulla Via Rigosa del tratto di viabilità comunale della stessa via Rigosa (servente i civici dal 12 al 14).
Modalità di attuazione	Lo Schema di assetto unitario esteso a tutto l'ambito AR.s12, che fa parte della presente scheda, è attuabile per stralci, previa formazione di accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 , mediante permessi di



Handwritten signature: U. di Bazzano

Handwritten signature: Antonio Bazzano

	<p>costruire convenzionati relativi: il primo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche (percorsi ciclo-pedonali, riassetto della viabilità, ecc...) che dovrà contenere anche uno schema di assetto dettagliato esteso all'intero ambito riportante anche l'identificazione delle dotazioni pubbliche da realizzare in funzione degli usi assegnati e gli altri (successivi) agli interventi privati interni ai singoli sub-Ambiti Est ed Ovest.</p> <p>Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio "serre" da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del POC. Nella convenzione che disciplinerà tale intervento potrà prevedersi, comunque per un periodo di tempo non superiore alla validità del POC, il mantenimento di una quota non superiore al 20% di tale edificio, qualora ne vengano effettuati interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito. In tal caso la convenzione dovrà prevedere idonee clausole, tempistiche e garanzie in favore dell'Amministrazione, ivi compreso quel la fideiussoria per l'eventuale intervento sostitutivo, al fine di garantire sia il risultato integrale di riqualificazione e sia il corretto sfruttamento delle capacità e difensorie assegnate all'ambito.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC.	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (SU = 1.768,14) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 €/mq di SU	€ 610.008,30
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area al netto delle fasce di rispetto (mq. 10.680)	12,80 €/mq	€ 136.704,00
Valore attuale area fasce di rispetto (mq. 8.109)	6,40 €/mq	€ 51.897,60
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 188.601,60
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 421.406,70
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 168.562,68

Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (mq. 1.394,00) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 €/mq di SU	€ 480.930,00
Valore edificio residenziale recuperato (SU = 75,00 mq.)	€ 300,00 /mq di SU	€ 22.500,00
Valore edificio produttivo recuperato per usi commerciali (SU = 598 mq.)	€ 345,00 /mq di SU	€ 206.310,00
TOTALE VALORI FUTURI		€ 709.740,00
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area insediabile netta (mq 1.163 ¹)	12,80 €/mq di ST	€ 14.886,40

¹ La residua area insediabile o non insediabile non è stata valorizzata in quanto già ricompresa nel valore dei fabbricati esistenti essendo pertinenza degli stessi.

Valore attuale aree fasce di rispetto e aree non insediabili (mq. 7.548 ¹ + mq 6.199 = 13.747 mq.)	6,40 €/mq di ST	€ 87.980,80
Valore attuale edifici esistenti da demolire (SU = 1.158 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 95.535,00
Valore attuale edifici da recuperare (produttivo) (SU = 598 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 49.335,00
Valore attuale edifici da recuperare (residenza) (SU = 75 mq.)	€ 150,00 /mq di SU	€ 11.250,00
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 258.987,20
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 450.752,80
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 180.301,12

Contributo minimo di sostenibilità relativo all'intero ambito AR.s12	€ 348.863,80
---	---------------------

OPERE CONCERTATE²

1)	Cessione delle aree per l'adeguamento della Viabilità e la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali	€ 12.800,00
2)	Realizzazione del sistema di percorso ciclo-pedonali lungo la via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale a ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi (ca. 500 mt. + sottopasso stradale).	€ 447.200,00
3)	Consolidamento/Restauro portale posto all'interno dell'ambito ³	€ 40.000,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)^{4 5}		€ 500.000,00



Mario Antonini

² Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.³
Valore approssimato di larga massima.

³ Valore approssimato di larga massima.

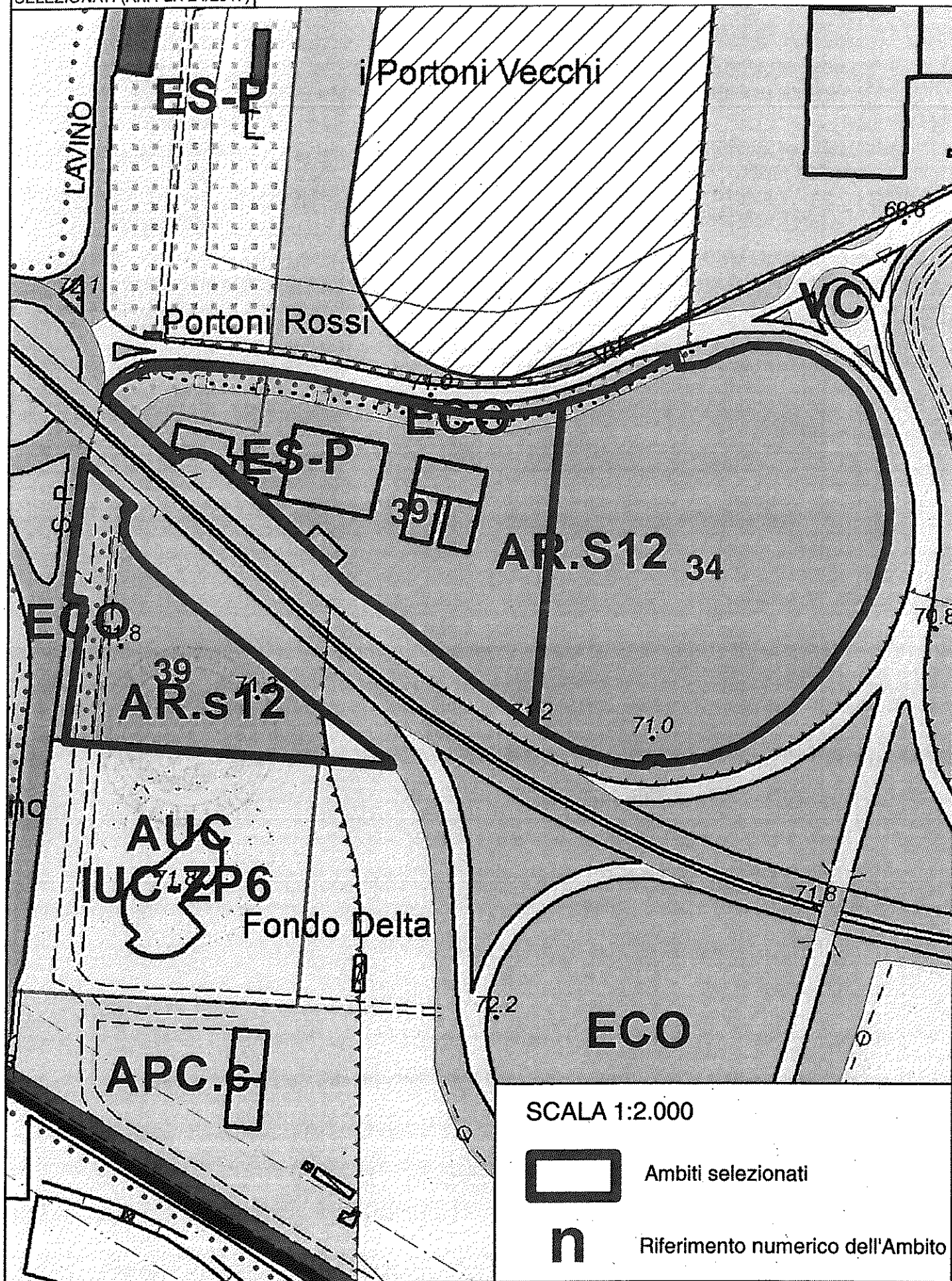
⁴ Fino al 10% concorrenza massima di €. 500.000, Nella redazione del progetto delle opere dovranno applicarsi i P.rezziari dell'Osservatorio Regionale dei LL.PP.

⁵ L'intero contributo di sostenibilità è assunto a carico del soggetto attuatore il Sub-Ambito Est (rif. proposta 34). Di conseguenza il soggetto attuatore del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è esonerato da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione delle relative opere restando esclusivamente a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere dovranno essere eseguite.

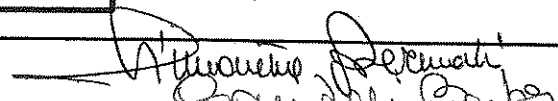
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE



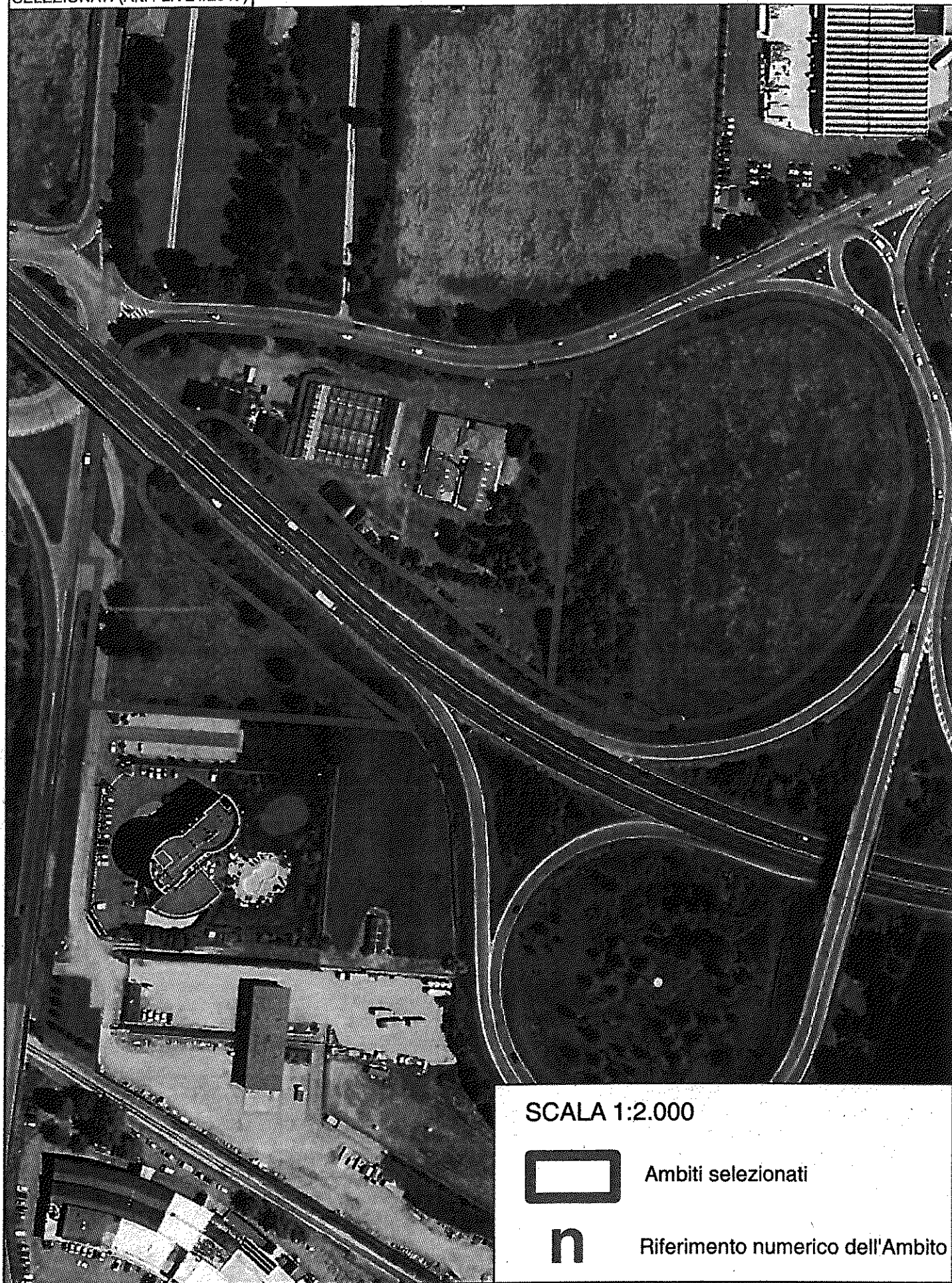
SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



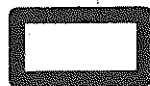
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA IMMAGINI SATELLITARI

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)



SCALA 1:2.000



Ambiti selezionati

n

Riferimento numerico dell'Ambito

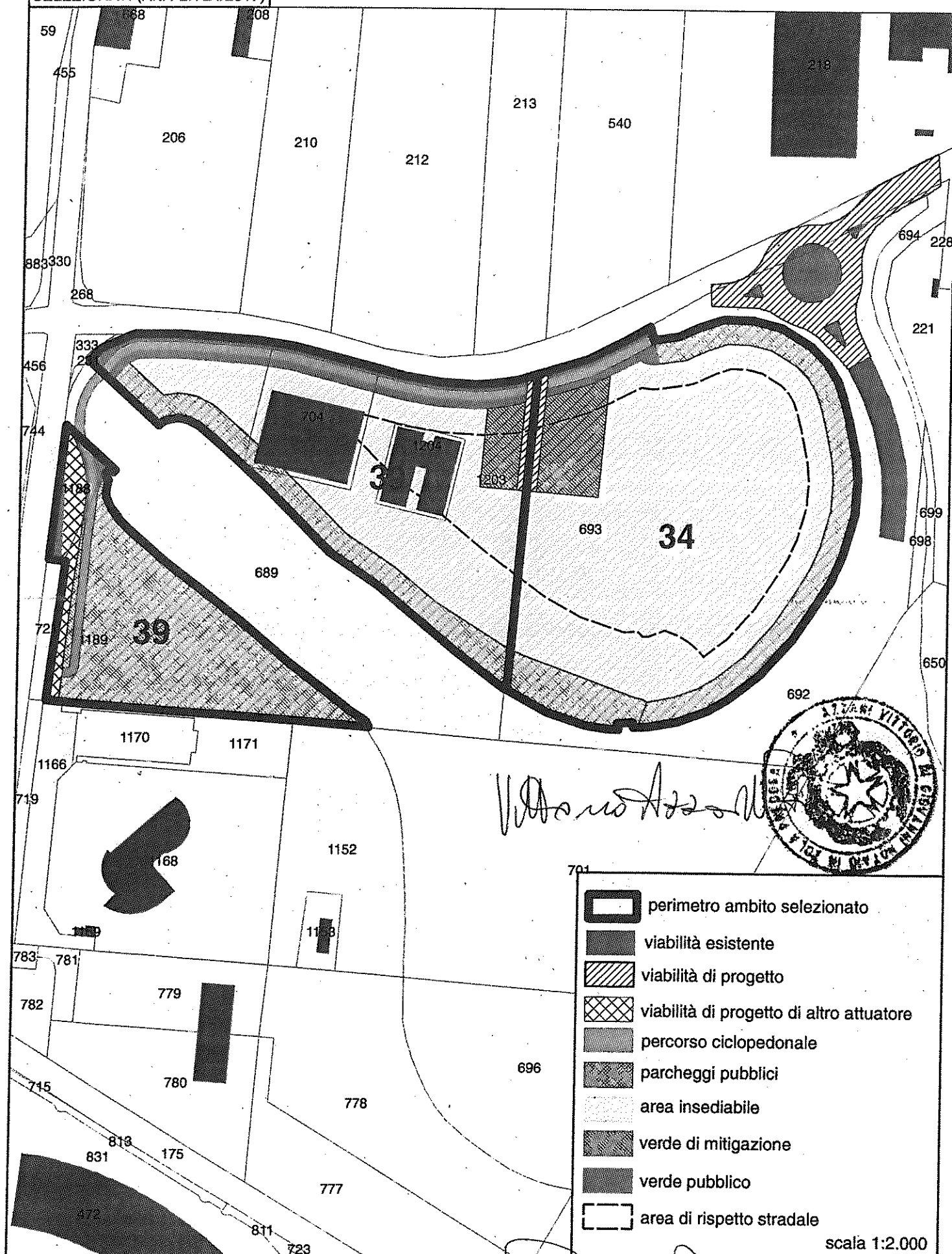
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1

Via Roma - Zola Predosa

SCHEMA ASSETTO INTERNO



Certificazione di conformità di copia digitale di originale analogico
(Art.22, D.Leg.vo in data 7.3.2005 n.82 e art.68-ter, legge 16.2.1913 n.89
e successive modificazioni)

Certifico io sottoscritto dr.Vittorio Azzani Notaio in Zola Predosa, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di certificato di validità fino al 29.09.2020, rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia composta di numero trentuno pagine redatta su supporto digitale, è conforme al documento originale analogico, firmato e conservato ai miei atti a norma di legge.

Zola Predosa, li 2 novembre 2020

File firmato digitalmente dal Notaio Vittorio Azzani