

## ACCORDO OPERATIVO

### AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'AMBITO DI PSC "APS.i2" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tra il Comune di ZOLA PREDOSA la Società GINI SRL come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI ZOLA PREDOSA" con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale/partita IVA 00529991200, qui rappresentato dal Sindaco, Sig.           , nato a        /        /       , domiciliato per la carica a Zola Predosa (BO), Piazza della repubblica, n. 1, rappresentante del Comune suddetto;
2. "SOCIETÀ GINI SRL", con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Porrettana n. 277, capitale sociale euro 10.000 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il codice fiscale 01825281205, R.E.A. n. 393.557, qui rappresentata dalla Sig.ra Annarosa Roda, nata a Bologna il 03/10/1956, domiciliata per la carica presso la sede della sopraindicata società a Casalecchio di Reno (BO), Via Porrettana 277, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data   /  /  ;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

## PREMESSA

### CAPO I

#### RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

##### A) DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 23/12/2013 ha approvato il RUE;
2. Il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo come:  
Ambiti Produttivi Sovracomunali Consolidati AP8 – Sub-ambiti di integrazione APS.i2 destinati ad usi produttivi e terziari;
3. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018, il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare l'ATTO DI INDIRIZZO con la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi, ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito APS.i2 – Riale Galvano Nord, facente parte degli Ambiti produttivi soprarichiamati e riconoscibile con la scheda n. 27.

### CAPO II

#### RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune di Zola Predosa, con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla elaborazione del Piano Operativo Comunale;
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. **XXX** manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione;

- 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 LR 20/2000 per l'inserimento in POC;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "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;
- 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;
- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC, nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale di Zola Predosa in data 13/06/2018 con Delibera n. 32, ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo".

### CAPO III

**RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' GINI SRL ED IL  
COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

1. Il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dalla Società\_GINI SRL proposta di Accordo Operativo completa in data \_\_/\_\_/\_\_ acquisita al prot. n. \_\_\_\_\_ ed ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, con i seguenti atti:

  - a) ha pubblicato la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal \_\_/\_\_/\_\_ al \_\_/\_\_/\_\_ e depositata la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione.
  - b) 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.
  - c) ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per verificare che il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigenti e dalla Delibera di Indirizzi di cui al Capo I, sia stato correttamente assunto.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica allegata 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. Espletate le verifiche di cui al punto 1 precedente (lettere a, b, c), il Comune nei 10 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione sul proprio sito istituzionale della proposta di Accordo, con delibera

del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_, si è espresso<sup>1</sup> sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente / introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati *(se del caso)??* ed ha proceduto (ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017) al deposito formale della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 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'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 comma 9 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ oltre che 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.

4. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Zola Predosa n. \_\_\_\_ osservazioni.
5. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
  - a. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_;
  - b. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_;
  - c. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_;

6. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

**a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:**

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 20, Particelle 1, 4, 570 risultano di proprietà di GINI SRL;

**b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**

1. **Le opere di Urbanizzazione Primaria** atte a soddisfare gli standard urbanistici richiesti dalla normativa sono state individuate e definite nel progetto urbano e nella relativa Convenzione Urbanistica.
2. **Interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:**
  - a. Parcheggi Pubblici;
  - b. Verde attrezzato;
  - c. Fascia di mitigazione

Il tutto meglio individuato nelle tavole consegnate in data **XX/XX/XXXX**, prot. **XXXXX**, presso il Comune di Zola Predosa.

**c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE:**

1. Le quantità di funzioni oggetto del presente Accordo Operativo, nonché le superfici utili ammesse sono definite nella Scheda d'Ambito allegata al presente Accordo

Operativo;

2. Le superfici utili realizzabili sono state definite complessivamente nell'accordo iniziale in:

**mq. 7.148 di SU** per funzioni produttive, di cui **5.148** nella fase 1 e Lotto 1, e **2.000** nella fase 2 e Lotto 2

3. Le superfici utili realizzabili sono state definite complessivamente in riduzione rispetto l'accordo iniziale:

**mq. 6.450 di SU** per funzioni produttive, di cui **4.450** nella fase 1 e Lotto 1, e **2.000** nella fase 2 e Lotto 2

**d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:**

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:
  - a. Parcheggi pubblici: **mq 715**;
  - b. Verde pubblico: **mq 3.895**;

**e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

1. L'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di infrastrutture di rete come già definito nella Scheda D'Ambito allegata agli elaborati del presente Accordo Operativo.
2. In relazione agli approfondimenti progettuali sviluppati contestualmente al perfezionamento del presente Accordo Operativo che hanno condotto alla concertazione si è stabilito che il contributo sarà versato all'amministrazione Comunale sotto forma di denaro e non di opere da realizzare; tale contributo come riportato nella "Scheda tecnico/economica n. 27" allegata al 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, viene fissato in **€ 138.214,00** come contributo di sostenibilità minimo oltre a **€ 473.932,80** per la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati;

**f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Nessuna opera è stata individuata a scomputo del contributo di costruzione che se e in quanto dovuto sarà versato nelle modalità dettate dalla normativa in fase di rilascio del Permesso di Costruzione degli edifici;
2. In riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, si propone la riduzione del 30% del contributo di costruzione.

**g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**

1. A seguito del deposito gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:
  - a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;

- b. Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 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 e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (*se ed in quanto formulate*), ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Articolo 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.

### Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 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 dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e nella Delibera n. 32 del 13/06/2018 con la quale il Consiglio Comunale di Zola Predosa ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo";
3. In tale Atto di Indirizzo è allegata la "Scheda tecnica/economica n. 27" riferita alle aree oggi ricomprese nell'Ambito AP8 - Ambiti Produttivi Sovracomunali Consolidati, Sub-ambiti di integrazione APS.i2, nella quale in particolare si definisce che:
  - i **Soggetti attuatori** si impegnano a versare **all'Amministrazione Comunale** all'atto di sottoscrizione dell'Accordo Operativo, il contributo di sostenibilità minimo pari a **€ 138.214,00** nonché ad ulteriori **€ 473.932,80** per la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati; si conviene che il versamento inerente la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati avvenga in due fasi successive: **la prima al rilascio del permesso di costruire del lotto 1 per un importo pari a € 326.977,00, e la seconda al rilascio del permesso di costruire del lotto 2 per un importo pari ai restanti € 146.955,80.**
  - il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di "edifici produttivi" nell'ambito APS.i2 – Riale Galvano Nord 2, per una SU complessiva di:
    - **mq. 2.859,60** in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
    - **mq. 3.590,40 dei mq. 4.289,40** in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dall'insediamento dell'azienda nel territorio comunale, come definito nella "Scheda tecnica/economica n. 27" inserita fra gli elaborati dell'Accordo Operativo.
4. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal

PSC.

Tutto quanto come meglio specificato di seguito.

### **Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti**

#### **Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Zola Predosa**

Il Comune provvederà, nei modi di Legge:

- alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. **20** giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo medesimo, pena la decadenza dell'Accordo;
- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni relative **al lotto 1** per funzioni produttive, entro n. **30** giorni dal ricevimento dell'istanza;
- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n. **30** giorni dal ricevimento della richiesta.
- ad istituire il Collegio di Vigilanza entro **30** giorni dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo.

#### **Articolo 3.2 – Impegni della Società**

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo Operativo, la Società GINI SRL, quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- entro n. **30** giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al 120 % del valore delle opere di interesse pubblico;
- prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa versare al Comune di Zola Predosa, l'importo corrispondente al Contributo minimo di sostenibilità per **€ 138.214,00** definiti dal presente Accordo Operativo;
- entro n. **20** giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa attivando la fideiussione a garanzia integrativa degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- entro n. **30** giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi e delle dotazioni che risultino strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso;
- a seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di nuova costruzione, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro il termine già indicato al precedente punto **3.1**, il Soggetto Attuatore si impegna:
  - a) prima del rilascio del permesso di costruire del **lotto 1** a versare la cifra di **€ 326.977,00** quale valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati;
  - b) prima del rilascio del permesso di costruire del **lotto 2** a versare la cifra di **€ 146.955,80** quale valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati;
  - c) Entro n. XX mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale o a finanziare il complesso delle opere individuate al Capo \_\_, lettera \_\_, punti \_ delle premesse afferenti gli interventi di interesse pubblico \_\_ sulla base degli impegni definiti \_\_;
  - d) A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo \_\_, lettera \_\_, punti \_ delle premesse, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli

obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro \_\_\_\_\_;

- e) L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi.

- f) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo \_\_, lettera \_\_, punti \_\_\_\_.

#### **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

1. 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 i contenuti;
2. Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 12.

#### **Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
  - a) U1 \_\_\_\_\_;
  - b) U2 \_\_\_\_\_;
  - c) CC \_\_\_\_\_;
2. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

#### **Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità**

1. Il contributo di sostenibilità previsto dall'art. 4.7 del PSC vigente risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
  - a) **€ 138.214,00** contributo di sostenibilità minimo;
  - b) **€ 326.977,00** valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati Lotto 1;
  - c) **€ 146.955,80** valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati Lotto 2;
2. Tali importi saranno versati all'Amministrazione Comunale nelle modalità definite dal presente accordo.

#### **Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale

Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;

#### **Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica**

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune di Zola Predosa, che recherà un termine non inferiore a **30** giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.
2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Comune. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

#### **Articolo 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 dell’Accordo medesimo e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 16, della L.R. 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’articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale). *Apposizione di esproprio se è presente*

#### **Articolo 10 – Garanzia**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell’importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune. L’esecuzione dei parcheggi P1 da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori 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 20% 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, ecc ...).

#### **Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi di cui agli articoli 3.1 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. 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 *(eventuale obbligo alla realizzazione, in ogni caso, di alcune opere pubbliche predeterminate che qualificano l'interesse generale dell'Accordo).*

#### **Articolo 12 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio<sup>3</sup> 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 medesimo.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo<sup>4</sup>). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.
3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

#### **Articolo 13 – Durata dell'Accordo**

1. Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalla Società GINI SRL 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. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire **entro il termine di cinque anni** dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

#### **Articolo 14 – Spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società GINI SRL.

#### **Articolo 15 – Allegati**

1. INQUADRAMENTO
2. ESTRATTO CATASTALE
3. RILIEVO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
4. PLANIMETRIA PROGETTO CONNESSIONI URBANE
5. DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI
6. PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE DI PROGETTO
7. VERIFICA EDIFICABILITA' MASSIMA, CONFINI E FASCE DI RISPETTO
8. DOTAZIONI PERTINENZIALI
9. PLANIMETRIA PROGETTO DEL VERDE
10. SCHEMA IMPIANTI TECNICI
11. PROGETTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
12. SEZIONI E PROFILI
13. OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONI
14. PLANIMETRIA GENERALE COMPLETA

#### **RELAZIONI**

1. ELENCO ELABORATI
  2. RELAZIONE GEOLOGICA
  3. RELAZIONE PIANO DI RIUTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO D.M. 161/2012
  4. RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
  5. DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO
  6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  7. NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PROGETTO
  8. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  9. TABELLA DATI DI PROGETTO
- 
- A. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
  - B. RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
  - C. DOCUMENTO DI VALSAT
  - D. ACQUISIZIONE INFORMAZIONI ANTIMAFIA

Luogo, data

**PER IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

Il Sindaco Sig. ....

**PER LA SOCIETA' GINI SRL**

Il Presidente Sig. ....

---

NOTE

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 38 c. 7, terzo periodo, della L.R. 24/2017, il termine perentorio di 60 giorni per l'esame delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, dell'art. 38 L.R. 24/2017 (pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse) e dall'art. 4, comma 1 L.R. 24/2017 (Atti di indirizzo per dare immediata attuazione a una parte delle previsioni del PSC vigente), nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

<sup>2</sup> Quando ci sono questi casi è utile richiamarli nelle premesse dell'Accordo perché sono sostanza del patto pubblico-privato

<sup>3</sup> Nel caso di Accordi Operativi relativi a interventi limitati e/o puntuali l'Istituzione del Collegio di Vigilanza è una facoltà rimessa alle valutazioni dell'Amministrazione.

<sup>4</sup> Si ritorna a prima della approvazione del PUA; solo nel caso non sia stata sottoscritta la convenzione né avviato il processo di urbanizzazione, in tali casi il Collegio dovrà ricercare diverse soluzioni.