

CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E SIGG.RI CINI ENRICO, GUIDETTI MARIA GRAZIA E CINI MASSIMILIANO, PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO CONFORME ALL'ATTO DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART.4 LR 24/2017, DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N. 32 DEL 13/06/2018, RIGUARDANTE LA COSTRUZIONE DI DUE ALLOGGI PERTINENZIALI DI ATTIVITA' ESISTENTI ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PSC AR.s7 – SUB-AMBITO A, ATTRAVERSO

**ACCORDO OPERATIVO  
AVENTE VALORE DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO**

AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 15, DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 21 DICEMBRE 2017

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ Avanti a ma \_\_\_\_\_, notaio iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, con residenza \_\_\_\_\_ si sono costituiti i signori:

25 - \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la residenza comunale in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di facente funzione del Responsabile del \_\_\_\_\_, e come tale nel nome, interesse ed in legale rappresentanza del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, Codice Fiscale 01041340371, tale nominato, ai sensi dell'art. \_\_\_\_ del Regolamento sull'Ordinamento degli uffici e servizi del detto Comune, dal Sindaco dello stesso Comune con provvedimento in data \_\_\_\_\_ Prot. \_\_\_\_\_ che, copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_", per dare esecuzione alla Deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_" e della determinazione del Responsabile del V Settore dello stesso Comune n.ro \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_";

- sig. CINI ENRICO, nato a Zola Predosa il 19/06/1959, residente a Zola Predosa (BO) nella Via Belvedere al civico n° 92, Codice Fiscale CNINRC59H19M185Y,  
- sig.ra GUIDETTI MARIA GRAZIA, nata a Savignano Sul Panaro il 07/10/1957, residente a Zola Predosa (BO) nella Via Belvedere al civico n° 92, Codice Fiscale GDTMGR57R47I473A,  
- sig. CINI MASSIMILIANO, nato a Bologna il 26/12/1991, residente a Zola Predosa (BO) nella Via Belvedere al civico n° 92, Codice Fiscale CNIMSM91T26A944E,  
di seguito chiamati anche "Soggetti Attuatori";

Comparenti della cui personale identità, qualifica e poteri per il presente atto io notaio sono certo

**PREMESSO**

- che i Soggetti Attuatori sono proprietari degli immobili ricadenti all'interno dell'Ambito di PSC AR.s7 – Sub-Ambito A, censiti al Catasto del Comune di Zola Predosa come segue:

Catasto FABBRICATI, Foglio 29 con le particelle:

- 897 sub. 1, Via Garibaldi n. 25/a P.T – BCNC corte comune;
- 897 sub. 2, Via Garibaldi n. 25/a P.T - Cat. C/3 – Cl. 2 - R.C. Euro 3.287,51;
- 897 sub. 3, Via Garibaldi n. 25/a, P.T - Cat. C/3 – Cl. 2 - R.C. Euro 3.205,13;

50 con provenienza \_\_\_\_\_ ;

Catasto TERRENI Foglio 29 con le particelle:

- 824 parte, di ha 00 01 53 - R.D. Euro \_\_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_\_ ;
- 826 parte, di ha 00 00 90 - R.D. Euro \_\_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_\_ ;
- 828, di ha 00 02 00 - R.D. Euro 2,58 - R.A. Euro 1,65.;
- 899, di ha 00 17 55 - R.D. Euro 22,66 - R.A. Euro 14,50.;

- 1162, di ha 00 11 05 - R.D. Euro 14,27 - R.A. Euro 9,13.;  
- 1163, di ha 00 04 50 - R.D. Euro 5,81 - R.A. Euro 3,72.;  
con provenienza \_\_\_\_\_ ;

- Che sul mappale 897 parte è attualmente insediata l'attività di deposito con rivendita automobili e l'officina meccanica e di carrozzeria denominate nel complesso "CINI 2000 Srl";

- Che sui mappali 899, 1162 e 1163, lotto libero confinante con il lotto 897, è attualmente utilizzato per funzioni complementari alle attività dei soggetti attuatori, legate al tempo libero e con dotazioni autorizzate, quali una piscina e arredi da giardino;

- Che in data 02/03/2016, con PG 2023 Unione delle Valle del Samoggia, i Soggetti Attuatori Cini Enrico e Guidetti Maria Grazia, unitamente ad altri proprietari di immobili ricadenti nell'Ambito AR.s7, hanno presentato la *domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del POC*;

75 - Che l'Atto di Indirizzo art. 4 LR 24/2017, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018, definisce gli obiettivi, le strategie e le condizioni attuative dell'Ambito N. 59 - Via Garibaldi - AR.s7 - Sub-Ambiti A, B e C;

- Che il progetto di trasformazione e riqualificazione avviene con Accordo Operativo con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio, il quale si compone dei seguenti elaborati costitutivi:

#### Elaborati dell'ACCORDO OPERATIVO

- Quadro Operativo delle strategie con calcolo Contributo Straordinario
- Scheda normativa dell'Accordo Operativo (art.2 presente convenzione)
- 1 - Estratti RUE/PSC, Catastale e Scheda n° 59 - Dichiarazione di Indirizzi
- 2 - Stato di Fatto: Inquadramento Sub-Ambito A, Dotazioni Territoriali ed Ambientali
- 3 - Stato di Fatto: Sezioni Ambientali
- 4 - Progetto Urbano: Inquadramento Sub-Ambito A
- 5 - Progetto Urbano: Dotazioni Territoriali ed Ambientali
- 6 - Progetto Urbano: Vincoli e Distanze
- 7 - Progetto Urbano: Segnaletica Stradale
- 8 - Progetto Urbano: Sezioni Ambientali
- 9 - Progetto Urbano: Vista 3D d'insieme
- Perizia Geologica e Sismica
- Perizia del Clima Acustico
- Parere ENEL con determinazione fascia di rispetto linea di media tensione e Planimetria Reti (da ENEL)
- Parere HERA (fognature, capacità idrauliche, appr. acqua)
- Relazione economico-finanziaria e computo metrico estimativo delle opere pubbliche (parcheggi P1)
- 100 • Cronoprogramma dei tempi di attuazione degli interventi pubblici e privati;
- Rapporto Ambientale Preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS/VALSAT

#### Elaborati del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- Modulistica Regionale
- Documentazione Catastale, visure ed estratti di mappa
- Calcolo Oneri
- Procura speciale (con Documenti)
- Ricevuta versamento Diritti di Segreteria
- Copia estratto C.E. + V.C.O. CINI 2000srl

- ISTAT
  - DGR 24/10/16 e Prog. Termoidraulica
  - Prog. Elettrico
  - Preliminare strutture e MURA1-D1
  - Richiesta nuovo accesso carrabile (elenco doc – pag. 1 Mod. Reg.) con Diritti di Segreteria
  - 1 - Stato Legittimo: Planimetria Generale e Cancellata SUD
  - 2 - Stato di Fatto: Rilievo planaltimetrico - posizione scatti fotografici
  - 3 - Stato di Fatto: Rilievo Recinzione Sud ed edifici accessori esistenti
  - 4 - Progetto: Impianto Fognante e Reti Tecnologiche
  - 5 - Progetto: Verde e percorsi disabili
  - 6 - Progetto edificio SUD:
    - 6a: Piante e Tabella SU/SA edificio SUD
    - 6b: Piante e Tabelle S.ill/vent. Edificio SUD – L. 13/89
    - 6c: Prospetti e viste 3D edificio SUD
    - 6d: Sezioni edificio SUD
  - 7 - Progetto Edificio Nord
    - 7a: Piante e Tabella SU/SA edificio NORD
    - 7b: Piante e Tabelle S.ill/vent. Edificio NORD – L. 13/89
    - 7c: Prospetti e viste 3D edificio NORD
    - 7d: Sezioni edificio NORD
    - 7e: Passo Carraio
  - 8 - Interventi Edilizi:
    - 8a: Planimetria Generale
    - 8b: Ed. Accessori alla Piscina
    - 8c: Cancellata Sud
  - Documentazione Fotografica ( scatti nella Tavola n° 2 )
  - Norme Urbanistiche ed Edilizie di Attuazione dell'Intervento.
  - Schede Regionali Altri tecnici ( MASCELLANI, GEOPROBE, GIORGETTI, NANNI, BASSI )
  - Schede Regionali\_Asseverazione altri tecnici ( COSTA, MASCELLANI, GEOPROBE, GIORGETTI, NANNI, BASSI )
- 125
- Che in data \_\_\_\_\_ la proposta di Accordo Operativo con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio sopra descritto è stata pubblicato per 60 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 38, comma 6 della legge 24 del 21 dicembre 2017;
- 150
- Che il Consiglio Comunale, con delibera N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha adottato l'Accordo Operativo, riconoscendogli l'interesse pubblico alla sua realizzazione, ai sensi dell'art. 38, comma 8, della legge 24 del 21 dicembre 2017;
- Che in data \_\_\_\_\_ la proposta di Accordo Operativo con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio sopra descritto è stato pubblicato per 60 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 38, comma 8, della legge 24 del 21 dicembre 2017;
- Che, in ordine alle osservazioni presentate da privati \_\_\_\_\_;
- Che in data \_\_\_\_ la proposta di Accordo Operativo è stata valutata dal Comitato Urbanistico, ai sensi dell'art.38, comma 9, della legge 24 del 21 dicembre 2017; *[da verificare]*
- Che la Giunta Comunale, con delibera N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .....
- Che in data \_\_\_\_\_ il Consiglio Comunale, con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato l'autorizzazione alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo con decisione sulle osservazioni presentate dai privati \_\_\_\_\_;

- Che tale intervento comporta la realizzazione di una capacità di una superficie utile per edilizia RESIDENZIALE fino ad un massimo di 264,80 mq, nonché 142,40 mq per altri usi, per un totale di 407,20 mq di Su assegnata.

## VISTI

- La legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, con particolare riferimento all'art.38 - *Accordi operativi*;
- il Piano Strutturale Comunale Associato (PSC) vigente del Comune di Zola Predosa, con particolare riferimento alla Scheda di PSC dell'ambito di riqualificazione AR.s7;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente del Comune di Zola Predosa, in ordine a tutti gli aspetti della disciplina edilizia non già definiti dal PSC e indicati dall'Atto di Indirizzo;
- la delibera di C.C. n. \_\_\_\_\_ con la quale sono stati da ultimo definiti gli oneri concessori ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei soggetti attuatori, provvedimenti assunti sulla base degli Atti Regionali emanati in attuazione dei disposti della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del \_\_\_\_\_;

### **Tra le parti si stipula e conviene quanto segue:**

Al fine di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione dell'Accordo Operativo con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio approvato dal Comune di Zola Predosa, i Soggetti Attuatori si obbligano espressamente per sé e loro suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli impegni di seguito elencati:

#### **Articolo 1 – PREMESSE**

Il preambolo, la premessa e gli atti in essi richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente atto e si devono intendere qui integralmente riportati.

#### **Articolo 2 – L'ACCORDO OPERATIVO**

La disciplina urbanistica del presente Accordo Operativo è stabilita nella seguente SCHEDA NORMATIVA:

*Obiettivi:* L'intervento oggetto di Accordo Operativo riguarda una prima attuazione di un disegno più ampio riguardante l'intero comparto di riqualificazione di PSC AR.s7, secondo un assetto preliminare fatto proprio dall'Amministrazione comunale con l'Atto di Indirizzo di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018. L'intervento, interno al Sub-ambito A, si propone di riqualificare parte di un'area urbana consolidando la presenza di attività esistenti compatibili con gli obiettivi di PSC, realizzando due abitazioni di pertinenza delle stesse in lotto adiacente, perseguendo il contenimento del consumo di suolo principalmente all'interno del territorio urbanizzato. Inoltre, è prevista la dotazione ambientale qualificata in termini di quantità di verde compatto permeabile e quote di mitigazione, nonché la cessione gratuita alla P.A. di aree urbane extracomparto funzionali al miglioramento infrastrutturale dell'intera zona. In ordine alla quota ERS, infine, in via sostitutiva per la sua mancata realizzazione in questo intervento, i Soggetti Attuatori riconoscono al Comune piena disponibilità dei diritti perequativi eccedenti l'indice minimo, senza rivalsa.

*Area urbana interessata dalla trasformazione:* Particelle del Foglio 29, Particelle 897 sub. 1, 897 sub. 2, 897 sub. 3, 824 pro-quota, 826 pro-quota, 828, 899, 1162 e 1163.

*Indici edilizi:* Ip1 fino a 0,08 mq/mq di superficie territoriale STER interna al comparto, pari a 5090 mq, che si aggiunge alla Su esistente e legittima nel lotto costruito di cui alla particella 897 sub. 2, 897 sub. 3, fissando il limite di indice territoriale  $\leq 0,25$  mq/mq su entrambi i lotti.

225 *Usi ammessi:* Funzioni terziarie e di servizio di cui agli usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8, b10.3, b10.4, b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi. Funzioni residenziali a1 sono ammesse solo nel lotto libero, previa verifica delle adeguate condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento al clima acustico, con rispetto della classe III).

*Su max* = 264,80 mq per funzioni residenziali, corrispondente all'indice Ip1 del solo lotto libero; come da indici edilizi per altri usi.

*Dotazioni ecologico ambientali:* Superficie permeabile pari al 45% della STER dell'area urbana interessata dalla trasformazione. Conservazione e miglioramento vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, con funzione di mitigazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali. Ad eccezione degli accessi e degli elementi esistenti, le fasce di verde sui due lati suddetti dovranno avere una larghezza  $\geq 5$  m. Laminazione delle acque meteoriche pari 500 mc/ettaro di nuova superficie impermeabilizzata, come da modalità esecutive e prestazionali di cui alle norme di settore dell'Autorità Idraulica.

*Interventi ammessi:* NC, RE, D, MS.

*Contributo di sostenibilità:* commisurato al beneficio economico ottenuto, secondo i criteri stabiliti nella SCHEDA OPERATIVA DELLE STRATEGIE dell'Accordo Operativo.

*Altri benefici pubblici:* Cessione gratuita al Comune della sede stradale della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori.

## 250 **Articolo 3 – I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione, oltre alla sottoscrizione dei contenuti urbanistico dell'Accordo Operativo di cui al precedente art. 2, regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi edificatori previsti in tale Accordo Operativo, d'ora in avanti denominato AO, con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio.

## **Articolo 4 – QUANTITA' EDIFICABILI E PARAMETRI PROGETTO**

Con riferimento agli elaborati costitutivi del progetto urbano, come sopra richiamati, riguardo alla nuova previsione di attuazione privata, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal AO e i parametri di progetto, in applicazione della disciplina normativa di cui al precedente articolo, anche in prospettiva di sue eventuali varianti o future rivisitazioni progettuali, sono i seguenti:

- 1) Superficie territoriale (STER) del lotto di intervento, interno al perimetro dell'Ambito AR.s7 = 5.090 mq (mappali 897 sub.1- sub.2 - sub.3, 899, 1162 e 1163);
- 2) Superficie utile totale (Su) realizzabile sul lotto di cui ai mappali 899, 1162 e 1163 di attuazione privata, per funzioni residenziali o strettamente compatibili e se ammessi dalla SCHEDA NORMATIVA del precedente art.2 = 264,80 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (Sa) come da disciplina del RUE vigente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
- 3) Superficie utile totale (Su) realizzabile sul lotto già insediato (mappale 897 sub.1 sub.2 e sub.3) in aggiunta alla Su esistente, solo per funzioni non residenziali e per gli usi ammessi dalla SCHEDA NORMATIVA del precedente art.2 = 142,40 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (Sa) come da disciplina del RUE vigente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
- 4) Area da riservare a verde compatto con permeabilità profonda pari ad almeno il 45% dell'intera STER di cui al precedente punto 1), pari a 2.300 mq;
- 275 5) Conservazione e miglioramento vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto di almeno 5 metri ad eccezione dei punti di accesso pedonali e carrabili ed elementi esistenti, con funzione di mitigazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali.

Le articolazioni e le suddivisioni interne del lotto privato potranno subire modifiche dimensionali, nonché modifiche alla tipologia edilizia, mantenendo la coerenza con l'impianto urbanistico.

## **Articolo 5 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il termine previsto per l'attuazione dello AO viene fissato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di approvazione di autorizzazione alla sottoscrizione dell'AO da parte del Consiglio Comunale.

Il presente AO costituisce il titolo edilizio per l'intervento sul lotto residenziale di cui la punto 2) del precedente art. 4, nonché per la realizzazione a completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto e dei corrispondenti parcheggi P1 di progetto da realizzare in fregio alla Via Colombo.

La progettazione degli edifici e delle aree private di pertinenza, comprese le eventuali varianti e future trasformazioni, dovranno tenere conto delle prescrizioni contenute nelle norme di RUE e nei regolamenti vigenti al momento della presentazione/approvazione dei titoli edilizi. Si fa espresso richiamo alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii., nonché della Legge Regionale n. 23 del 21 ottobre 2004.

I Soggetti Attuatori, con il presente atto, sottoscrivono l'impegno a conservare il vincolo di pertinenzialità per almeno 15 anni, dei due edifici monofamiliari di progetto alle rispettive attività insediate esistenti già richiamati in premessa come segue:

- 1) Il nuovo edificio da realizzarsi sulla Particella 899, del Foglio 29, diverrà pertinenza dell'unità immobiliare di cui alla Particella 897 sub. 2 del Foglio 29, Via Garibaldi n. 25/a.
- 2) Il nuovo edificio da realizzarsi sulle Particelle 1162 e 1163 del Foglio 29 diverrà pertinenza della particella 897 sub. 3 del Foglio 29, Via Garibaldi n. 25/a.

## **Articolo 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I Soggetti Attuatori, s'impegnano per sé e loro successori o aventi causa, a realizzare l'implementazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento privato e la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 in fregio alla Via Colombo nella misura minima di 4 posti auto, occupanti un'area di almeno 53 mq, da collocare all'esterno della carreggiata della Via Colombo, la cui larghezza minima è stabilita in 6,10 metri, misurati dal cordolo esistente che delimita la pista ciclopeditonale sul confine nord della stessa e gli stalli di sosta dei parcheggi P1 di progetto (due carreggiate di 2,90 metri ognuna oltre una cunetta di 0,30 metri).

Tale realizzazione, con il completamento delle opere di recinzione e finiture al confine fra il lotto privato e le aree pubbliche di progetto, con rilascio del certificato di regolare esecuzione di cui al successivo art.9, dovrà avvenire entro 2 anni alla firma della sottoscrizione 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, altri Enti preposti e gestori di servizi ( HERA, ENEL, ecc. ), sono autorizzate con il presente AO, che comprende l'implicita autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito sulla scorta del progetto esecutivo a norma delle disposizioni di Legge applicabili e, ad avvenuto completamento dei lavori, le imprese esecutrici saranno tenute a certificare la conformità delle opere ai sensi di Legge.

La direzione dei lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dai Soggetti Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli uffici tecnici comunali ai quali i Soggetti Attuatori dovrà sottostare a norma di legge. Tutte le opere realizzate dell'AO dovranno essere assoggettate alle disposizioni vigenti in norma di sicurezza dei cantieri e degli ambienti di lavoro. I Soggetti Attuatori, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione. L'ultimazione e il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, ed il regolare funzionamento delle stesse, costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per il rilascio dei rispettivi certificati di conformità edilizia.

## **Articolo 7 – GARANZIA FINANZIARIA E FIDEJUSSIONI**

I Soggetti Attuatori si impegnano a garantire l'adempimento delle obbligazioni di cui al precedente art.6 della presente convenzione, con idonea garanzia fidejussoria bancaria o

assicurativa di primaria compagnia, di importo pari al 100% della spesa prevista per le opere pubbliche o ad uso pubblico da realizzare (parcheggi P1), con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice civile e senza attendere la sentenza giudiziaria. La fidejussione, di importo complessivo pari a Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/\_\_\_\_), dovrà essere consegnata al Comune contestualmente alla firma del presente atto.

La fidejussione dovrà essere a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e potrà essere estinta o ridotta solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, su istanza della proprietà, in relazione all'avvenuto compimento delle opere. Tale fideiussione dovrà essere adeguata di anno in anno in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.

#### **Articolo 8 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ, LIBERATORIE E CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E DELLE OPERE**

350 In applicazione dell'art. 7 delle norme del PSC vigente, e con riferimento ai valori, *criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC* di cui a delibera \_\_\_\_\_, viene quantificato un contributo di sostenibilità pari a Euro 22.803,20 (ventiduemilaottocentotré/20), per come risulta calcolato nell'allegato elaborato *quadro operativo delle strategie d'intervento, contributo straordinario e altri benefici pubblici*. I Soggetti Attuatori versano in data odierna al Comune di Zola Predosa, con assegno circolare N. \_\_\_\_\_ con data \_\_\_\_\_, l'intero importo di tale contributo di sostenibilità pari a 22.803,20 (ventiduemilaottocentotré/20).

Quale beneficio pubblico aggiuntivo e dotazione territoriali di parcheggio, in occasione della presente Convenzione, gli stessi Soggetti Attuatori, come sopra identificati, con il presente atto,

#### **CEDONO E TRASFERISCONO**

gratuitamente, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, al Comune di Zola Predosa che, per come sopra rappresentato, accetta la piana ed esclusiva proprietà dell'area censita al catasto terreni come segue:

- Foglio 29 Mappale 824 parte, di ha 00.01.53 - R.D. Euro \_\_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_\_;
- Foglio 29 Mappale 826 pro-quota, di ha 00.00.90 - R.D. Euro \_\_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_\_;
- Foglio 29 Mappale 828 parte, di ha 00.01.76 - R.D. Euro 2,58 - R.A. Euro 1,65.;
- Foglio 29 Mappale 828 parte, di ha 00.00.53 - R.D. Euro \_\_\_\_\_ - R.A. Euro \_\_\_\_\_;

corrispondenti alle aree già occupate dalla carreggiata della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori e l'intera area di dotazione territoriale corrispondenti al parcheggi pubblici P1 del progetto riguardante il lotto residenziale.

375 Le dette aree vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla Parte cessionaria, unitamente ai diritti accessori ad essa relativi, alle sue pertinenze, alle azioni che la riguardano e con le servitù attive e passive se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere e con tutti i vincoli, oneri e diritti derivanti dalla presente Convenzione Urbanistica.

La Parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'area ceduta, per i titoli in premessa specificati, e che la stessa è libera da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La Parte cedente presta la garanzia per evizione ad ogni effetto di legge ed espressamente rinuncia all'ipoteca legale. Tutti gli effetti della presente cessione decorrono da oggi. La destinazione urbanistica dell'area ceduta risulta dal relativo certificato rilasciato dal Comune di Zola Predosa in data \_\_\_\_\_ prot.n. \_\_\_\_\_, che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_", dichiarando le Parti, come sopra rispettivamente, che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n.353, la Parte cedente dichiara che l'area di terreno in oggetto non è ricompresa nelle zone i cui soprassuoli abbiano subito un incendio e pertanto non è soggetta ai vincoli di destinazione previsti dall'art.10 della detta legge, né è soggetta alle disposizioni di tutela per i beni culturali e ambientali previste dal D. Lgs. n. 42/04.

La cessione di cui sopra segue fra le Parti senza alcun corrispettivo in danaro.

Ai fini dell'iscrizione della presente cessione a repertorio e al conto del patrimonio del Comune di Zola Predosa e ad ogni altro fine utile, le Parti attribuiscono alle aree oggetto di cessione il valore di Euro 6.041,60 (seimilaquarantuno/60). Ai fini fiscali le Parti richiedono, per la presente cessione, l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/73 e successivamente modificazioni richiamate dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, e quindi l'imposta di

registro in misura e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano inoltre che la presente cessione di aree è esclusa da I.V.A. ai sensi dell'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n.342.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno eventualmente cedute agli Enti interessati.

400 A compensazione della mancata realizzazione della propria quota ERS, i Soggetti Attuatori in ordine all'indice perequativo eccedente il limite pattuito pari a 0,08 mq di Su / mq di STER, con il presente atto rilasciano ampia liberatoria al Comune sulla possibile contabilizzazione, sia per quote ERS che per eventuale edilizia libera da ricollocare, a concorrenza del bilancio urbanistico complessivo d'Ambito, rinunciando per questo ad ogni futura rivalsa economica sulla propria quota di incremento di valore.

Anche in relazione alla futura contabilità urbanistica della densità edilizia e calcolo della permeabilità profonda dell'intero Ambito o singolo Sub-Ambiti, i Soggetti Attuatori rilasciano con il presente atto ampia liberatoria ai fini del bilanciamento complessivo, rinunciando anche in questo caso ad ogni futura rivalsa economica.

#### **Articolo 9 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE**

Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 6 mesi dalla data della loro ultimazione, segnatamente la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 in fregio alla Via Colombo, per come risultante dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dalla Direzione Lavori. Il collaudo sarà effettuato dai tecnici designati dall'Amministrazione Comunale. A seguito del collaudo con esito favorevole, sarà contestualmente concesso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al precedente art.7, nonché la presa in carico immediata da parte dell'Amministrazione Comunale di ad ogni effetto delle opere stesse, senza ulteriori passaggi amministrativi, salvo quanto diversamente stabilito dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI E CONDIZIONI DI MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI**

425 Prima dell'avvio dei lavori \_\_\_\_\_, dovrà essere versato al Comune il *contributo di costruzione*, nella misura in cui dovuto, sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 27 e seguenti della legge regionale n. 31/2002 e ss. mm. e ii., con scomputo dei parcheggi P1 da realizzare direttamente in fregio alla Via Colombo di cui al titolo edilizio dell'intervento residenziale.

Per le restanti dotazioni territoriali, all'atto del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere versata il relativo importo di monetizzazione come da parametri comunali vigenti. La monetizzazione delle dotazioni territoriali per possibili ampliamenti riguardanti usi non residenziali all'interno del lotto già insediato, potrà avvenire per intero, compresi i parcheggi P1, in ragione della sua collocazione interna rispetto alla viabilità pubblica, previa verifica progettuale delle sufficienti dotazioni di parcheggio.

#### **Articolo 11 – INADEMPIENZE E SANZIONI**

L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 12 (dodici).

In caso di inadempienza anche all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Quale sanzione, in caso di mancato completamento della previsione edificatoria pattuita con l'Accordo Operativo, al momento della scadenza di validità dello stesso, il Comune potrà considerare quanto realizzato quale raggiunta saturazione edilizia dell'area oggetto di trasformazione, ferma restando la facoltà del Comune di contabilizzare gli indici perequativi e di densità edilizia eccedenti ai fini dei calcoli di densità d'ambito e procedere con la diversa assegnazione dei diritti edificatori, senza possibile rivalsa da parte dei Soggetti Attuatori.

#### **Articolo 12 – VARIAZIONI ALL’ACCORDO OPERATIVO E NORME ATTUATIVE**

Qualsiasi variante, anche di natura sostanziale, che incida sull’impianto urbanistico, che non confligga tuttavia con i limiti e i parametri di cui al precedente art.4 e sia conforme alle Norme Urbanistiche ed Edilizie di attuazione dell’accordo operativo, potrà essere autorizzata dal Comune nei modi e nelle forme di legge, fino alla Ristrutturazione Edilizia in caso di future eventuali rivisitazioni progettuali. Eventuali destinazioni d’uso diverse da quella residenziale, potranno essere autorizzate in conformità alla disciplina di RUE o del futuro PUG.

#### **Articolo 13 – ASSERVIMENTI E TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE**

Le superfici permeabili di progetto relative alle rispettive proprietà dei soggetti attuatori dovranno essere conservate nelle superfici minime assegnate dello stato finale di progetto alle rispettive aree di pertinenza dei fabbricati, con vincolo reciproco di asservimento, allo scopo di conservare complessivamente la quota di 2.300 mq di cui al precedente art. 4, punto 4.

Parimenti, ogni proprietà dovrà conservare, con vincolo reciproco di asservimento, il rispettivo tratto della fascia arborata prevista lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, di cui al precedente art. 4, punto 5.

I Soggetti Attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree e/o degli immobili e/o di costituzione di diritti reali sulle aree e/o immobili, oggetto dell’AO, i patti sottoscritti con la presente convenzione. In tutti gli atti di trasferimento, anche successivi al positivo collaudo di cui al precedente art.9, dovranno essere riportati, per esteso, tutti i titoli degli articoli della presente convenzione.

#### **Articolo 14 – PREVENZIONE DEI TENTATIVI DI INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA NEL SETTORE EDILIZIO**

475

Ai sensi dell’art. 38, comma 4, della LR 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della presente convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Articolo 15 – CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione, esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con il presente atto, le parti si rimettono sin d’ora al giudizio della Magistratura ordinaria – foro competente quello di Bologna.

#### **Articolo 16 – SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI**

Le spese degli atti di cessione delle aree e opere di urbanizzazione lungo la Via Colombo, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente comprese quelle tecniche e frazionamento, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori e/o dei suoi aventi causa. La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta, per conto del Comune, a cura del Notaio rogante ed a spese dei Soggetti Attuatori.