

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E SIGG.RI CINI ENRICO, GUIDETTI MARIA GRAZIA E CINI MASSIMILIANO, FINALIZZATO ALL'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, AVENTE ANCHE VALORE DI CONVENZIONE URBANISTICA-ATTUATIVA

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

- _____, 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. _____, nato a Zola Predosa il _____, residente a Zola Predosa (BO) nella Via _____, Codice Fiscale _____,
- sig.ra _____, nata a _____ il _____, residente a Zola Predosa (BO) nella Via Belvedere al civico n° _____, Codice Fiscale _____,
- sig. _____, nato a Bologna il _____, residente a Zola Predosa (BO) nella _____, Codice Fiscale _____,
proponenti dell'Accordo operativo, di seguito chiamati anche "Soggetti Attuatori";

Comparenti della cui personale identità, qualifica e poteri per il presente atto io notaio sono certo, a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene:

1° PARTE ACCORDO OPERATIVO

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 111 e n. 112, del 13/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R. 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e il RUE (in seguito aggiornati con successive Varianti semplificate);
2. Il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo quale Ambito da riqualificare per ridisegno e rigenerazione urbana "AR.s7" destinato alla *riqualificazione di un'area che ospita funzioni non congruenti con il contesto, sia quello residenziale circostante, sia quello paesaggistico generale*;
3. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 il Comune di Zola Predosa, a norma dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha provveduto a selezionare una parte delle previsioni

del PSC cui dare 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 richiamato al punto precedente ed oggetto, in sede di procedura selettiva di evidenza pubblica, della manifestazione di interesse N. 59 - Via Garibaldi - AR.s7 - Sub-Ambiti A, B e C;

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

1. In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune, 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 selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione;
2. Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 25 manifestazioni di interesse, fra la quali, in data 02/03/2016, con PG 2023 Unione delle Valle del Samoggia, i Soggetti Attuatori [REDACTED], unitamente ad altri proprietari di immobili ricadenti nell'Ambito AR.s7, hanno presentato la domanda di inserimento dell'ambito/intervento nelle previsioni del POC;
3. 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 / attuazione del PSC;
4. 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 non concludibile 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;
5. 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;
6. Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018, con Delibera n. 32, ha approvato l' *"INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA', REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO"*.

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA [REDACTED] [REDACTED], E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], la proposta di Accordo Operativo completa degli elaborati ed allegati prescritti dal richiamato art. 38, in data 17/01/2019 acquisita al prot. N 1352 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo nella sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio" a norma del co. 6 del richiamato art. 38 e ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii., depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale,

nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e/o dal POC/Delibera di Indirizzi approvato/a. In esito alle verifiche e alla fase di concertazione i soggetti Attuatori, proponenti, hanno provveduto ad adeguare la documentazione costitutiva dell'accordo con atti PG 7404 in data 14/03/2019 e PG, in data....., addivenendo alla sostanziale condivisione degli obiettivi meglio declinati nel documento "Quadro Strategie" allegato al presente accordo;

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 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 costituente parte integrante del 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.

- 125 3. In data __/__/__ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __/__/__ il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente / introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati (se del caso) e ha proceduto al deposito 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 ripubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune;

4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 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. ____ del __/__/__ e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.

5. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Zola Predosa n. ____ osservazioni.

6. 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 __/__/__;

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

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

1. 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;

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 _____;

2. Sul mappale 897 parte è attualmente insediata l'attività di deposito con rivendita automobili e l'officina meccanica e di carrozzeria denominate nel complesso "██████████", necessita di interventi di adeguamento interno finalizzati a qualificare e consolidare l'attività, ritenuta compatibile con gli indirizzi di PSC per l'ambito interessato, escludendo la possibilità di insediamento di attività non compatibili con il contesto urbano e residenziale, come meglio declinato nel "Quadro delle strategie" e nella Convenzione integrante il presente Accordo;
3. Il lotto libero confinante con il lotto 897, mappali 899, 1162 e 1163, viene attualmente utilizzato per usi complementari alle funzioni di cui al punto precedente, quali attività di tempo libero e con dotazioni autorizzate: una piscina e arredi da giardino ed è destinato ad ospitare due abitazioni monofamiliari asservite pertinenzialmente all'attività principale di cui al precedente punto 2;
4. Il fabbricato laboratoriale di cui al punto 2 è strutturalmente indipendente, per cui il suo mantenimento non pregiudica l'eventuale demolizione della restante porzione di altrui proprietà;

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di interesse pubblico del presente accordo riguardano:

1. La cessione al Comune delle aree occupate dalla Via Colombo di proprietà dei soggetti attuatori;
2. La realizzazione della dotazione di parcheggi pubblici corrispondenti alla Su residenziale di progetto, da realizzare lungo la Via Colombo, di cui a successivo punto d.
3. La qualificazione edilizia del fabbricato esistente, con insediamento di usi più consoni al contesto urbano di previsione e la realizzazione di due abitazioni ad uso dei proprietari del fabbricato artigianale esistente.
4. L'avvio del processo di rigenerazione perseguito dal PSC attraverso un programma di riconversione del tessuto edilizio esistente e degradato, verso usi compatibili con quelli urbani integrandolo funzionalmente e compositivamente;

c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI/ COMMERCIALI / PRODUTTIVE:

1. Le superfici utili realizzabili per funzioni artigianali di servizio, in aggiunta a quelle già esistenti, sono state individuate come necessarie:
 - a. Mq 110 per funzioni artigianali di servizio (aree identificate al Catasto fabbricati al Foglio n. del Comune di Zola Predosa, Mappale n. 897);
 - b. Mq. 436,61 per funzioni la vendita di automezzi e merceologie ingombranti compatibili con la residenza (aree identificate al Catasto terreni al Foglio n. 29 del Comune di Zola Predosa Mappali n. 899, 1162 e 1163);
2. Le superfici realizzabili per abitazioni pertinenziali all'attività di cui al comma 1, corrispondono a 2 uu.aa. per totali mq. 264,80.

d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:
 - a. Parcheggi pubblici "P1" per residenza, uso a1): 52,96 mq ;
 - b. Altre Urbanizzazioni "U" per residenza, uso a1): 238,32 mq ;
 - c. Parcheggi pubblici "P1" per artigianato di servizio, uso b4), b5), b6), b8): 22,00 mq ;
 - d. Altre Urbanizzazioni "U" per artigianato di servizio, uso b4), b5, b6), b8): 99.00 mq ;
 - e. Parcheggi Pubblici P1 per funzioni commerciali, uso b11.1): 19,65 mq;

f. Altre Urbanizzazioni per funzioni Commerciali, uso b11.1): 28,55 mq;
Le quantità di standard/dotazioni pertinenziali saranno comunque determinate in relazione alle quantità previste dallo strumento urbanistico comunale vigente al momento del rilascio dei titoli edilizi.

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. L'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità per ambiti di riqualificazione. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di infrastrutture e servizi per come definito dal PRG medesimo e dai principi generali della perequazione urbanistica, con il concorso economico dei soggetti attuatori, in relazione al sistema perequativo con il quale dovrà essere istituito un "Fondo di compensazione" le cui entrate sono connesse agli interventi edilizi che si realizzeranno nell'ambito del territorio dell'Area Bazzanese.
2. Il contributo di sostenibilità è determinato analiticamente alle tabelle di calcolo riportate nel documento "Quadro Strategie", allegato; a detto contributo afferiscono anche il contributo per l'ERS, nonché le somme per la ri-assegnazione dei diritti e delle aree non utilizzate dall'Amministrazione, le quali restano in capo al Comune di Zola Predosa, che ne destinerà i proventi alle proprie politiche di riqualificazione e sviluppo territoriale.

f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Considerata la disciplina vigenti di cui alla delibera di Consiglio Regionale 849/1998 e ss.mm.ii., il quadro riepilogativo delle opere ed interventi di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo (Allegato n. __) individua gli interventi urbanizzativi finanziati con il presente Accordo Operativo e gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del Titolo abilitativo edilizio anche, eventualmente, a scomputo del contributo di costruzione.
2. Ad eccezione del contributo di cui alla precedente lettera e., il C.C. sarà determinato al rilascio dei titoli abilitativi applicando le tariffe a quel tempo in vigore.

g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. 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 _____ 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) e 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

1. Le premesse, le considerazioni e le finalità sopra 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

- 275
2. 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;
 3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la qualificazione edilizia con parziale cambio d’uso ed ampliamenti di superficie in sagoma del fabbricato artigianale preesistente, oltre alla realizzazione di due abitazioni unifamiliari nell’ambito AR.s7 – Via Garibaldi, a destinazione residenziale ad uso dei proprietari proponenti/attuatori a seguito dell’approvazione del presente Accordo, con l’individuazione del perimetro da assoggettare all’intervento di riqualificazione urbana (riferimenti catastali Foglio 29, Mappali 899, 1162 e 1163) per una Su complessiva di:
 - c. Mq. 1.041,19 in applicazione dell’indice perequativo d’ambito assegnato dal PSC alle proprietà;
 - d. Mq. 84,39 per uso a1 residenza e mq 110,00 per uso b6 artigianato di servizio o agli altri usi insediabili, quali capacità edificatorie acquisite dal Comune da parte dei soggetti attuatori, come da principi, valori e parametri definiti nelle Delibere di Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2016 e n. 21 del 22/02/2017 (descritte al successivo art. 3.2)
 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

1. Il Comune provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo Operativo avente anche valore di convenzione e atto preordinato al rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei due fabbricati residenziali, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte dei Soggetti Attuatori, di ottenere:
 - a. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni abitative entro n. giorni dalla sottoscrizione dell’Accordo-Convenzione (previa corresponsione del CC e delle somme di monetizzazione dovute), essendosi svolta e conclusa nell’ambito del medesimo procedimento l’istruttoria del Permesso di Costruire, che comprendono la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico previste nel Progetto Urbano;
 - b. Il rilascio del titolo edilizio qualificazione edilizia del fabbricato artigianale esistente sarà
300 rilasciato nei tempi tecnicamente necessari a far data dalla domanda del titolo medesimo, da presentarsi entro i termini stabiliti dalla Convenzione.

Articolo 3.2 – Impegni dei SOGGETTI ATTUATORI

1. A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, i sig.ri [REDACTED], in solido, quali Soggetti Attuatori, si impegnano ad asservire gli interventi di nuova costruzione all’attività esistente (o a quelle eventualmente subentranti in virtù delle possibilità assegnate dall’Accordo) e a destinarne l’uso pertinenziale all’attività insediata/bile per un termine di anni 15, nonché ad attuare il Cronoprogramma che segue:
 - a. Entro 5 anni dalla firma del presente Accordo Operativo, i Soggetti Attuatori completeranno La realizzazione delle costruzioni abitative asservite all’attività insediata;
 - b. La possibilità di ampliamento interno alle attività di servizio esistenti, nonché le possibili modifiche o ampliamenti d’uso ammessi, essendo collegati a potenziali sviluppi, differenziati e differiti nel tempo, vengono limitate ad un periodo di 10 anni.

- 325
- c. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo Operativo viene consegnata la garanzia fideiussoria pari al 120% del valore delle opere di interesse pubblico, qui corrispondenti ai parcheggi pubblici P1 collegati alla realizzazione dei fabbricati residenziali, come meglio dettagliato al successivo art.10;
 - d. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo Operativo, i Soggetti Attuatori versano al Comune di Zola Predosa l'importo monetario corrispondente al Contributo di sostenibilità, della quota ERS e delle capacità edificatorie acquisite dal Comune, per un importo complessivo di € 52.332,59 (Cinquantaduemilatrecentotrentadue/59) e rilasciano ampia liberatoria al Comune sulla destinazione finale di questi fondi;
 - e. Contestualmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, i soggetti attuatori corrispondono al Comune il Contributo di Costruzione di cui alla lett f) del Capo III-PREMESSE, nonché l'importo di monetizzazione sostitutiva delle dotazioni non direttamente realizzate e cedute;
 - f. Entro 36 mesi dalla firma del presente Accordo Operativo, provvedere alla realizzazione diretta dei parcheggi P1 lungo la Via Colombo indicate al precedente Capo II, lettera d, comma 1.a, per complessivi 53,50 mq di progetto edilizio e a garantire la cessione delle stesse oltre che delle aree della viabilità (Via Colombo) individuate alla lett. b) del Capo III-Premesse oltre che dagli elaborati di Progetto nei tempi e nei modi stabiliti dalla Convenzione integrativa del presente accordo;
 - g. Entro 6 anni dalla sottoscrizione del presente accordo, saranno presentati i titoli per il cambio d'uso e/o l'ampliamento delle superfici in sagoma, del capannone esistente.
2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di realizzazione dei due fabbricati residenziali, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro i termini appresso indicati, i Soggetti Attuatori si impegnano:
- a. Entro i termini indicati nel titolo abilitativo e comunque entro il limite massimo stabilito alla lett. f) del precedente comma 1, a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al precedente comma 1, lettera c) ed f);
 - b. Fermo restando il vincolo 15ennale di pertinenzialità di cui al co. 1 del presente articolo, nel caso di trasferimento 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;
- 350
- c. 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 alla precedente comma 1, lettera c.

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 il contenuto.
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.
3. Eventuali modifiche al progetto edilizio, non incidenti sui contenuti dell'accordo e della Convenzione saranno condotte nel rispetto delle norme vigenti in materia di titoli edilizi.

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.
 3. Tali importi saranno inoltre adeguati alle tariffe in vigore all'atto del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi.

375

Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del Contributo di Sostenibilità, ERS, acquisizioni SU aggiuntiva e riscatto STER non ceduta.

1. Il contributo di sostenibilità previsto dall'art. 4.7 del PSC vigente risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
 - a. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA': pari al 40% dell'aumento di valore immobiliare in ragione della modifica delle previsioni edificatorie e nuovo uso b11 riguardante la rivendita di automezzi e merceologie ingombranti compatibili con la residenza, con esclusione della capacità edificatorie acquisite dal Comune, come da parametri e valori stabiliti con le delibere di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 e n.21 del 22/02/2017 = € 7.845,59;
 - b. ERS: pari al 20% della superficie SU di titolarità Ip1 destinata alla residenza, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 8.118,45;
 - c. ACQUISTO CAPACITA'EDIFICATORIA SU DESTINATA ALLA RESIDENZA: 84,39 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 20.253,60;
 - d. ACQUISTO CAPACITA' EDIFICATORIA SU DESTINATA AD ARTIGIANATO DI SERVIZIO: 110,00 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 14.520,00;
 - e. RISCATTO SUPERFICIE TERRITORIALE STER NON CEDUTA: 110,00 mq, per il valore unitario stabilito con Delibera di Consiglio Comunale n.61 del 25/05/2016 = € 1.594,94;
2. Tali importi, corrispondenti al totale riportato al precedente art. 3.2, comma 1, lettera b., vengono versati direttamente al Comune all'atto della stipula del presente Accordo.

400

Articolo 7 – Prescrizioni ambientali di cui al Rapporto Ambientale Preliminare di assoggettabilità alla VAS-VALSAT, con rif. alla scheda dell'Ambito 59 di PSC

1. Come richiamato nel Rapporto Ambientale Preliminare di assoggettabilità alla VAS-VALSAT, in osservanza di quanto previsto sia nella scheda d'Ambito del PSC e sia nella SCHEDA N. 59 del Documento "Atto di Indirizzo" DCC n. 32 del 13/06/2018, sono stabilite le seguenti prescrizioni ambientali:
 - a. Permeabilità dell'area di intervento, sistemata a verde permeabile e altre permeabilità equivalenti, pari al 45% della STER;
 - b. Indice edilizio massimo sull'intera area di trasformazione interna al comparto: 0,25 mq di Su/mq STER.
2. In relazione alla futura contabilità urbanistica della densità edilizia e calcolo della permeabilità profonda dell'intero Ambito AR.s7 o singoli 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 o richiesta di sfruttamento progettuale ed edilizio dei parametri e degli indici non qui utilizzati.

Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica contestuale all’Accordo

1. In considerazione delle modeste dimensioni sia dell’area che degli interventi oggetto dell’Accordo, le parti concordano nella formulazione di un unico atto avente valore e contenuti di Accordo - Convenzione, pertanto, in forma consecutiva, si procede alla sottoscrizione dell’Accordo Operativo e della allegata Convenzione urbanistica, di cui tutte le spese sono a carico dei Soggetti Attuatori.

425 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 pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Zola Predosa e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 16, della L.R. 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).

Articolo 10 – Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegnano, al momento della sottoscrizione del presente Accordo, la Polizza la fideiussoria rilasciata dalla Primaria Compagnia certificata (iscrizione registro ISVAP) _____ N. _____ del _____ della somma di € _____, pari al 120% dell’importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune e relativo ai parcheggi P1 da realizzarsi lungo la Via Colombo e al valore delle aree da cedere per la viabilità, per una superficie complessiva non inferiore a 53 mq per i Parcheggi e mq. 419 per la sede della Via Colombo, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice civile e senza attendere la sentenza giudiziaria; tale fideiussione dovrà essere
450 adeguata automaticamente di anno in anno in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.
2. Lo svincolo della fideiussione è disciplinato dalla Convenzione.

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, comma 1, lettera c., si applicano le disposizioni di legge e l’incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all’Accordo di cui al precedente art. 10, oltre alle maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute dal Comune per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.
2. In caso di mancato completamento della previsione edificatoria pattuita con l’Accordo Operativo, al momento della scadenza di validità dello stesso, il Comune potrà dare atto della decadenza dell’Accordo e contabilizzare gli indici perequativi e di densità edilizia residuanti da quanto eventualmente realizzato, 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 – Vigilanza

1. Considerata la limitatezza dell'impatto urbanistico dell'intervento, la vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo sarà svolta direttamente dagli uffici tecnici comunali, oltre che dalla Giunta per quanto di natura discrezionale o proroga dei termini di cui al cronoprogramma di cui sopra.

Articolo 13 – Durata dell'Accordo

- 475
1. Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti di Soggetti Attuatori, fermo restando il termine massimo di 10 anni, entro i quali potranno essere concordate e rilasciate proroghe al crono programma di cui al co. 1 art. 3.2.

Articolo 14 – SCHEDA NORMATIVA DI SINTESI dell'Accordo Operativo

1. La seguente sintesi normativa dell'accordo operativo riassume gli obiettivi e i parametri urbanistico-edilizi di attuazione dell'Accordo stesso. La dettagliata declinazione degli stessi è contenuta nei documenti "Quadro Strategie" e "Norme Urbanistiche ed edilizie" che costituiscono elaborati prescrittivi.

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 quinte 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 è prevista la corresponsione di un contributo commisurato al controvalore determinato con DGC 21/2017 e finalizzato alle politiche abitative pubbliche; i Soggetti Attuatori riconoscono inoltre al Comune piena disponibilità dei diritti perequativi eccedenti l'indice territoriale del progetto urbano (UT 0.25), senza rivalsa.

500 *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 = 0,12 mq/mq di superficie territoriale STER interna al comparto, pari a 5.090 mq; Ip2 = 0,50 mq/mq della SU esistente e legittima nel lotto costruito di cui alla particella 897 sub.2, 897 sub.3. A questi si aggiungono 84,39 mq per usi residenziali a1 e 110,00 mq per usi b6; capacità edificatoria acquisita dal Comune. L'indice territoriale massimo SU <= 0,25 mq/mq sull'intera STER di progetto urbano.

Usi ammessi: Funzioni terziarie e di servizio di cui agli usi b4, b5, b6, b8, b10.3, b10.4, b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi e di merceologie ingombranti compatibili con la residenza, nel lotto insediato. Funzioni residenziali a1 asservite 15ennalmente all'attività, nonché funzioni terziarie b3, b4, b10.4 nel lotto libero, previa verifica delle adeguate condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento al clima acustico, con rispetto del limite di classe III).

SU max = 264,80 mq per funzioni residenziali con un massimo di 2 uu.aa; SU=SUE nel lotto insediato + 110 mq, di cui SU max = 436,61 mq per b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi o di merceologie ingombranti compatibili con la residenza (arredamento, articoli da giardino, ecc), esclusi quindi materiali per edilizia, legname e

manufatti per costruzioni, autocarri e macchine operatrici, ecc. Gli usi e le attività insediati dovranno in ogni caso rientrare nel limite della III classe acustica.

Le attività insediabili nel fabbricato esistente, inoltre, dovranno essere compatibili, per emissioni (rumore e atmosfera), materie prime utilizzate, traffico (accesso mezzi leggeri ed esclusione traffico pesante), alla funzione residenziale/terziaria prevista dal PSC.

Dotazioni ecologico ambientali: Superficie permeabile $\geq 45\%$ della STER dell'area urbana interessata dalla trasformazione. Conservazione e miglioramento vegetazionale attraverso la creazione di una fascia arborea ed arbustiva lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, con funzione di separazione 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 ≥ 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, MO (oltre all'attività edilizia libera).

Acquisizioni di capacità edificatoria, cambi d'uso e Contributo di sostenibilità: commisurati ai benefici economici ottenuti, secondo i criteri e calcoli stabiliti nelle tabelle riportate nel QUADRO DELLE STRATEGIE dell'Accordo Operativo.

Altri benefici pubblici: Avvio del processo di qualificazione edilizia e rigenerazione urbana dell'Ambito AR.s7; Cessione gratuita al Comune della sede stradale della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori.

Articolo 15 – spese varie e finali

1. Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico dei Soggetti Attuatori;
2. Allegati: *(da verificare ed aggiornare all'atto della stipula)*
 - 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, approvvigionamento acqua)
 - Relazione economico-finanziaria e computo metrico estimativo delle opere pubbliche (parcheggi P1)
 - Cronoprogramma dei tempi di attuazione degli interventi pubblici e privati;
 - Rapporto Ambientale Preliminare per verifica di assoggettabilità alla VAS/VALSAT

Segue: dichiarazione di approvazione.

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 3.2, 5, 6, 9, 11, 13, 14.

2° PARTE CONVENZIONE URBANISTICA

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:

575

Articolo C1 – PREMESSE

1. La presente Convenzione disciplina, in modo complementare e di maggior dettaglio per gli aspetti attuativi, la realizzazione delle trasformazioni previste dall'Accordo.
2. In considerazione delle modeste dimensioni sia dell'area che degli interventi oggetto dell'Accordo, le parti concordano nella formulazione di un unico atto avente valore e contenuti di Accordo - Convenzione, pertanto, le premesse dell'accordo ed i contenuti della 1° PARTE ACCORDO OPERATIVO sono da intendersi integralmente riportati e confermati.
3. In caso di contrasto fra quanto scritto nell'Accordo Operativo e quanto scritto nella presente Convenzione, prevale quanto stabilito nell'Accordo e nell'Allegato "Quadro strategie".

Articolo C2 – I CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi edificatori previsti in tale Accordo Operativo, d'ora in avanti denominato AO, che assume valore e gli effetti di atto vincolante l'emissione del titolo abilitativo edilizio per le costruzioni residenziali nei termini fissati dall'Accordo.

Articolo C3 – QUANTITA' EDIFICABILI E PARAMETRI DI PROGETTO EDILIZIO

1. 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:
 - a. 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);
 - b. 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 dal precedente art. 14 dell'AO = 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.;
 - c. 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 dal precedente art.14 dell'AO = 110,00 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.;
 - d. Area da riservare a verde compatto con permeabilità profonda pari ad almeno il 45% dell'intera STER di cui al precedente lettera a., pari ad un minimo di 2.291 mq;
 - e. Conservazione e integrazione 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 separazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali.

600

Articolo C4 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE E IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il termine massimo previsto per l'attuazione degli interventi è quello fissato al precedente art. 13. Dell'AO. I termini intermedi per ogni fase/categoria di opere è quello fissato dall'art. 3.2 dell'AO; la Giunta potrà disporre proroghe su motivata richiesta del soggetto attuatore, previa formale richiesta presentata almeno 30 gg prima della scadenza del termine assegnato.
- 625 2. L'AO assume anche valore di atto vincolante per il rilascio (nei termini art. 3.1, co. Lett. a) dell'AO), del titolo abilitativo edilizio per l'intervento sul lotto residenziale di cui alla lettera b., comma 1, del precedente art. C3, 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.
3. 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.
4. 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, o insediabili a norma dell'AO, già richiamati in premessa come segue:
 - a. Il nuovo edificio monofamiliare 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.
 - b. Il nuovo edificio monofamiliare 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 C5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

- 650 1. I Soggetti Attuatori, s'impegnano per sé e loro successori o aventi causa, a realizzare l'integrazione funzionale e l'adeguamento 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 in conformità ai progetti approvati o e alle indicazioni degli uffici Comunali o Enti gestori. 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.C8, dovrà avvenire entro il termine previsto all'art. 3.2, comma 1, lettera e. dell'AO.
2. 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.
3. 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 in attuazione 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 delle 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.

675 **Articolo C6 – GARANZIA FINANZIARIA E FIDEIUSSIONI**

4. La garanzia di adempimento delle obbligazioni di cui all'AO, è quella determinata all'art. 10 dello stesso.
5. E' facoltà dell'Amministrazione escutere, anche parzialmente, la fideiussione prestata, in caso di inadempienza o ritardata attuazione dell'AO e degli interventi e/o delle fasi previste all'art. 3.2 del medesimo, salvo proroga o altro provvedimento formalmente concordato fra le parti ed emesso dalla PA.
6. La fideiussione potrà essere estinta o ridotta in proporzione all'avanzamento dei lavori, previa verifica di regolare esecuzione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Collaudatore da Esso nominato, fermo restando il minimo da trattenere fino ad esito del collaudo finale e definitivo, pari al 40% dell'importo garantito.

Articolo C7 – CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Quale beneficio pubblico aggiuntivo e dotazione territoriali di parcheggio, con la 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 00.02.00 - R.D. Euro _____ - R.A. Euro _____;
- Foglio 29 Mappale 898 parte, di ha 00.00.30 - R.D. Euro _____ - R.A. Euro _____;

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

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 ipoteche, 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 6.048,00 (seimilaquarantotto/00). 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.

La cessione non configura per l'Amministrazione Comunale la presa in carico delle aree, pertanto ogni responsabilità di ordine civile e penale, nonché ogni onere di sistemazione e manutenzione, resta in capo ai Soggetti attuatori fino ad avvenuta formale presa in carico da parte della P.A.

Articolo C8 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro e non oltre 12 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 e convalidato dal Collaudatore nominato dalla PA. Il collaudo sarà effettuato dai tecnici designati dall'Amministrazione Comunale con spese a carico degli attuatori. A seguito del collaudo con esito favorevole, sarà contestualmente concesso lo svincolo della garanzia fideiussoria di cui al precedente art.10 dell'AO, 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.
2. Le opere di urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno eventualmente cedute agli Enti interessati.
3. A seguito del Collaudo positivi, l'Amministrazione procederà a redigere il verbale di presa in carico, assumendo la gestione delle aree ed opere entro 90 gg dal collaudo.

Articolo C9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI E CONDIZIONI DI MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Prima del rilascio del PdC, dovrà essere versato al Comune il contributo di costruzione, nella misura dovuta in base alle tariffe applicabili, sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 29 e seguenti della legge regionale n. 15/2013 e ss. mm. e ii., con scomputo della componente percentuale riferita ai parcheggi P1 da realizzare direttamente in fregio alla Via Colombo compresi nel titolo edilizio dell'intervento residenziale.
2. Per le restanti dotazioni territoriali, all'atto del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere versato 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 ed all'irrelevanza dimensionale, previa verifica progettuale delle sufficienti dotazioni di parcheggio.

Articolo C10 – INADEMPIENZE E SANZIONI

1. L'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo al crono programma di cui all'art. 3.2 dell'AO, 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).

2. 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. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi del crono programma art. 3.2.
3. In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fideiussione.
4. Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà agli attuatori inadempienti anche le maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

Articolo C11 – VARIAZIONI ALL'ACCORDO OPERATIVO E NORME ATTUATIVE

5. 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.C3 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, nei fabbricati di nuova costruzione, diverse da quella residenziale, potranno essere autorizzate in conformità alla disciplina di RUE o del futuro PUG.

Articolo C12 – ASSERVIMENTI E TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI

ALIENAZIONE

1. Le superfici permeabili di progetto relative alle rispettive proprietà dei Soggetti Attuatori dovranno essere conservate nelle superfici minime assegnate alle rispettive aree di pertinenza dei fabbricati dal progetto urbano ed edilizio approvati con l'AO (anche in variante finale), con vincolo reciproco di asservimento allo scopo di conservare complessivamente la quota di minima di cui al precedente art. C3, comma 1, lettera d.
2. 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. C3, comma 1, lettera e.
3. L'indice territoriale massimo assegnato al comparto oggetto di intervento è pari al 25% della S.TERR, rappresentando tale limite un vincolo non derogabile anch'esso costituisce asservimento reciproco anche a futura ragione.
4. 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 e gli asservimenti sottoscritti con la presente convenzione. In tutti gli atti di trasferimento, anche successivi al positivo collaudo di cui al precedente art.C8, dovranno essere riportati, per esteso, tutti i titoli degli articoli della presente convenzione e dell'Accordo Operativo.

Articolo C13 – DURATA

1. La convenzione ha le medesime cronologia e durata dell'Accordo, pertanto gli interventi e le obbligazioni in essi previsti sono subordinati al rispetto dei termini di cui all'art. 3.2 dell'AO, fermo restando il termine massimo di 10 anni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'AO, entro i quali potranno essere concordate e rilasciate proroghe al crono programma di cui al co. 1 art. 3.2.
2. Le richieste di PdC (o rispettive varianti) e i titoli abilitativi di altra natura dovranno essere presentati entro il termine massimo di 6 anni dalla pubblicazione della Delibera di approvazione dell'AO, per garantirne il completamento entro il tempo massimo stabilito.

- 825 3. Eventuali proroghe o varianti che dovessero protrarre la conclusione degli interventi oltre il termine assegnato potranno essere concesse dall'Amministrazione se conformi alle disposizioni urbanistico edilizie a quel tempo vigenti.

Articolo C14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA

4. 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 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori l'Accordo Operativo e la presente Convenzione.
5. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. C-10 della presente convenzione.

Articolo C15 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

1. 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 C16 – SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI E FINALI

- 850
1. 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.
 2. Che il progetto di trasformazione e riqualificazione avviene con Accordo Operativo con valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per la funzione residenziale (Permesso di Costruire), il quale si compone dei seguenti elaborati costitutivi (aggiornare prima della stipula):
 - 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)

Segue: dichiarazione di approvazione.

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:

Accordo Operativo:

Articoli: C4, C5, C6, C7, C8, C10, C11, C12, C13, C14, C16.