

ACCORDO OPERATIVO

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

Tra il Comune di ZOLA PREDOSA la Società GINI SRL, la Società SU-MATIC e la società MESORACA GENNARO come sottorappresentati:

1. "COMUNE DI ZOLA PREDOSA" con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale/partita IVA00529991200, qui rappresentato dal Sindaco, Sig. _____, nato a _____ il ____/____/____, domiciliato per la carica a Zola Predosa (BO), Piazza della repubblica, n. 1, rappresentante del Comune suddetto;
2. "SOCIETÀ GINI SRL", con sede in Casalecchio di Reno (BO), in via Porrettana n. 277, capitale sociale euro 10.000 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Bologna con il codice fiscale 01825281205, R.E.A.n.393.557, qui rappresentata dalla Sig.ra Annarosa Roda, nata a Bologna il 03/10/1956, domiciliata per la carica presso la sede della sopraindicata società a Casalecchio di Reno (BO), Via Porrettana 277, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ____/____/____; d'ora in poi denominata anche "Soggetto Attuatore"
3. "SOCIETÀ SU-MATIC Con sede in Zola Predosa (Bo), in Via Guido Rossa, 27 capitale sociale 100.000 € REA 333873 qui rappresentata da Sebben Ivaniss, nato in Svizzera il 29/12/1962 domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società a Zola Predosa (BO), Via Guido Rossa, 27, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ____/____/____; d'ora in poi denominata anche "Attività-Azienda insedianda" futura assegnataria del lotto n. 1;
4. "SOCIETÀ MESORACA GENNARO Con sede in Zola Predosa Via Roma 57/N., REA 200486 qui rappresentata da Mesoraca Gennaro, nato a Cutro (KR) il 01/10/1944 il domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società a Zola Predosa (BO), Via Roma 57/N; d'ora in poi denominata anche "Attività-Azienda insedianda" futura assegnataria del lotto n. 2;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

A) DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 23/12/2013 ha approvato il RUE;
2. Successivamente sono state approvate le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC adottata con D.C.C. n. 89 del 28/11/2016 e del RUE adottata con D.C.C. n. 90, in data 28/12/2016, rispettivamente approvate con D.C.C. n.65 e D.C.C. n. 66 del 15/11/2017, in vigore dal 27/12/2017;
3. Il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo come:
Ambiti Produttivi Sovracomunali Consolidati AP8 – Sub-ambiti di integrazione APS.i2 destinati ad usi produttivi e terziari;
4. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018, il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare l'ATTO DI INDIRIZZO con la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi

Operativi, ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito APS.i2 – Riale Galvano Nord, facente parte degli Ambiti produttivi soprarichiamati e identificato, negli allegati al provvedimento, con la scheda n. 27.

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune di Zola Predosa, con deliberazione di Giunta Comunale n.120 del 18/11/2015, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla elaborazione del Piano Operativo Comunale;
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 25 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione;
- Nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione di accordi ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 per l'inserimento in POC;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso non chiudibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC, nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale di Zola Predosa in data 13/06/2018 con Delibera n. 32, ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo" *"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"*.
- Ai fini della verifica di un'integrata attuazione per fasi progressive dell'Ambito APS.i2, con D.C.C: n. in data 22/01/2020 il Comune ha maggiormente declinato l'assetto generale a cui riferire le schede d'ambito (17 e 27) allegate all'atto di indirizzo sopra richiamato, con una scheda di assetto urbanistico, in ottemperanza a quanto richiesto in sede di CUM in data 19/12/2019;

CAPO III

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO, EX ART.38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' GINI SRL LA SOCIETA' SU-MATIC E LA SOCIETA' MESORACA GENNARO EDIL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dalla Società GINI SRL proposta di Accordo Operativo completa in data 12/03/2019 acquisita al prot. n.6898, successivamente adeguata, ai sensi del co. 6, dell'art. 38 LR 24/2017, ed ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, con i seguenti atti:
 - a) Ha pubblicato la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal 27/03/2019 e depositata la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a

chiunque di prenderne visione ai sensi e per le finalità del richiamato co. 6, art. 38 LR 24/2017.

- b) ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti.
 - c) ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per verificare che il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigenti e dalla Delibera di Indirizzi di cui al Capo I, sia stato correttamente assunto.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa attivato, in data 13/12/2019, la procedura di acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica allegata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
3. Espletate le verifiche di cui al punto 1 precedente (lettere a, b, c), il Comune alla scadenza della pubblicazione sul proprio sito istituzionale della proposta di Accordo, con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 24/07 /2019, si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente ed introducendo alcune modifiche alla proposta, concordate con i Soggetti interessati ed ha proceduto (ai sensi del comma 8 dell'art. 38 della L.R. 24/2017) al deposito formale della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nel sito Web Istituzionale dell'Ente, alla Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 ess. mm. ii.
- Ai sensi dell'art. 38 comma 9 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. N. 23334 del 30/07/2019, oltre che ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.
4. Entro il termine di deposito **non** sono pervenute, al Comune di Zola Predosa, osservazioni.
5. Sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
- a. Commissione qualità architettonica e paesaggio (CQAP) in data 09/07/2019, con prescrizioni recepite nelle norme di attuazione e da applicare in fase attuativa;
 - b. ASL n. 0090317/2019 acquisito al Prot.n. 23817 d. 05/08/2019 e n. 128960/2019 acquisito al Prot. n. 34049 d. 21/11/2019, con condizioni esecutive;
 - c. ARPAE SINADOC n. 23273/2019 acquisito al Protocollo del Comune n. 34823 in data 27/11/2019, controdedotto in adeguamento con nota Prot. n. 34999 del 29/11/2019 da rispettare in sede attuativa;
 - d. Soprintendenza BAC n. 25436 del 19/11/2019, acquisito al Protocollo n. 33910 in data 20/11/2019, con condizioni in sede esecutiva;
 - e. Vigili del Fuoco n. 0024032 del 06/06/2019 acquisito al Protocollo n. 26243 in data 09/09/2019 e prot. 33961 del 20/11/2019;

- f. Consorzio di Bonifica Renana n. 12619/2019 acquisito al Prot. 34995 in data 29/11/2019;
 - g. ATERSIR E.R. acquisito al prot. n. 35368 in data 03/12/2019 con rimando alle condizioni espresse da HERA con atto PG. 21169 del 09/07/2019;
 - h. ENAC n. 0140476 del 09/12/2019, acquisito al prot. n. 36245 in data 10/12/2019;
 - i. Città Metropolitana, Atto del Sindaco Metropolitano n. 253 del 17/12/2019 acquisito, acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G.n.38129 del 31/12/2019, in allegato al Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna prot. n 75571 del 19/12/2019;
 - j. Servizi Tecnici Comunali acquisito in data 10/01/2020.
6. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

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

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

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di Urbanizzazione Primaria atte a soddisfare gli standard urbanistici richiesti dalla normativa sono state individuate e definite nel progetto urbano e nella relativa Convenzione Urbanistica.

Interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:

- Parcheggi Pubblici;
- Verde pubblico attrezzato;
- Fascia di ambientazione, lato nord, destinata a verde pubblico con funzione di mitigazione, alberata ed arbustata secondo prescrizioni ufficio ambiente e RCVPP;

Dotazioni destinate a soddisfare esigenze di carattere generale/ambientale:

Oltre agli standard sopra individuati, il progetto urbano prevede le seguenti dotazioni

- Corridoio di fattibilità Lungo il confine est del lotto 2, per garantire l'eventuale connessione di viabilità fra la via Benini e la Via Balzani;
- Vasca di laminazione delle acque del comparto (aggiuntiva alla vasca sovracompartuale cd Canocchia), realizzata mediante depressione dell'area verde e scarico secondo indicazione del competente Gestore delle reti;
- Gestione e manutenzione delle aree di verde pubblico a carico del Soggetto attuatore (e/o subentranti);
- Il tutto meglio individuato nelle tavole consegnate in data 13/11/2019, prot.33192, presso il Comune di Zola Predosa e adeguata ai sensi del co. 6, dell'art. 38 LR 24/2017 in sostituzione di quelle protocollate in data 12/03/2019 Protocollo 6898, in adeguamento a quanto espresso dai vari enti nei pareri di competenza.

c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE PRODUTTIVE:

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

2. Le superfici utili realizzabili sono state definite complessivamente nell'accordo iniziale in:
Mq. 7.149 di SU per funzioni produttive, di cui **4.450** nella fase 1 e Lotto 1, e **2.000** nella fase 2 e Lotto 2;
Una ulteriore SU di mq. **699** per la seconda fase attuativa del lotto n.1, da realizzare comunque entro i 5 anni previsti per l'attuazione.
3. Le superfici utili realizzabili sono state definite complessivamente in riduzione rispetto l'atto unilaterale d'obbligo già sottoscritto in sede di manifestazione di interesse.
4. Le previsioni insediative sono strettamente conseguenti all'intervenuta intesa tra la proprietà dell'area, Gini Srl., e le aziende che intendono insediarsi nell'area e più precisamente SU-MATIC e MESORACA GENNARO che, congiuntamente, sottoscrivono il presente accordo.
La ditta SU-MATIC è collocata in via Guido Rossa nn. 25-27 si occupa di realizzazione di pezzi meccanici di alta precisione e per macchine automatizzate, è ad oggi pienamente operativa ma necessitante di spazi più ampi per soddisfare le necessità di ampliamento della propria attività, soprattutto verso l'esterno.
La ditta MESORACA GENNARO è collocata in via Roma n. 57 è una impresa edile e necessita di maggiori spazi per il deposito degli attrezzi, magazzinaggio macchine da cantiere e prodotti edili.
Entrambe le ditte si trovano come detto già localizzate nelle aree produttive di Zola Predosa e distano entrambe meno di 450 dall'area in cui intendono trasferirsi.

d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:
 - a. Parcheggi pubblici: **mq 715**;
 - b. Verde pubblico: **mq 2.861**;
 - c. Fascia di ambientazione arbustiva ed alberata della profondità di m 10, già computata nelle dotazioni della lettera b)
 - d. Corridoio di fattibilità della larghezza di m. 8 Lungo il confine est del lotto 2, per future connessioni di viabilità;
 - e. Vasca di laminazione delle acque del comparto, della capacità di (vedi RE04 Relazione di Compatibilità idraulica e la Tavola TV05 Dotazioni Territoriali) mc-856

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DISOSTENIBILITA' (C.S.) E AGLI ALTRI ONERI PER RI-ASSEGNAZIONE DI AREE E INDICI

1. L'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio di infrastrutture di rete come già definito nella Scheda D'Ambito allegata agli elaborati del presente Accordo Operativo. Nello specifico, ai sensi dell'art. 4.7 e ss del PSC il contributo di sostenibilità, corrispondente ad € 138.214,00, sarà in parte vincolato al fondo di perequazione territoriale previsto dal PSC e dall'Accordo territoriale delle aree Produttive sottoscritto dai Comuni dell'Area Bazzanese ed in parte prioritariamente destinato alla risoluzione delle problematiche idrauliche e fognarie dell'ambito di intervento.

In relazione agli approfondimenti progettuali sviluppati contestualmente al perfezionamento del presente Accordo Operativo che hanno condotto alla concertazione si è stabilito che il contributo "C.S." sarà versato all'amministrazione Comunale sotto forma di contributo economico finalizzato alla realizzazione di interventi di miglioramento dell'ambito o alle politiche perequative della P.A., e non di opere da realizzare direttamente dagli attuatori; tale contributo come riportato nella "Scheda tecnico/economica n. 27" allegata al DOCUMENTO DI INDIRIZZO per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, viene fissato in **€ 138.214,00** come contributo di sostenibilità minimo.

2. Oltre al C.S. di cui al precedente punto 2, è prevista la corresponsione della valorizzazione corrispondente a **€ 566.200,80** (di cui **€ 473.932,80** per i Lotti 1 e 2 e **92.268,00** per la riserva di capacità edificatoria di 599 mq.) per la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati, (in base ai criteri approvati dal Comune con DGC n. 61/2016); tale quota è di esclusiva competenza del comune di Zola Predosa, per l'attuazione delle rispettive strategie di sviluppo ed investimenti.

f. QUANTO AL CONTRIBUTO DICOSTRUZIONE

1. Nessuna opera è, al momento, stata individuata a scomputo del contributo di costruzione che se e in quanto dovuto sarà versato nelle modalità dettate dalla normativa vigente in fase di rilascio del Permesso di Costruzione degli edifici, la percentuale afferente le Opere di U1 direttamente realizzate sarà calcolato ed, eventualmente scomputato in tal sede;
2. In riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, si propone la riduzione del 30% del contributo di costruzione.
3. Ad eccezione del contributo (C.S.) 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. A seguito del deposito gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:
 - a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna prot. n 75571 del 19/12/2019 acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G.n.38129 del 31/12/2019;
 - b. Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del / / con la quale l'Amministrazione ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e alle prescrizioni stabilite dagli Enti e dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (*se ed in quanto formulate*), ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

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

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

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

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R.24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e nella Delibera n. 32 del 13/06/2018 con la quale il Consiglio Comunale di Zola Predosa ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo";
3. In tale Atto di Indirizzo è allegata la "Scheda tecnica/economica n. 27" riferita alle aree oggi ricomprese nell'Ambito AP8 - Ambiti Produttivi Sovracomunali Consolidati, Sub-ambiti di

integrazione APS.i2, nella quale in particolare si definisce che:

- i **Soggetti attuatori** si impegnano a versare **all'Amministrazione Comunale** all'atto di sottoscrizione dell'Accordo Operativo, il contributo di sostenibilità minimo pari a **€ 138.214,00** nonché ad ulteriori **€ 586.200,80 (di cui € 473.932,80 per i Lotti 1 e 2 per una capacità edificatoria di 4550 mq. Lotto 1 e di 2000 mq. Lotto 2 e 92.268,80 per la riserva di capacità edificatoria di 699 mq. di seconda fase attuativa lotto 1)** per la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati ai sensi della DGC 61/2016; si conviene che il versamento inerente la valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati avvenga in tre fasi successive: **la prima preliminarmente al rilascio del permesso di costruire del lotto 1 per un importo pari a € 326.976,89 e la seconda preliminarmente al rilascio del permesso di costruire del lotto 2 per un importo pari ai restanti € € 146.955,91, la parte residuale di € 92.268,00 sarà corrisposta preliminarmente al titolo di seconda fase attuativa del lotto 1.**

- il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di "edifici produttivi" nell'ambito APS.i2 – Riale Galvano Nord 2, destinati a soddisfare le esigenze di sviluppo e permanenza delle aziende insediate nel Comune di Zola Predosa, ovvero, dell'Area Bazzanese, per una SU complessiva di:

- **mq. 2.859,60** in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
- **mq.3.690,40 di immediata attuazione e di mq. 699,00 di secondo stralcio da utilizzare all'interno dell'ambito APS.i2 nel termine assegnato dall'A.O. e dalla Convenzione**, in relazione al positivo contributo all'occupazione indotto dall'insediamento dell'azienda nel territorio comunale, come definito nella "Scheda tecnica/economica n. 27" inserita fra gli elaborati dell'Accordo Operativo.

4. Il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC.

Tutto quanto come meglio specificato di seguito.

Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti

Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Zola Predosa

Il Comune provvederà, nei modi di Legge:

- Rendersi disponibile alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. 30 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo medesimo, sempre che sia prodotta con congruo anticipo (almeno 15 gg) tutta la documentazione a cura del S.A. e dello studio notarile dallo stesso incaricato (minuta atto, CDU, Fideiussioni, visure, ecc.), pena la decadenza dell'Accordo;
- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni relative **al lotto 1** per funzioni produttive, entro n. 60 giorni dal ricevimento dell'istanza correttamente formulata e completa di tutti gli atti;
- il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n.60 giorni dal ricevimento della richiesta correttamente formulata e completa di tutti gli atti, a pena maturazione del silenzio assenso.
- ad istituire il Collegio di Vigilanza entro 30 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo.

Articolo 3.2 – Impegni dei privati

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo Operativo, la Società GINI SRL, quale Soggetto Attuatore, e le Aziende insediande SU-MATIC e Mesoraca Gennaro, si impegnano ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- entro il termine di cui al co.13 dell'art. 38 LR 24/2017, decorrente dalla esecutività delibera di approvazione dell'Accordo Operativo, provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al 30% del valore delle aree sede delle opere di interesse pubblico e del contributo di cui alla lett. e., capo III, premesse;
 - prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa versare al Comune di Zola Predosa, l'importo corrispondente al Contributo minimo di sostenibilità per **€ 138.214,00** definiti dal presente Accordo Operativo;
 - entro n. 60 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa attivando la fideiussione a garanzia integrativa degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
 - entro n.30 giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi e delle dotazioni ed urbanizzazioni connesse e funzionali all'intervento stesso;
 - entro n. 180 giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli edifici e la sistemazione dei lotti fondiari privati;
 - entro **cinque anni** dalla pubblicazione sul BURERT dell'Accordo, a completare le opere, urbanizzative e private, previste dallo stesso;
 - a seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di nuova costruzione, corredato delle necessarie Autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro il termine già indicato al precedente punto **3.1**, il Soggetto Attuatore e le aziende insediande si impegnano:
 - a) prima del rilascio o autodefinizione del permesso di costruire del **lotto 1** a versare la cifra di **€ 326.976,89** quale valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati, mentre l'importo corrispondente alla seconda fase di SU pari a mq. 699, sarà corrisposto antecedentemente al rilascio o definizione del titolo corrispondente;
 - b) prima del rilascio o autodefinizione del permesso di costruire del **lotto 2** a versare la cifra di **€ 146.955,91** quale valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati;
 - c) Entro n. 36 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale o a finanziare il complesso delle opere individuate al Capo III, co. 6., lettera b), delle premesse, afferenti gli interventi di interesse pubblico sulla base degli impegni definiti con la Convenzione urbanistica attuativa;
 - d) A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo III, co. 6., lettera b), delle premesse, apposita fidejussione bancaria, o assicurativa di primaria compagnia, escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti, per un importo complessivo pari al 120% delle Opere da garantire ;
 - e) L'Attuatore e le aziende insediande si impegnano a non alienare gli immobili prima che siano decorsi 5 anni dal perfezionamento della SCCEA per l'agibilità dei fabbricati; in caso di subentro per fatti sopravvenuti estranei alla volontà dei sottoscrittori e positivamente valutati dal Collegio di Vigilanza, in tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, si obbligano inoltre a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
- Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi.

- f) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo III, co. 6., lettera b), delle premesse
- g) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi di mitigazione acustica definiti nella DOCUMENTO DI VALSAT REV. 12-11-2019, allorquando gli edifici di sua proprietà, censiti al Fg. 20 Mapp. 633, fossero soggetti a riutilizzo, nonché nell'evenienza che questi vengano venduti a mantenere tale impegno nel trasferimento di proprietà.

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 vengano modificati i contenuti e l'assetto del Progetto Urbano;
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 progettuali e costruttive relative agli interventi sui lotti fondiari, sono ammesse nei limiti stabiliti dalle Norme di Attuazione (NA);

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

1. Il contributo di costruzione risulta dovuto secondo i seguenti importi unitari definiti dalla D.C.C. n. 77 del 25/09/2019:

LOTTO 1-fase 1

- a) **U1 0,00 €;**

L'importo U1 è soggetto a scomputo totale per la realizzazione delle opere che avverrà direttamente da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

- b) **U2** 6,30 €/mq di Superficie Lorda (SL)
- c) **D** Td=4,00 €/mq di Superficie Lorda (SL)
- S** Ts= 3,00 €/mq di Superficie Lorda (SL)

Gli importi D ed S saranno calcolati in funzione dei coefficienti Kd e Ks applicabili sulla base delle caratteristiche dell'intervento e del tipo di attività, secondo quanto disposto dalla D.C.C. n. 77/2019 e delle disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Il contributo di costruzione della Fase 2 del lotto 1, corrispondente a mq. 699, sarà determinato applicando le tariffe in vigore alla presentazione del relativo titolo abilitativo.

LOTTO 2

- a) **U1 0,00 €;**

L'importo U1 è soggetto a scomputo totale per la realizzazione delle opere che avverrà direttamente da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

- b) **U2** 6,30 €/mq di Superficie Lorda (SL)
- c) **D** Td=4,00 €/mq di Superficie Lorda (SL)
- S** Ts= 3,00 €/mq di Superficie Lorda (SL)

Gli importi D ed S saranno calcolati in funzione dei coefficienti Kd e Ks, applicabili sulla base delle caratteristiche dell'intervento e del tipo di attività, secondo quanto disposto dalla D.C.C. n.

77/2019 e delle disposizioni vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Restano comunque salvi gli aggiornamenti tariffari previsti dalla citata delibera di Consiglio Comunale.

Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità e dei diritti integrativamente assegnati

1. Il contributo di sostenibilità previsto dall'art. 4.7 del PSC vigente risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:
 - a) **€ 138.214,00 contributo di sostenibilità minimo;**
 - b) **€ 326.976,89 valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati Lotto 1;**
 - c) **€ 146.955,91 valorizzazione dei diritti edificatori integrativi assegnati Lotto 2;**
 - d) **€ 92.268,00 valorizzazione dei diritti riservati per futuri ampliamenti;**
2. Tali importi saranno versati all'Amministrazione Comunale nelle modalità definite dal presente accordo e dalla Convenzione.

Articolo 7 – Prescrizioni ambientali

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:
 - a) Vasca di laminazione acque meteoriche, aggiuntiva a quella sovracompartuale non inferiore a mc 500/Ha di S.Terr. impermeabilizzata;
 - b) Fascia alberata arbustiva di mitigazione a nord, di profondità minima di 10 m;
 - c) Permeabilità Territoriale minima, 25% S. Ter.;
2. In esito alle valutazioni del CUM in data 19/12/2019, sono state individuate le ulteriori seguenti prescrizioni:
 - a) gli impianti di illuminazione pubblici e privati dovranno rispettare la Direttiva Regionale in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso con specifico riferimento agli impianti di illuminazione per ambiti specializzati per attività produttive.
 - b) rilevato che l'ambito ricade in area di superamento delle PM10 ed NO₂ è necessario richiamare ed attenersi alle misure di cui all'art. 19 del PAIR 2020.
3. Si rimanda ai pareri specifici di competenza ed al rispetto delle condizioni descritte dagli Enti Terzi e dai Servizi Comunali competenti richiamati nel disposto deliberativo.

Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica

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

Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del

Consiglio Comunale di Zola Predosa dell'Accordo medesimo e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).
3. Per il Soggetto Attuatore e rispettivi subentranti, resta l'obbligazione alla cessione gratuita in favore del Comune, delle aree e delle opere richiamate al Capo III, co. 6., lett. b, delle premesse, oltre che nella Convenzione.
4. In caso di comunicazione antimafia interdittiva il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 10 – Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, preliminarmente alla firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo asseverato dal progettista ed approvato dal Comune con l'A.O.. L'esecuzione dei parcheggi P1 da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potrà essere garantita da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.
2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).
4. Eventuali più restrittive condizioni indicate nella convenzione, sono da ritenersi prevalenti.

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 dei Privati Sottoscrittori, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi di cui agli articoli 3.1

conseguirà la decadenza del presente Accordo.

3. In caso di decadenza dell'Accordo per inadempienza del Soggetto Attuatore o Aziende insediande, si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2.
4. Le Aziende insediande sono vincolate al rispetto del presente Accordo e della Convenzione, se ed in quanto allo Stesso subentranti, il mancato subentro sarà soggetto esclusivamente alle condizioni e rivalse di cui ai patti fra le Parti Private, restando, nei confronti del Comune, impegnato il Soggetto Attuatore.

Articolo 12 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Zola Predosa, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico (direttore d'Area Tecnica o chi per Lui in termini di Statuto e Regolamento di Organizzazione) del Comune medesimo.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo⁴). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs.267/2000.
3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 13 – Durata dell'Accordo

1. Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalla Società GINI SRL, dalla Società SU-MATIC e dalla società MESORACA GENNARO che saranno sciolte dalle loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire **entro il termine di 60 gg. Dalla notifica di approvazione dell'A.O. e, comunque, entro il termine massimo cinque anni** dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. Restano in ogni caso esigibili le obbligazioni assunte dal privato inerenti le dotazioni di carattere generale di cui al Capo 3, co. 6., lett. b) delle premesse. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi, nonché le fasi ed i termini conclusivi degli stessi.

Articolo 14 – Spese varie e finali

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

Articolo 15 – Allegati *(da verificare ed aggiornare in sede di sottoscrizione)*

- A. BOZZA DI ACCORDO OPERATIVO CON DICH. SOTTOSCRIZIONE REV. 12-11-2019
- B. SINTESI NON TECNICA VAS AREALE 27 REV. 12-11-2019
- C. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICAV REV. 12-11-2019
- D. RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA REV. 12-11-2019
- E. DOCUMENTO DI VALSAT REV. 12-11-2019
- F. ACQUISIZIONE INFORMAZIONI ANTIMAFIA
- G. VISURE CATASTALI E DICHIARAZIONE PROPRIETA' REV. 12-11-2019

TAVOLE

- 1. INQUADRAMENTO
- 2. ESTRATTO CATASTALE
- 3. RILIEVO TOPOGRAFICO PLANIMETRICO E ALTIMETRICO
- 4. PLANIMETRIA PROGETTO CONNESSIONI URBANE REV. 12-11-2019
- 5. DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICO-AMBIENTALI REV. 12-11-2019
- 6. PLANIMETRIA SEGNALETICA STRADALE DI PROGETTO REV. 12-11-2019
- 7. VERIFICA EDIFICABILITA' MAX, CONFINI E FASCE DI RISPETTO REV. 12-11-2019
- 8. DOTAZIONI PERTINENZIALI REV. 12-11-2019
- 9. PLANIMETRIA PROGETTO DEL VERDE REV. 12-11-2019
- 10. SCHEMA FOGNATURE E RETI TECNOLOGICHE REV. 12-11-2019
- 11. PROGETTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA REV. 12-11-2019
- 12. SEZIONI E PROFILI REV. 12-11-2019
- 13. AREE CEDUTE ALL'AMMINISTRAZIONE E VINCOLO ALLA CESSIONE REV. 12-11-2019
- 14. PLANIMETRIA GENERALE COMPLETA REV. 12-11-2019

RELAZIONI

- 01. ELENCO ELABORATI
- 02. RELAZIONE GEOLOGICA CON INTEGRAZIONE LOTTO 2 REV. 12-11-2019
- 03. ELIMINATA**
- 04. REL. DI COMP. IDRAULICA INTEGRATA CON PIANO PGRA REV. 12-11-2019
- 05. DOCUMENTAZIONE DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO REV. 12-11-2019
- 06. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 07. NORME EDILIZIE PER LA BUONA ESEC. DEL PROGETTO REV. 12-11-2019
- 08. RELAZIONE ILLUSTRATIVA REV. 12-11-2019.

09. TABELLA DATI DI PROGETTO REV. 12-11-2019.

Luogo, data

PER IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Il Sindaco Sig.

PER LA SOCIETA' GINI SRL

Il Presidente Sig.

PER LA SOCIETA' SU-MATIC

Il Legale Rappresentante Sig.

PER LA SOCIETA' MESORACA GENNARO

Il Legale Rappresentante Sig.

Segue: **dichiarazione di approvazione.**

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

Accordo Operativo:

Articoli: 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14.