

**Convenzione Urbanistica tra il Comune di Zola Predosa ed i soggetti attuatori per l'attuazione dell'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 sull'ambito da riqualificare Ar.s5 posto in Zola Predosa Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle)**

**Repubblica Italiana**

Oggi....., in Zola Predosa, Via ....., innanzi a me Dott. ...., Notaio, in ....., iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di ....., non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, sono presenti i Signori:

- ....., nato il .././... a ....., domiciliato per la carica, a Zola Predosa, Piazza repubblica n. 1, quale ..... del Comune di Zola Predosa il quale interviene in legale rappresentanza del Comune stesso in conformità ai disposti del D. Lgs. n. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale adottato con **Delibera Consigliare n. ....del.....** debitamente controllata, a ciò delegato nonché per designazione con provvedimento del Sindaco prot. ... in data... ed in esecuzione alla Delibera della Giunta Comunale in data .././... n. ...., esecutiva ad ogni effetto, la quale in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera ".....",

....., nato a ..... il giorno ..... domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene alla stipula del presente atto nella veste di Amministratore Unico della società **Lovers s.r.l.**, con sede in Bologna, Via Castiglione 7, (C.F. 02649051204) e della società **Pavirani Case s.r.l.** con sede in Bologna, Viale Roma 12, (C.F. 02947801201), quali Soggetti Attuatori degli interventi previsti dell'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 sull'ambito da riqualificare Ar.s5 posto in Zola Predosa Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle) ;

**PREMESSE**

In ragione della sopravvenuta legge urbanistica regionale, contenuta nella L.R. 21 dicembre 2017 n. 24, il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare le linee di indirizzo previste dall'art. 4 della stessa legge regionale per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data dell'entrata in vigore e nelle more della redazione del Piano Urbanistico Generale e di conseguenza con deliberazione n° 32, del 13/06/2018 il Consiglio Comunale ha approvato "Documento di indirizzo per la selezione di interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24"

Nell'ambito di tale procedimento è stata valutata positivamente la proposta presentata dai soggetti attuatori che prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5 posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle) mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo e la sua sostituzione con fabbricati aventi funzione

residenziale.

La proposta prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5 posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle), mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo dismesso e la sua sostituzione con fabbricati residenziali (e compatibili con la residenza). A seguito degli incontri/confronti effettuati sia con i proponenti l'intervento che con i proprietari della contigua area a dotazioni COL-C.c nella quale è prevista la realizzazione del Parco lungo fiume si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, alla identificazione delle modalità attuative, alla identificazione degli accorgimenti finalizzati alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza in contiguità all'area della SP 569 (Nuova Bazzanese), in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti, con specifico riferimento alla realizzazione, nell'ambito dell'intervento, di una consistente porzione del "Parco fluviale lungo il Lavino" che consente al Comune di Zola Predosa di acquisire una importante dotazione ambientale pubblica da porsi a disposizione della cittadinanza e la riqualificazione urbana di un'area particolarmente degradata.

L'intesa è stata formalmente definita con l'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con DGC n.57 del 2/08/2017 e sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Tale intesa riveste i presupposti di cui alle lett. a) e b) del co. 2, dell'art. 4 L.R. 24/2017 e (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, i suddetti Soggetti saranno indicati come "Soggetti Attuatori" o "Privati" o "Proponenti".

Il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, titolare del procedimento di approvazione dell'accordo operativo oltre che cessionario delle aree meglio precisate più avanti destinate ad essere cedute in favore del Comune

che i soggetti attuatori i hanno presentato in data 18-11-2019 al prot. n. 0033760/2019 gli elaborati costitutivi dell'accordo operativo, chiedendone l'approvazione ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale

che tale intervento consiste nella sostituzione di un edificio produttivo da tempo dismesso con un insediamento ad uso residenziale nonché nella cessione all'amministrazione comunale di un'area per la realizzazione di un parco urbano

che sul progetto sono stati espressi i seguenti pareri:

1. favorevole della CQAP in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_;
2. favorevole dell'Azienda USL in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_;
3. favorevole dell'Arpa in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_;
4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_;
5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_;
6. favorevole della Hera S.P.A. in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_;
7. favorevole del Consorzio di Bonifica in data \_\_\_\_\_ registrato al Prot. Gen. con il n. \_\_\_\_\_;

che con delibera di Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra allegata) è stato approvato il suddetto accordo operativo contenente i seguenti elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della convenzione da stipularsi fra il Comune ed i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 24/2017:

- **Documento A - Progetto urbano;**
- **Documento B - Schema di Convenzione;**
- **Documento C - Relazione economico- finanziaria**
- **Documento D - Documento di Valsat**

**Visti:**

- l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 29 dicembre 2017 dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto Attuatore;
- le Leggi n.1150/42, 10/77, 443/01, il D.P.R. 380/2001 e le Leggi Regionali 24/2017, 15/2013, nei testi vigenti,;
- L'accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della Legge Regionale Emilia Romagna 21 dicembre 2017 n. 24 approvato con delibera di consiglio comunale n.... del ..... e sottoscritto tra le parti in data ..... con rogito del notaio ..... Repertorio n. ....

Ritenuto:

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione dell'accordo operativo approvato dal Comune di Zola Predosa e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

Fra le parti come sopra costituite, dando atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue, :

### **Articolo 1**

#### **BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Le parti danno atto che i beni compresi nell'accordo operativo per l'ambito da riqualificare Ar.s5 ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al foglio 18 con i mappali 90, 96, 746, 111, 536 e 537 per una superficie complessiva pari a mq. 29.509.

### **ARTICOLO 2**

#### **DESTINAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DALL'ACCORDO OPERATIVO**

Con riferimento agli elaborati costitutivi dell'accordo operativo, come sopra richiamati, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal presente accordo risulta definita dalle seguenti quantità:

#### **Parametri Urbanistici**

- **St** = mq. 29.509
- **S utile massima realizzabile** = mq. 4.320
- **S accessoria massima realizzabile (65%) Su** = mq. 2.808
- **Usi ammessi residenziale ed usi urbani compatibili (da PSC/RUE)**

In attuazione di quanto previsto dal punto 2.2.5 del documento di indirizzo per la selezione degli interventi previsti dal PSC da attuare in forza dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 ed in conformità a quanto previsto dall'art. A-6- bis della previgente L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, che fissa nel 20% del dimensionamento dell'offerta abitativa da realizzare (per iniziativa pubblica e/o privata) la percentuale di alloggi da destinare a politiche sociali nell'ambito della superficie utile massima realizzabile una superficie non inferiore ad 864 mq è destinata ad edilizia residenziale sociale mediante alloggi da destinare integralmente alla vendita convenzionata (con una riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato indicati dal soggetto attuatore nel piano economico finanziario allegato all'accordo operativo ) a categorie di famiglie individuate dal Comune i cui termini e modalità saranno regolati con apposita convenzione.

**Inoltre devono essere garantite le seguenti dotazioni minime:**

**A) Verde pubblico e attrezzature del verde(V1) = mq.3.888**

**B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi** = mq.864

**C) Viabilità**

**D) Illuminazione pubblica**

**E) Parcheggi Pertinenziali (p2)** = mq.1.728

**F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 450).**

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del Progetto Urbano che siano collocate al di fuori del perimetro della zona in oggetto non hanno valore né progettuale né normativo, ma solo indicativo delle possibili soluzioni-conessioni funzionali con l'unica esclusione delle opere extra comparto delle barriere fonoassorbenti che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

#### **Modalità di attuazione**

La demolizione dell'edificio produttivo prevista dalle modalità attuative dell'allegato A all'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 stipulato tra le parti il 29 dicembre 2017 deve essere effettuato entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione e la conclusione dei lavori costituisce condizione per il rilascio di ogni altro permesso di costruire ad eccezione di quanto previsto per il lotto 4.

La realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni di cui all'art. 5, deve intervenire precedentemente o contestualmente all'edificazione privata alla quale tali opere sono preordinate e funzionali subordinatamente alla realizzazione delle opere di **minima per la sostenibilità insediativa** nei termini di seguito stabiliti ai successivi punti ad eccezione del lotto 4 per il quale sussistono già le condizioni di sostenibilità insediativa.

Le opere da considerare di minima per la loro sostenibilità insediativa, meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "**Documento B**", sono:

- Barriere fonoassorbenti in continuazione con quella già esistente posta a nord est dell'insediamento a ridosso della SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica A;
- sottoservizi e reti, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti secondo la progressione dei lotti di seguito indicati che saranno realizzati secondo stralci funzionali ;

- Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 450)

### **ARTICOLO 3**

#### **AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE**

Le aree fondiarie (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dall'accordo operativo di cui alla presente convenzione.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci corrispondenti alle varie unità insediative (lotti) così come individuati negli elaborati dell'accordo operativo e di conseguenza i parcheggi e la viabilità al servizio di ciascun lotto saranno realizzate in proporzione alle dotazioni di ciascun lotto ad eccezione dei lavori del lotto 4 che potranno essere avviati a seguito della stipula della presente convenzione in ragione delle dotazioni e delle condizioni che già assistono tale lotto

La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati potrà avvenire contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai singoli lotti e alle opere di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2.

La richiesta dei permessi di costruire dei fabbricati potrà essere presentata entro il termine di anni 8 dall'approvazione dell'accordo, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione e delle opere di minima per la sostenibilità dei singoli lotti, nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i ad eccezione del lotto 4 per il quale è possibile procedere al rilascio del permesso di costruire a seguito della stipula della presente convenzione

L'inizio dei lavori di costruzione degli edifici potrà avvenire solo a seguito dell'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai lotti e alle opere comuni di minima ad essi riferiti identificate ed attribuite dall'articolo 2 e al successivo articolo 4, dell'allestimento generale delle stesse e della realizzazione dei sottofondi stradali così come definiti nella tavola relativa agli stralci monofunzionali.

L'abitabilità degli edifici è subordinata al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di minima afferenti il lotto di appartenenza e dello stralcio delle opere di urbanizzazione/dotazioni all'edificio inerente e funzionale.

### **ARTICOLO 4**

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE**

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza si impegnano, per sé e successori o aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dell'accordo operativo, opere già elencate nel precedente art. 2 per come individuate nelle specifiche tavole dell'accordo operativo e più precisamente:

- Barriere fonoassorbenti in continuazione con quella già esistente posta a nord est dell'insediamento a ridosso della SP 569 tali da garantire all'insediamento la classe acustica A;
- sottoservizi e reti, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti secondo la progressione dei lotti di seguito indicati;
- Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 450).
- parcheggi ad uso pubblico
- verde pubblico

Le opere per le mitigazioni dell'impatto acustico sono da considerarsi prioritarie e andranno realizzate preliminarmente agli edifici ad eccezione del lotto 4 per il quale è possibile procedere al rilascio del permesso di costruire a seguito della stipula della presente convenzione

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione di ogni singolo lotto attuativo, avverranno a carico dei Soggetti Attuatori anche per stralci funzionali nei termini e con le modalità più avanti indicati.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei comparti attuativi, verrà rilasciato a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R.207/2010 e ss.mm. e ii., la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

Per le opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori si avvalgono delle facoltà previste dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001

L'affidamento delle opere comuni di minima per l'attuazione dei singoli lotti nonché di quelle comuni ai predetti lotti, potrà avere luogo anche per singoli stralci funzionali, così come descritti nella tavola di progetto riferita agli stralci monofunzionali.



Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei lotti attuativi, saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi, completi di computi metrici estimativi e quantificazione delle spese tecniche, dell'IVA e degli imprevisti, redatti a cura e spese dei Soggetti Attuatori e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di permesso edilizio.

La loro esecuzione, a carico dei Soggetti Attuatori, potrà avvenire per stralci funzionali coordinati in funzione della sostenibilità dei singoli lotti, secondo la suddivisione tipologica e dell'attribuzione stabilita al precedente art. 2, fermo restando che le opere di minima individuate nell'elaborato grafico quivi allegato sotto la lettera "..." dovranno essere richieste e realizzate entro i termini indicati al presente articolo.

Ogni stralcio funzionale relativo al singolo lotto dovrà essere contestuale alle opere comuni e di minima per la sostenibilità individuate all'art. 2 e riferirsi al titolo edilizio, al quale va allegato il crono programma esecutivo delle opere complessive, gli stralci funzionali identificati nella tavola N° ....., corredata dell'indicazione analitica delle dotazioni dei singoli lotti, sono di seguito dettagliati :

- stralcio 1 comprende il cambio d'uso ad uso residenziale del piano terra dell'edificio esistente sul lotto 4 per SU.MQ.143,43 (piano terra) con un totale di SU.MQ.294, la strada adiacente per 300 mq e la realizzazione dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE per mq 189;
- stralcio 2 comprende la realizzazione dei nuovi edifici ad uso residenziale nel lotto 1 - 2 per SU.MQ. 1.674, della barriera di mitigazione acustica, della nuova cabina Enel, della vasca di laminazione, dei parcheggi pubblici (P1) per mq. 427 e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE nonché della strada di circuitazione per l'accesso ai lotti per mq 448;
- stralcio 3 comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nei lotti 3 per SU.MQ. 590, dei parcheggi pubblici (P1) 185 mq e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- stralcio 4 comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nel lotto 7 per SU.MQ. 740, della porzione di strada di urbanizzazione adiacente per mq. 318 dei parcheggi pubblici (P1) per mq 120 e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- stralcio 5 comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nei lotti 6 per SU.MQ. 732, dei parcheggi pubblici (P1) per 217 mq e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE;
- stralcio 6 comprende la realizzazione del nuovo edificio ad uso residenziale nei lotti 5 per SU.MQ. 290, dei parcheggi pubblici (P1) per 140 mq e dei parcheggi pertinenziali richiesti dal vigente RUE ed il completamento della strada adiacente per 284 mq

L'inosservanza dei termini e delle singole fasi definiti dal crono programma configura inadempienza contrattuale di cui all'art. 11.



I soggetti attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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 con i quali i Soggetti Attuatori dovranno collaborare seguendone le indicazioni e le disposizioni anche per le opere impreviste, o non dettagliate, ritenute comunque necessarie e funzionali al comparto, dall'Amministrazione Comunale, nei limiti, nei termini e nei costi di quanto previsto dai progetti esecutivi.

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

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto 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.

Tutte le opere realizzate in forza della presente convenzione, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e successive integrazioni ed aggiornamenti.

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.

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

La realizzazione extracomparto 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 opere nei tratti di raccordo (da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, degli Enti gestori o del collaudatore), saranno autorizzate con il rispettivo permesso edilizio delle opere di urbanizzazione che comprenderà l'autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali, salvo specifici atti di regolamentazione del traffico veicolare da richiedere all'atto dell'effettiva esecuzione.

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dell'accordo operativo, saranno eseguite conformemente al Progetto urbano, al Permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione e alle norme vigenti in materia;

L'Ufficio Tecnico Comunale o, per esso, il collaudatore, potrà prescrivere l'utilizzo di materiali o tecnologie particolari in relazione alle esigenze manutentive e gestionali dell'Amministrazione Comunale ed eseguire controlli e collaudi anche in corso d'opera che non modifichino i costi dell'opera.

La richiesta di permesso per lo stralcio delle urbanizzazioni/dotazioni, riguardante le opere di minima e funzionali come definite all'art. 2 e dal presente articolo, sarà presentata ai competenti Servizi comunali entro il termine di 36 mesi dalla stipulazione dell'accordo operativo.

Gli Uffici dell'Amministrazione potranno concedere proroghe motivate qualora ciò non pregiudichi le tempistiche attuative dei lotti, ottenuto il consenso dei rispettivi titolari.

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni di cui al presente articolo, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo permesso edilizio, e comunque nel termine previsto dall'art. 13.

Gli interventi urbanizzativi e le dotazioni dovranno essere realizzati in concomitanza con l'edificazione privata al fine di garantire la reciproca coerenza funzionale, infrastrutturale ed esecutiva e per evitare che l'eccessiva anticipazione, o il ritardo, degli uni rispetto agli altri possa pregiudicare l'utilizzo dei fabbricati o l'integrità delle opere già eseguite.

L'ultimazione sostanziale e il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione/dotazioni (o dello stralcio funzionale individuato dal progetto), accertato dai competenti Servizi tecnici Comunali o da tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per il rilascio del rispettivo certificato di conformità/agibilità ad eccezione del lotto 4 per il quale sussistono già le condizioni di sostenibilità insediativa.

Non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

## **ARTICOLO 5**

### **ASSERVIMENTO E CESSIONE DI AREE**

#### **Capo 1**

Con la stipula della presente convenzione le parti si impegnano a cedere a titolo gratuito le aree COL-C,c poste in fregio al torrente lavino facenti parte della previsione

di parco fluviale individuate al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al foglio ....  
Particella .....

Per quanto riguarda la modalità di realizzazione della parte qui richiamata, è fatto espresso assoggettamento al medesimo trattamento disciplinare previsto per gli altri interventi urbanizzativi in termini di competenze ed oneri (anche tecnici, progettuali e di frazionamento), di controllo esecutivo e collaudo.

Le opere di **urbanizzazione primaria** relative a impianti non di competenza comunale saranno cedute all'Amministrazione Comunale che potrà assegnarli in gestione agli Enti interessati secondo specifica concessione.

Le aree-opere oggetto di cessione dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi, in via preliminare, all'atto della richiesta del permesso edilizio delle urbanizzazioni e da approvarsi in via definitiva (per i successivi collaudi e stipulazione dell'atto di cessione gratuita) dopo l'ultimazione delle opere stesse.

## **ARTICOLO 6**

### **PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE**

E' facoltà del Comune di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio, con eventuali spese a carico dell'Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse.

In questo caso, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti all'art. 10.

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi di cui all'art. 10) sarà comunque, motivatamente, determinato dai competenti Uffici in esito alla verifica di regolare esecuzione; è inoltre dovuta la presentazione, da parte dei Soggetti Attuatori delle certificazioni e dichiarazioni di conformità al progetto e alle norme applicabili, oltre agli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato.

L'uso delle aree ed opere, di cui come sopra convenuto, comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità conseguentemente all'uso medesimo.

## **ARTICOLO 7**

### **MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE**

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione/dotazioni rimane a carico dei

Soggetti Attuatori sino all'avvenuta formale presa in carico delle opere, fatta eccezione per quelle eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, come previsto nel precedente articolo.

In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

Per particolari tipologie di opere (o impianti) i cui effetti di assestamento o attecchimento si prolunghino oltre il termine stabilito per la presa in carico (p.e. l'impianto del verde), resta l'onere, per il Soggetto Attuatore della manutenzione e della sostituzione, per un periodo non inferiore a 3 anni, detto impegno sarà meglio definito nel permesso di costruzione.

Per quanto riguarda il verde pubblico, esso sarà ceduto in proprietà alla Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto all'art. 4 e art. 8.

## **ARTICOLO 8**

### **COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE**

Il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo dovrà avvenire non prima di 6 mesi e non oltre 12 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti; a seguito del collaudo sarà contestualmente concesso lo svincolo delle fidejussioni relative.

Il collaudo sarà a carico dei Soggetti Attuatori ed effettuato dai tecnici designati dall'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi anche di professionisti esterni.

Le spese e gli oneri di collaudo e delle prove tecniche, sono a carico del soggetto attuatore.

L'esito favorevole del collaudo, anche parziale, determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad eventuale esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte dei Soggetti Attuatori ai sensi di quanto previsto all'art. 7, o nei casi espressamente previsti dalla presente convenzione. La stipula dell'atto di cessione o di costituzione delle servitù regolate dalla presente convenzione dovrà avvenire entro 60 gg. dall'avvenuto collaudo favorevole.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale differire la presa in carico delle opere nel caso in cui al decorso del termine di cui sopra le opere di costruzione degli edifici non siano ultimate e lo stato di avanzamento dei lavori comporti il transito di mezzi pesanti o la manomissione delle parti urbanizzative già eseguite.

E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale.

## **ARTICOLO 9**

### **CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' E CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 16 E SEGUENTI DEL D.P.R. 380/2001 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

#### **Contributo di sostenibilità:**

In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale, sottoscritto dai Soggetti Attuatori è dovuto un contributo di sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale corrisposto economicamente, ovvero, con interventi a scomputo.

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza, pertanto, si impegnano, per sé e successori o aventi causa alla realizzazione delle opere concertate con l'accordo preliminare stipulato il 29 dicembre 2017 fino alla concorrenza degli importi delle dotazioni territoriali assegnate al sub-ambito per l'inserimento nel POC così come previsto dall'allegato A del suddetto accordo.

Tale impegno sarà assolto dal Privato (e/o da subentranti aventi causa) principalmente in termini di interventi ed opere realizzati fino alla concorrenza dell'importo individuato, nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche e secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi, per quanto non qui stabilito, in sede di approvazione dei progetti e dei crono programmi attuativi oppure mediante liquidazione in favore del Comune dell'importo stabilito quale contributo di sostenibilità

Il suddetto contributo di sostenibilità è determinato in euro 329.805,00, in base ai principi e criteri perequativi contenuti nel Documento preliminare del PSC, approvati dalla Conferenza di Pianificazione e richiamati nell'Accordo di Pianificazione stipulato con la Provincia;

Per l'effetto il soggetto attuatore si obbliga:

a) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa, la piena proprietà delle aree per le opere elencate alla seguente lettera b) quale quota del contributo di sostenibilità dell'intervento, per una superficie di circa mq. \_\_\_\_\_, meglio evidenziate con colore/retino \_\_\_\_\_ nell'elaborato \_\_\_\_\_ ed individuate al Catasto Terreni di Zola Predosa, nel foglio n. \_\_\_\_ particelle \_\_\_\_\_;

b) liquidare l'importo dovuto a titolo di contributo di sostenibilità entro ..... mesi dalla stipulazione della presente convenzione.

Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da

considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'accordo operativo così come individuate negli specifici elaborati:

1) ...costruzione passerella ciclo-pedonale euro 640.433,74 €

L'importo e le competenze di cui sopra, comprendono anche quelle tecniche afferenti la progettazione definitiva, esecutiva, la sicurezza, la direzione lavori, le spese di collaudo.

La progettazione, l'affidamento e la realizzazione degli interventi afferenti il sistema urbanizzativo a scomputo, le dotazioni collettive e gli eventuali interventi di riqualificazione in conto del contributo di sostenibilità, dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche e, con solo riferimento agli interventi di riqualificazione per quanto qui non già stabilito: secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi con apposito disciplinare sottoscritto dalle parti, integrativo della presente convenzione e della determina di approvazione del progetto esecutivo, qualora avente ad oggetto la realizzazione diretta delle opere/prestazioni a parziale scomputo del contributo di sostenibilità.

L'esecuzione dei lavori sarà affidata ad Impresa avente i requisiti previsti dalla legge selezionata secondo le procedure e i criteri stabiliti dal Codice dei contratti.

Per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, alle opere eseguite a scomputo del contributo di sostenibilità, si applicano i principi e le disposizioni del precedente art. 4.

**Contributo per il rilascio dei permessi edilizi ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche:**

Nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria le cui opere saranno eseguite totalmente dai Soggetti Attuatori e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi della presente convenzione e a totale scomputo dell'onere dovuto;

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, la quota di contributo sarà determinata e interamente versata sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore al rilascio del titolo abilitativo.

Al momento del rilascio del/i permesso/i edilizio/i, dovrà essere versato al Comune il contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni.

## **ARTICOLO 10**

### **GARANZIA FINANZIARIA**

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegnano al Comune di Zola Predosa idonee

garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia di complessivi ..... pari al 100% della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare .

La **determinazione** della garanzia finanziaria, (in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazioni e dotazioni collettive e dallo schema di ripartizione allegati alla presente convenzione), da aggiornare in sede dei progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza dell'Attuatore, l'obbligazione assunta dall'Attuatore resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale per come stabilita agli art. 2 e ss.

In relazione alla **distinzione in diverse tipologie** di opere/dotazioni individuate e attribuite dall'art. 2 si stabiliscono le seguenti formule di garanzia:

L'importo delle fidejussioni sarà determinato in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive risultante dal/dai progetto/i esecutivo/i, prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse.

Le fidejussioni per le opere di cui al presente articolo, dovranno essere prestate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire quale titolo subordinante il provvedimento abilitativo delle opere di urbanizzazione/dotazioni e dovrà essere commisurata all'entità degli stralci di opere corrispondenti.

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, anche parziale, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 10% del rispettivo importo, proporzionalmente alle opere effettivamente realizzate, previa presentazione da parte del Soggetto Attuatore delle asseverazioni e delle dichiarazioni di conformità di opere ed impianti eseguiti.

Lo svincolo parziale è, inoltre subordinato alla redazione, in contraddittorio e con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo, anche parziale, sarà svincolato il rimanente importo.

Tutte le fidejussioni di cui al presente articolo dovranno essere adeguate, inoltre, a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT del costo fabbricati.

Le fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, sono rese a tempo determinato, rinnovabili automaticamente, escutibili a prima richiesta in favore del Comune, devono includere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C.C.

Le fidejussioni potranno essere estinte o ridotte solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, su istanza della proprietà, in relazione all'avvenuto compimento di tutte, o di parte, delle opere garantite.

Tutte le opere garantite sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e



come tali, non potranno essere ritardate, sospese o abbandonate. In caso di mancato avvio, sospensione, abbandono o esecuzione difforme dal progetto e dalle regole di buona esecuzione, l'Amministrazione potrà sostituirsi d'Ufficio al Soggetto Attuatore inadempiente escutendo, a prima richiesta e con semplice comunicazione scritta, la somma vincolata a titolo fideiussorio.

## **ARTICOLO 11**

### **INADEMPIENZE**

L'Amministrazione Comunale in casi di inadempienza, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dal crono programma attuativo allegato al titolo delle Opere di urbanizzazione, degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo convenuto tra le parti.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà sostitutivamente all'esecuzione delle opere o dei relativi stralci funzionali con incameramento, totale o parziale, della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di inadempienza legate ad un'eventuale procedura di liquidazione e/o fallimentare.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, da parte dell'A.C., delle aree sede di opere di urbanizzazione anche in caso di mancata sottoscrizione degli atti di cessione, qualora non cedute secondo i tempi e le modalità qui stabilite.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, verrà definita secondo quanto previsto dall'art.15.

## **ARTICOLO 12**

### **VARIAZIONI**

Eventuali varianti non sostanziali che non modifichino gli impegni della presente convenzione, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

## **ARTICOLO 13**

### **TERMINI E DURATA E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – SANZIONI**

Tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro **dieci** anni dalla stipula della presente convenzione salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano attuativo questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti, rimanendo fermo l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 della presente Convenzione.

Eventuali proroghe della Convenzione non già previste dalla presente convenzione, sono disciplinate dalle norme regolanti gli accordi operativi.

Per quanto realizzato in difformità dalla presente convenzione e dall'accordo operativo (oltre che dai titoli abilitativi, successivi), si fa espresso richiamo alle sanzioni di cui al DPR 380/2001, L.R. 23/2004, L.R. 15/2013 nei testi vigenti.

#### **ARTICOLO 14**

##### **TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE**

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali dell'accordo operativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare, o a richiamare, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano ad introdurre le norme e prescrizioni di cui sopra negli atti di vendita o trasferimento che eventualmente venissero stipulati prima della trascrizione del presente atto.

#### **ARTICOLO 15**

##### **CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione e nell'accordo operativo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento urbanistico edilizio, al PSC vigente oltre che all'accordo procedimentale sottoscritto in data 29 dicembre 2017.

Per la risoluzione di ogni controversia, che si riferisca alle interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il Foro di Bologna.

## **ARTICOLO 16**

### **SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'**

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e di tutte le aree per cui è prevista la cessione al Comune con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle tecniche, sono poste a carico dei soggetti attuatori

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese dei Soggetti Attuatori,

Dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile il Soggetto Attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

articoli 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

**FIRME**

**COMUNE** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**FIRME**

**SOGGETTO**

**ATTUATORE** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

data : \_\_\_\_\_