

# COMUNE DI ZOLA PREDOSA

PROVINCIA DI BOLOGNA

## INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 - RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE ACCORDO OPERATIVO - art. 38 L.R. 24/2017

LUCA ZANAROLI architetto  
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
Via Barberia, 22 - 40123 BOLOGNA  
phone 051/18899952 email: studio@lucazanaroli.com

ENERGY LAB SRL  
STUDIO TECNICO IMPIANTISTICO  
Via Roma, 57/B - 40069 Zola Predosa (BO)  
phone 051/841771 email: l.nanni@nrg-lab.com

Geom. DANIELE FABBRI  
STUDIO TECNICO  
Via Rigosa, 9 - 40069 Zola Predosa  
phone 051/6167092 email: fabbri@geobo.it

GALILEO  
STUDIO DI INGEGNERIA  
Via Cartiera, 120 - 40037 Sasso Marconi (BO)  
phone 051/6781325 email: f.faraone@galileo-ingegneria.it

Ing. GERMANO VISENTIN  
STUDIO TECNICO  
Via B. Provaglia, 7 - 40138 Bologna (BO)  
phone 333/2466735 email: visentingermano@gmail.com

GEOPROBE  
STUDIO TECNICO  
Via Cimarosa Domenico - 40033 Casalecchio di Reno (BO)  
phone 051/6133512 email: g.grimandi@geo-probe.com

### PROGETTISTI:

dott. arch. Luca Zanaroli  
geom. Daniele Fabbri

progetto architettonico  
collaboratore al progetto

dott. ing. Germano Visentin

progetto impianti meccanici

Energy Lab: dott. ing. Luca Nanni

progetto impianti elettrici

### CONSULENTI:

Galileo: dott. ing. Francesco Faraone

verifica acustica e sostenibilità  
ambientale

Geoprobe: dott. Graziano Grimandi

verifica rischio idro-geologico

Firme progettisti

LA PROPRIETA'

SPAZIO PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO:

Accordo Operativo (art. 38 L.R. 24/2017)  
Schema di accordo operativo

SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - GEN - ACO

file:

ao-gen-aco-rev-01.pdf

DATA	REV.	EMISSIONE PER	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
			Collaboratore	Progettista	Comune
22/11/19	00	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. BRESCIA	ARCH. ZANAROLI	
10/07/20	01	ACCORDO OPERATIVO	ARCH. PIERANTOZZI	ARCH. ZANAROLI	

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, FINALIZZATO ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 – RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE**

**AMBITO AN.e 48 – località RIVABELLA**

*SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO*

Tra il Comune di Zola Predosa e i soggetti attuatori come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI ZOLA PREDOSA" con sede in \_\_\_\_\_ (BO), via \_\_\_\_\_ n. \_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, qui rappresentato dal Sindaco, Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_, domiciliato per la carica a \_\_\_\_\_ (BO), Via \_\_\_\_\_, n. \_\_, rappresentante del Comune suddetto;
2. SOGGETTI ATTUATORI E PROPRIETARI nelle persone di:
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in qualità di PROPRIETARIA, COMPROPRIETARIA \_\_\_\_\_ dei mappali:
    - Foglio 34, Mappale 3 (sub. dall'1 al 6); – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 570-parte; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 571-parte; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in qualità di COMPROPRIETARIA \_\_\_\_\_ dei mappali:
    - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 570-parte; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 571-parte; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A
  - \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ in qualità di COMPROPRIETARIA \_\_\_\_\_ dei mappali:
    - Foglio 38, Mappale 523; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 571-parte; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
    - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
    - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A

- [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a [REDACTED]  
[REDACTED] Via [REDACTED] al civico n° [REDACTED] in qualità di PROPRIETARIA, COMPROPRIETARIA  
[REDACTED] dei mappali:
  - Foglio 38, Mappale 523; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 571-parte; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A

1

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 la variante di anticipazione del PSC approvata con DGP n. 418 in data 10/12/2013, a recepimento dell'Accordo procedimentale ex art. 18 LR 20/2000, riduttiva del carico insediativo del comparto "C11" loc. Rivabella (oggetto del presente accordo) già previsto dal PRG allora vigente ed ammesso parzialmente all'attuazione, per effetto del PPA approvato con deliberazione Consiliare n. 78, del 26/10/2005;
2. 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 che confermano la localizzazione e la possibilità di immediata attuazione del comparto "c11" ora AN.e-Rivabella alle condizioni già pattuite con l'Accordo ex art. 18 sottoscritto nel settembre 2013;
3. 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 limitate a rettifiche ed aggiornamenti non incidenti sulle previsioni di cui sopra;
4. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 il Comune di Zola Predosa, ha provveduto ad approvare il Documento di Indirizzi, contenuti e criteri per la redazione del POC;
5. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2018 il Comune di Zola Predosa, ha approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC anch'esso corredato dai relativi allegati;
6. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 il Comune di Zola Predosa, ha approvato il Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE anch'esso corredato dai relativi allegati

---

<sup>1</sup> Titoli ed identificativi catastali da verificare ed aggiornare in sede di stipula dell'Accordo a cura del notaio rogante

7. L'Amministrazione ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con le direttive e gli indirizzi sopra richiamati;
8. 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 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"*.

## **CAPO II RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

- 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 elaborazione del Piano Operativo Comunale/ovvero alla selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione;
- Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 56 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione, di cui n. 25 relative al Comune di Zola Predosa;
- 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;
- Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso inconcludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- 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 valutando, nella selezione, le manifestazioni di interesse pervenute. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito AN.e 48 – Rivabella, facente parte degli Ambiti soprarichiamati e identificato, negli allegati al provvedimento, con la scheda n. 48;



### **CAPO III RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA I SOGGETTI ATTUATORI E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA**

1. A seguito della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo intervenuta e ratificata con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 02/08/2017 il Comune ha ricevuto dai Soggetti Attuatori la proposta di Accordo Operativo in data 28/11/2019 acquisita al prot. n. 34948, adeguata ai contenuti minimi prescritti con PG. 4536, in data 17/02/2020 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale e 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-Delibera di Indirizzi approvata.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica allegata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.
3. In data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ con Deliberazione di Giunta 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 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 pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.
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:

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

Le aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 mapp.li 523, 570-parte, 571-parte, 573 e 574 (sub-ambito A) e al Fg. 34 mapp.le 3 (sub dall'1 al 6) e Fg. 38 mapp.li 569 e 572 (sub-ambito B) risultano di proprietà di VIGNUDELLI Adele, FORNI Rina, VIGNUDELLI Elisabetta e VIGNUDELLI Stefania, ognuna per le proprie quote;

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

Le opere di interesse pubblico che i Soggetti attuatori sono tenuti a realizzare, oltre agli standard ordinariamente dovuti, riguardano le dotazioni, connessioni e interventi di miglioramento ambientale e funzionale dell'ambito originante.

Le suddette opere sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'atto unilaterale d'obbligo richiamato in premessa e sostitutivo dell'Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 a ministero dr. Carlo Vico, notaio in Bologna, registrato a BO 1° Uff. Territoriale il 20/09/2013 al n. 14553 e riportate nella scheda 48 Rivabella dell'atto di indirizzo art 4 LR 24/2017, e consistono in:

**1. Interventi/aree correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:**

- a. realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico di mq. 1.841,65 costituente parte dello standard pubblico "U – dotazioni collettive" generato dall'intervento;
- b. realizzazione e cessione di parcheggio pubblico di cui mq. 488,59 costituenti lo standard pubblico "P1" generato dall'intervento;
- c. realizzazione e cessione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali di mq. 450,60 costituente parte dello standard pubblico "U – dotazioni collettive" generato dall'intervento;
- d. allacciamenti, impianti e reti necessari all'urbanizzazione dell'insediamento.
- e. Monetizzazione della quota di "P1" pertinenti la Sue oggetto di conservazione.

**2. Interventi pubblici/aree/obbligazioni correlati alla sostenibilità dell'intervento:**

- a percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto originante;
- b realizzazione ed allestimento della fermata di trasporto pubblico locale adeguatamente inserita in uno spazio attrezzato, alberato e sistemato a verde, nonché connessa funzionalmente al percorso del punto precedente;
- c dotazioni/standard integrative di verde alberato-attezzato in prossimità della fermata e dei parcheggi di cui al punto successivo;

- d dotazioni/standard integrative di parcheggio per almeno n. 15 posti auto corrispondenti a e mq. 487,02 extra standard costituente parte dello standard pubblico "U – dotazioni collettive" generato dall'intervento;
- e realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale nella quota minima del 20% della SU complessiva di nuova realizzazione.

**c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE:**

1. Le quantità di funzioni residenziali oggetto del presente Accordo Operativo, nonché le superfici utili ammesse sono definite nella scheda n. 48 della Delibera di Indirizzi n. 32/2018 del Comune di Zola Predosa;
2. Le superfici utili da realizzare sono state definite in:
  - a. Mq. 2.427,23 per funzioni residenziali di cui mq. 486,03 di ERS;
  - b. Mq 342, 03 corrispondente alla Sue del fabbricato classificato da conservare;

**d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:**

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali **complessive**:
  - a. Parcheggi pubblici: mq. 975,61;
  - b. Verde pubblico: mq. 1.841,65.

**e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

1. Il contributo di Costruzione sarà determinato sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi;

**f. 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, 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**

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 nell'Atto Unilaterale d'obbligo ratificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 02/08/2017, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nella scheda 48 Rivabella, allegata alla DCC n. 23/2018.
3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto, contestualmente alle trasformazioni urbanistiche, il miglioramento di connessioni e dotazioni collettive attraverso la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile lungo tutta l'estensione del comparto e funzionalmente collegato alle opere di cui ai punti successivi, la fermata di trasporto pubblico locale della frazione Rivabella connessa funzionalmente al percorso del punto precedente, dotazioni integrative al verde e ai parcheggi pubblici ordinariamente dovuti quali standard generati dall'intervento di trasformazione, la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) nella misura minima del 20% della Su complessiva.

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, successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte dei Soggetti Attuatori, di ottenere:

- La disponibilità alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. 60 giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo (salvo diverso termine in accordo fra le parti);
- Il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali entro n. 90 giorni dal ricevimento dell'istanza completa di tutti gli elaborati, salvo maggiori termini strettamente dipendenti dall'ottenimento di atti presupposti, nulla osta o pareri esterni all'Amministrazione Comunale;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n. 90 giorni dal ricevimento della richiesta completa di tutti gli

elaborati, salvo maggiori termini strettamente dipendenti dall'ottenimento di atti presupposti, nulla osta o pareri esterni all'Amministrazione Comunale;

### Articolo 3.2 – Impegni dei soggetti attuatori

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, i Soggetti Attuatori, si impegnano ad attuare il **Cronoprogramma** che segue:

1. Entro il termine di **20 giorni** antecedenti la data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo III, comma 7, lettera b., punti 1.e 2. delle premesse, deposito di apposita **fidejussione bancaria o assicurativa** di primaria compagnia pari al **120%** del valore delle opere garantite, escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro 348.465,77 (pari a 120% di euro 290.388,14, il totale delle opere di urbanizzazione così come delineato negli elaborati "A.O.-ARC-CME", "A.O.-ELE-CME", "A.O.-MEC-CME");
2. Entro n. **90 giorni** dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo a **sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa**, fornendo al Comune (con congruo anticipo) tutta la documentazione a ciò necessaria, attivando la fideiussione a garanzia degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
3. Entro n. **120 giorni** dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare i/il progetti/o finalizzati/o all'ottenimento dei/I prescritti/o titoli/o abilitativi/o edilizio per la realizzazione delle dotazioni di cui al CAPO III, co. 7, lett. b. punto 1 e punto 2 che risultino strettamente connesse e funzionali all'edificazione e degli interventi edificatori privati (o della prima fase di intervento);
4. Entro n. **36 mesi** dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al Capo III co. 7, lett. b)-punto 1. (*Interventi correlati al soddisfacimento degli standard urbanistici*), connesse agli interventi (salvo proroghe ottenute nei limiti dell'art. 13);
5. Entro **36 mesi** dal rilascio dei titoli abilitativi dotazioni di cui al CAPO III, co. 7, lett. b., a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al precedente Capo III, comma 7, lett. b., punto 2. e a presentare nei **60 gg successivi** tutte le certificazioni, dichiarazioni e documentazioni necessarie al Collaudo delle **dotazioni collettive** salvo proroghe ottenute nei limiti dell'art. 13);
6. Entro **180 gg** dal Collaudo o certificato di regolare esecuzione, a consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria al trasferimento gratuito delle aree ed opere di interesse pubblico, di cui al CAPO III, co. 7, lett. b.
7. A completare gli interventi edificatori privati entro 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo, salvo proroghe ottenute nei limiti dell'art. 13), depositando la documentazione necessaria all'agibilità-conformità edilizia degli interventi privati, nei 15 giorni successivi all'Ultimazione lavori;
8. A rispettare le ulteriori tempistiche stabilite dal "Cronoprogramma" che costituirà parte integrante della Convenzione, con le possibili variabili approvate dal C.d.V. di cui all'art. 12 e nei termini massimi dell'art. 13.

Per effetto del presente Accordo:

- b) L'Attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese gli interventi di interesse pubblico di cui al precedente Capo III, co. 7, lettera b. nei tempi sopra indicati e a cedere le aree nei termini stabiliti dalla Convenzione Urbanistica.
- c) Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre, nei tempi sopra stabiliti, 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. 7, lettera b., punto 1.
- d) L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi.

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

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.

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.

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

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

1. Il contributo di costruzione relativo alla parte urbanistica risulta calcolato in via preventiva ed a scopo meramente previsionale, nel seguente modo:
  - a) U1 **226.962,84 €**; 93,58 €/MQ X SU (DA SCOMPUTARE INTEGRALMENTE)
  - b) U2 **307.067,37 €**; 126,50 €/MQ X SU
  - c) Monetizzazione sostitutiva dello standard "P1" afferente la Sue da conservare pari ad € ..../MQ x SU

A questi importi saranno da detrarre le riduzioni previste dall'art. 1.4.8 dell'All. DAL 186/18, visto il soddisfacimento di n° 6 requisiti qualità (Art. 4,2,3 comma 3 del RUE, punti: d), e), f), h), o), p) - Scomputo 10%) e le riduzioni per la realizzazione di E.R.S. (art. 1.4.4 dell'All. DAL 186/18).

Tali importi sono soggetti a scomputo totale nel caso degli U1, poiché le opere saranno realizzate direttamente da parte dei Soggetti Attuatori, come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

2. Tali importi saranno inoltre ricalcolati ed adeguati alle tariffe in vigore all'atto del rilascio/perfezionamento dei titoli abilitativi, anche in ragione del progetto presentato.

## **Articolo 6 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali<sup>2</sup>:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;
- d) (inserire le prescrizioni già desumibili dalla ValSAT e dalle prescrizioni degli Uffici)

Sono comunque dovuti gli accorgimenti ed il rispetto delle condizioni indicate nel Rapporto Ambientale e negli Studi da esso richiamati oltre che nei pareri espressi dagli Enti e dal CUM, ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017, puntualmente richiamati nella D.C.C. n..... del...;

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

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine non superiore a novanta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo, 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 col 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 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).

---

<sup>2</sup> AGGIORNARE UNA VOLTA ESPERITA LA VAS

## **Articolo 10 – Garanzia**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, preliminarmente alla firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione bancaria o di Compagnia primaria certificata (iscrizione registro specifico prestazioni garantite N. ....) della somma di € \_\_\_\_\_, pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune. L'esecuzione dei parcheggi P e dello standard di verde generati dall'intervento, da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio.
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 40% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a seguito del collaudo.

## **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 e ss., conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi di cui agli articoli precedenti conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. In caso di decadenza dell'Accordo per cause imputabili al Soggetto Attuatore si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo punto dell'art. 3.2 oltre alle maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute dal Comune per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.;
4. E' fatto salvo quanto meglio declinato nella Convenzione urbanistica attuativa.

## **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 del Comune per come regolato dalla DGC n. 25 del 16/03/2020.
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico



finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo<sup>3</sup>). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000. Eventuali proroghe non dovranno mai determinare il superamento dei termini di cui all'art. 13.

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**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai soggetti attuatori che saranno sciolti dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti.

Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cui all'art 3.2 e sue eventuali modifiche potranno essere sottoscritte nei cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24.

Il termine per la conclusione degli interventi è quello stabilito all'art. 3.2, sono ammesse proroghe motivatamente rilasciate dal Collegio di Vigilanza nei cinque anni successivi alla sottoscrizione dell'Accordo; il termine massimo per il compimento degli interventi è, comunque, di anni 10 dall'approvazione dell'Accordo.

Trascorso anche uno solo di tali termini, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e per l'esecuzione di questi, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

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

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

.....

Allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

---

<sup>3</sup> Si ritorna a prima della approvazione del PUA; solo nel caso non sia stata sottoscritta la convenzione né avviato il processo di urbanizzazione, in tali casi il Collegio dovrà ricercare diverse soluzioni

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.

Luogo, data

**PER IL COMUNE.**

.....

**PER I SOGGETTI ATTUATORI**

VIGNUDELLI Adele .....

FORNI Rina .....

VIGNUDELLI Elisabetta .....

VIGNUDELLI Stefania .....