

# 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 convenzione  
urbanistica

SCALA:

--

FASE

COD. DOC.

NUM.PROG.

A.O. - GEN - CON

file:

ao-gen-con-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	

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE  
URBANISTICA DELL'EX COMPARTO "C11 – RIVABELLA" PER LA REALIZZAZIONE  
DI UN NUOVO INSEDIAMENTO DI TIPO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DEL RUE  
PREVIO ACCORDO OPERATIVO ART. 38 L.R. 24/2017**

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

*SCHEMA DI CONVENZIONE*

tra il Comune di Zola Predosa e .....per l'attuazione dell'Intervento di trasformazione da realizzarsi nell'ambito AN.e 48 in Zola Predosa, località Rivabella

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., ....., innanzi a me ..... Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in ..... sono presenti i signori:

1. ...., nato/a a ..... il ....., domiciliato/a per la carica in ..... che interviene al presente atto non in proprio, ma quale ....., tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di Zola Predosa del ..... n. .... Prot. n..... e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ZOLA PREDOSA con sede in ....., Codice Fiscale ....., in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

2. SOGGETTI ATTUATORI E PROPRIETARI nelle persone di:

- .....  
.....  
..... di:
  - Foglio 34, Mappale 3 (sub. dall'1 al 6); – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 570; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 571; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A
- .....  
.....  
..... dei mappali:
  - Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 570; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 571; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
  - Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
  - Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A
- .....  
.....:
  - Foglio 38, Mappale 523; – sub-ambito A

- Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
- Foglio 38, Mappale 571; – 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]  
[REDACTED]  
[REDACTED] dei mappali:

- Foglio 38, Mappale 523; – sub-ambito A
- Foglio 38, Mappale 569; – sub-ambito B
- Foglio 38, Mappale 571; – sub-ambito A
- Foglio 38, Mappale 572; – sub-ambito B
- Foglio 38, Mappale 573; – sub-ambito A
- Foglio 38, Mappale 574; – sub-ambito A

Che nel seguito del presente atto verranno altresì denominati "Soggetto Attuatore"

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire sono certo,

#### PREMETTONO

- che, in virtù dell'Accordo procedimentale ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto nel settembre 2013 e recepito con la variante di anticipazione al PSC approvata con DGP n. 418/2013, detta area perimetrata come Ambito AN. è disciplinata dal PSC vigente all'art 6.19 e ss.;
- in coerenza con quanto stabilito dall'art. 4 della L.R. 24/2017 il Comune di Zola Predosa si è dotato dell'Atto di indirizzi con DCC n. 32/2018 che annovera fra le aree ammesse all'attuazione il suddetto Ambito;
- che i sigg.ri [REDACTED], di seguito indicati come Soggetto/i attuatore/i, hanno presentato al Comune di Zola Predosa la proposta di Accordo Operativo ex art. 38, L.R. 24/2017 in data ..... registrata al Prot. Gen. con il n. .... con Prot. Gen. ...., intesa ad ottenere l'approvazione di un Intervento di trasformazione relativo a terreni di loro proprietà siti nella frazione di Rivabella, secondo un progetto a firma dell'Arch. Luca Zanaroli;
- che il Soggetto attuatore ha contestualmente predisposto e presentato al Comune in data,....., registrato al Prot. Gen. con il n. ...., adeguato in data con Prot. Gen. ...., il progetto urbano dell'intervento di trasformazione urbanistica, contenente gli schemi progettuali relativi al progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;
- che in forza delle previsioni dell'atto di indirizzo DCC 32/2018, oltre che dell'art. 38 L.R. 24/2017, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo e alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli interventi di trasformazione urbanistica siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC costituito da opere di rilevanza extracompartuale eccedenti lo standard minimo dovuto;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del..... è stato approvato l'Accordo Operativo (d'ora in poi denominato A.O.) finalizzato alla realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito di

PSC "AN.e 48 - Rivabella";

- che richiamando l'art. 3.2 dell'A.O. medesimo, nei successivi 90 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'A.O., si deve provvedere alla stipula della Convenzione urbanistica ai fini della corretta e tempestiva gestione dell'attuazione di detto Accordo;

- che l'intervento riguarda le aree site in comune di Zola Predosa 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 Comune di Zola Predosa 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 [REDACTED], ognuna per le proprie quote, classificate nel PSC Vigente come Ambito "AN.e 48 - Rivabella";

Che tutte "i patti e condizioni" sono fissate nell'A.O. stesso;

- che sul Progetto Urbano 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. \_\_\_\_;

(eventuali altri...)

- che si deve ora procedere alla sottoscrizione delle obbligazioni in seguito agli accordi presi in ordine a tale intervento, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di Zola Predosa, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

<sup>1</sup>

#### 1. Progetto Urbano

A.O.-ARC-01	Rilievo - piano quotato 1:200
A.O.-ARC-02	Rilievo – rilievo fotografico 1:500
A.O.-ARC-03	Rilievo e progetto – profili di rilievo e confronto con sezioni di progetto 1:200
A.O.-ARC-04	Rilievo e progetto – planimetria d'insieme con sovrapposizione del piano quotato 1:200
A.O.-ARC-05	Progetto – Planimetria generale livello piano interrato 1:200
A.O.-ARC-06	Progetto – Planimetria generale livello piano terra 1:200
A.O.-ARC-07	Progetto – Planimetria generale livello piano primo 1:200
A.O.-ARC-08	Progetto – Planimetria generale livello piano coperture 1:200
A.O.-ARC-09	Progetto – Prospetti e sezioni 1:200
A.O.-ARC-10	Progetto – Prospetti e sezioni 1:200
A.O.-ARC-11	Progetto – Disciplina del suolo e verifica degli standards 1:500
A.O.-ARC-12	Progetto – Progetto del verde 1:200
A.O.-ARC-13	Progetto – Planimetria segnaletica stradale 1:200
A.O.-ARC-14	Progetto – Sezioni stradali 1:50
A.O.-ARC-15	Progetto – Fabbricato quadrifamiliare piante 1:100
A.O.-ARC-16	Progetto – Fabbricato quadrifamiliare prospetti e sezioni 1:100
A.O.-ARC-17	Progetto – Fabbricato E.R.S. piante 1:100
A.O.-ARC-18	Progetto – Fabbricato E.R.S. prospetti e sezioni 1:100

---

<sup>1</sup> Da verificare- aggiornare successivamente all'approvazione dell'A.O.

A.O.-ARC-RTI Relazione – Relazione tecnico-illustrativa  
A.O.-ARC-CME Relazione – Computo metrico estimativo opere stradali e verde

A.O.-ELE-01 Progetto – Planimetria progetto distribuzione impianto elettrico (E-distribuzione) 1:200

A.O.-ELE-02 Progetto – Planimetria progetto distribuzione impianto telefonico 1:200

A.O.-ELE-03 Progetto – Planimetria progetto impianto di illuminazione pubblica 1:200

A.O.-ELE-RIP Relazione – Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica

A.O.-ELE-CME Relazione – Computo metrico estimativo impianti elettrici

A.O.-MEC-01 Progetto – Schema rete acquedotto 1:200

A.O.-MEC-02 Progetto – Schema distributivo della rete fognaria 1:200

A.O.-MEC-03 Progetto – Schema rete gas metano 1:200

A.O.-MEC-RTF Relazione – Relazione tecnica progetto della rete fognaria e dimensionamento dei manufatti di scarico

A.O.-MEC-CME Relazione – Computo metrico estimativo degli impianti fognari

2. A.O.-GEN-NTA Relazione – Norme Tecniche di Attuazione
3. A.O.-GEN-ACO Relazione – Schema di Accordo Operativo
4. A.O.-GEN-CON Relazione – Schema di convenzione urbanistica
5. A.O.-GEN-REF Relazione – Relazione economico-finanziaria
6. A.O.-GEN-GEO Relazione – Relazione geologica e analisi geotecnica
7. A.O.-GEN-SCA Relazione – Relazione sull'assoggettamento dei futuri interventi al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo di cui al D.M. 161/2012 e s.m.i.
8. A.O.-GEN-VAS Relazione – Rapporto di VAS/ValSAT
9. A.O.-GEN-CEM Relazione – Fonti e livelli di esposizione ai di CEM
10. A.O.-GEN-AMB Relazione – Perseguimento delle prestazioni ambientali degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi
11. A.O.-GEN-ACU Relazione – Valutazione previsionale di clima acustico (DPCA)
12. A.O.-GEN-ATT Relazione – Attestazione per ENAC
13. A.O.-GEN-DOC Documenti – Stralcio PRG, planimetria catastale, superfici, elenco proprietari, titoli di proprietà, procura speciale

Tutto ciò premesso

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento di trasformazione di che trattasi.

Articolo 1  
OGGETTO E SCOPO

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto urbano approvato dal Consiglio Comunale, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 13.849 e identificata nel RUE vigente come Ambito "AN.e 48 – Rivabella" di cui all'art. 4.5.1 del RUE.

La principale finalità della presente convenzione è rappresentata dalla "*Opere di Interesse Pubblico*" identificate al Capo III, co. 7, lettera b. dell'Accordo Operativo sottoscritto in data.....; in secondo luogo, la convenzione regola le modalità ed i tempi di realizzazione e cessione delle "*dotazioni territoriali*" di cui alla lettera d. del richiamato comma 7, oltre che di realizzazione degli interventi privati.

La convenzione stabilisce inoltre il Cronoprogramma degli interventi e le garanzie per la corretta attuazione degli stessi, sia in termini di tempistica che di regolarità esecutiva.

Articolo 2  
BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'Ambito "AN.e 48 – Rivabella" ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Zola Predosa al Fg. 38 mapp.li 523, 570 parte, 571 parte, 573 e 574 (sub-ambito A) e Comune di Zola Predosa al Fg. 34 mapp.le 3 (sub dall'1 al 6) e Fg. 38 mapp.li 569 e 572 (sub-ambito B) per una superficie complessiva pari a mq.13.849.

Articolo 3  
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE - ATTUAZIONE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie territoriale	STER = 13.849 mq;
Superficie fondiaria sub "A"	SF = 5.207,76 mq;
Superficie fondiaria sub "B"	SF = 2682,00 mq;
Usi previsti	residenziale, parco pubblico, dotazioni urbanizzative;
Potenzialità edificatorie per usi a1), b3)	SU = 2.427,23 mq;
Sue fabbricato classificato da conservare	SU = 342,03 mq.

Sono previste inoltre, a carico dei Soggetti Attuatori:

- cessione gratuita di aree per dotazioni                      STER = 4.738,37 mq.;
- sistemazione di verde pubblico attrezzato e altre dotazioni concorrenti agli standard;
- realizzazione parcheggi pubblici mq. 975,61 di cui 487,02 mq. extra standard.

Monetizzazione sostitutiva della quota di parcheggi pubblici pertinente all'edificio da conservare pari a 68,40 mq;

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico "A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard" che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali.

Le aree ad uso pubblico di cui sopra saranno cedute in piena proprietà al Comune secondo quanto contenuto nel successivo articolo 6.5

L'attuazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle fasi di realizzazione, come indicate nell' "Allegato 05 Fasi di realizzazione e suddivisione lotti edificabili" dell'elaborato "A.O.-ARC-RTI Relazione tecnico-illustrativa", e nei termini elencati all'art. 3.2 dell'Accordo Operativo sottoscritto, nonché del Cronoprogramma attuativo presente nella Convenzione.

Il mancato rispetto anche solo di un termine, per cause imputabili al Soggetto attuatore, costituisce titolo per il Comune di escussione (parziale-proporzionale) delle garanzie di cui all'art. 7, oltre che per l'applicazione dell'art. 11 dell'Accordo Operativo sottoscritto.

Sono da intendersi qui integralmente riportati e confermati i termini dell'art. 3.2 dell'Accordo Operativo approvato con D.C.C. n. .... del ..., sottoscritto in data .....

Il cronoprogramma di cui all'art. 3.2 dell'Accordo Operativo, costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, e la sua inosservanza configura inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 11 dell'Accordo e dell'art. 8 della Convenzione.

#### Articolo 4

#### ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il Progetto Urbano dell'intervento di trasformazione urbanistica prevede la realizzazione di 2.427,23 mq di superficie utile nelle aree fondiarie che resteranno di uso privato, di cui 486,03 mq destinati a ERS (Edilizia Residenziale Sociale) in forma accorpata e insistente sul lotto C di cui all' "Allegato 05 Fasi di realizzazione e suddivisione lotti edificabili" dell'elaborato "A.O.-ARC-RTI Relazione tecnico-illustrativa".

In particolare il Progetto Urbano prevede l'articolazione progettuale della superficie utile complessiva SU = 2.427,23 mq. con destinazione d'uso residenziale, a cui vanno aggiunte le superfici accessorie consentite dalla normativa comunale vigente. L'edificazione di tale potenzialità edificatoria privata può avvenire mediante uno o più atti abilitativi, purché ciascun atto sia riferito a uno o più lotti fondiari interi, come individuati nel suddetto allegato, e sempre nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 3.2 dell'Accordo Operativo sottoscritto ed all'allegato integrante della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere private oggetto del presente Progetto Urbano potrà avvenire soltanto ad avvenuta stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii.. Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme del Progetto Urbano, oltre che nella VAS/ValSAT, nonché nelle indagini, relazioni, studi costituenti gli allegati dell'Accordo operativo.

Il Permesso di Costruire relativo all'edificio destinato ad ERS, previsto sul lotto C, è subordinato alla

sottoscrizione della specifica convenzione secondo le condizioni che saranno pattuite tra il Comune e il Soggetto Attuatore, fermo restando il rispetto delle caratteristiche e dei principi di cui alla specifica disciplina applicabile al momento del convenzionamento e con l'impegno di praticare PICA o canoni di locazione inferiori di almeno il 20% rispetto ai prezzi di libero mercato determinati dall'OMI.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi o nella presente convenzione nel rispetto del cronoprogramma e dell'art. 3.2 dell'Accordo operativo.

Per gli edifici di progetto da erigersi nei lotti fondiari, ad opera ultimata dovrà essere acquisito dal Soggetto Attuatore il certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione e della regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 5 opportunamente certificata ed accertata dagli uffici tecnici comunali o dal Collaudatore.

## Articolo 5

### ONERI ED OPERE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

#### 5.1. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DOTAZIONI COLLETTIVE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) eseguire a propria cura e spese, previo ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo, le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni collettive previste nel Progetto Urbano, secondo le modalità indicate al seguente art. 6. Tali opere di seguito elencate con il relativo costo stimato al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione Progetto, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 e ss.mm.ii. così come individuate negli specifici elaborati.

b) cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa con le modalità indicate al successivo art. 6.5, la piena proprietà delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni collettive individuate dall'Accordo Operativo al Capo III, co. 7, lettera b-1, per una superficie complessiva di circa mq. 4.738,37, di cui mq. 1.841,65 destinati a Verde Pubblico e dotazioni concorrenti agli standard; mq. 488,59 destinati a Parcheggi pubblici (P1); mq. 487,02 destinati a parcheggi pubblici extra standard; mq. 450,60 destinati a percorsi pedonali e ciclo-pedonali; meglio evidenziata nell'elaborato "A.O.-ARC-11 Disciplina del suolo e verifica degli standard", che saranno catastalmente frazionate e definite preliminarmente alla cessione;

La quota di parcheggi P1 pertinenti la Sue del sub comparto "B" viene monetizzata secondo le tariffe vigenti alla stipula della convenzione, vista l'esigua dotazione da reperire e la scarsa funzionalità fruitiva del sito.

#### 5.2. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione primaria (per la parte non direttamente realizzata), secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto del Progetto Urbano.

#### 5.3. ULTERIORI IMPEGNI

Oltre a quanto previsto all'art. 13, ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo sono a carico del Soggetto



Attuatore.

## Articolo 6

### REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DOTAZIONI COLLETTIVE

#### 6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione saranno eseguite direttamente dai Soggetti Attuatori, riuniti in Consorzio, con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati allegati all'Accordo operativo sottoscritto, delle relazioni e dei progetti approvati in coerenza con i pareri di competenza.

Le opere ricomprese nel perimetro dei lotti privati sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione, o presa in carico, delle opere.

Il soggetto attuatore si impegna al rispetto del cronoprogramma di esecuzione delle opere presente nella Convenzione e costituente elaborato integrante l'Accordo Operativo all'art. 3.2. Ogni modifica al Cronoprogramma dovrà essere approvata dal Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'Accordo e comunque entro termini indicati all'art. 13 del medesimo.

L'inosservanza anche di un solo termine del cronoprogramma, configura inadempimento contrattuale e presupposto di escussione, anche parziale ed anticipato alla scadenza dell'A.O., delle garanzie dell'art. 7 oltre che di attivazione della clausola di decadenza di cui all'art. 11 dell'A.O., salve proroghe motivate per cause non direttamente imputabili alle parti, approvate dal Collegio di Vigilanza.

Il soggetto attuatore si impegna, 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 delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Zola Predosa, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Ai lavori relativi alle 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.

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde pubblico, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

## 6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza delle opere stesse.

## 6.3. MANUTENZIONE

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere di cui al seguente comma 4 e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune di cui al comma 5, la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria delle opere di cui sia stato eventualmente richiesto l'uso anticipato come previsto al precedente comma 2.

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.

## 6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

La presa in carico delle opere è subordinata alla stipula dell'atto notarile di cessione delle aree da parte del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa a favore del Comune, come da presente convenzione.

Il Comune assumerà in carico anche per stralci funzionali le opere dopo che le stesse saranno collaudate comunque entro il termine di 180 giorni dalla data del collaudo; il seguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori proprietari.

## 6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa, successivamente al collaudo di cui comma 4, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5 della presente convenzione, assumendo gli oneri di passaggio di proprietà e frazionamento, a proprio carico.

Il Comune conserva titolo per l'acquisizione gratuita delle aree anche in caso di mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento da parte dei soggetti attuatori o subentranti.

La presa in carico delle opere o di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune di Zola Predosa come previsto a seguito del collaudo di cui comma 4, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

## 6.6 CRONOPROGRAMMA

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, 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/l 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;

#### Articolo 7

##### GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, relativamente alla realizzazione e cessione delle opere individuate all'art. 5, i soggetti attuatori hanno perfezionato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia certificata (iscrizione registro specifica categoria .....)  
\_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'articolo 1957 del c.c..

L'ammontare complessivo delle fidejussioni è quindi di € \_\_\_\_\_.

Tale/i fidejussione/i prevede/ono il versamento al Comune beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito, con la richiesta scritta al fideiussore

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tali fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 30 giorni da tale evento.

La fidejussione sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 40% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

#### Articolo 8

##### SANZIONI PER INADEMPIENZE

In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo al crono programma sopra richiamato, il Comune ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare non superiore a 30 giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e prestata/e fidejussione/i ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi del cronoprogramma.

In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fideiussione.

Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà agli attuatori inadempienti anche le maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

#### Articolo 9

##### MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria, le dotazioni collettive e la delimitazione dei lotti di intervento, esorbitanti dagli scostamenti consentiti dalle norme di attuazione; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante al Progetto Urbano.

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 esorbitanti dagli scostamenti consentiti dalle norme di attuazione.

#### Articolo 10

##### DURATA

Fermo restando il termine di 5 anni stabilito dall'A.O. per l'attuazione degli interventi, la validità della presente Convenzione Urbanistica è di dieci anni decorrenti dalla sua sottoscrizione dell'A.O. Decorso tale termine, la presente Convenzione perderà ogni effetto, (salvo proroghe validamente e motivatamente concesse dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta da parte del Soggetto attuatore) e ferme restando le obbligazioni a favore del Comune a tal data eventualmente non estinte.

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro i termini indicati all'art. 3.2 dell'Accordo, salve proroghe ottenibili ai sensi degli artt. 12 e 13 dell'Accordo Operativo.

Le obbligazioni di cui all'art. 5 conservano comunque efficacia contrattuale, anche dopo la scadenza dei termini qui indicati e fino a loro completa ottemperanza.

#### Articolo 11

##### TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita o trasferimento a qualsiasi titolo, di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Progetto Urbano, chi cede ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti/subentranti tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salva la facoltà di mantenere in capo le obbligazioni e le competenze attuative di cui all'art. 5, purché espressamente disciplinato nell'atto di trasferimento.

Gli atti di trasferimento, i titoli di conferimento di diritti reali sugli immobili, gli atti ipotecari, preliminari di acquisto o per natura equipollenti, dovranno fare esplicita menzione della presente convenzione e degli impegni trasferiti a pena di nullità dei medesimi e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa.

Articolo 12  
SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 13  
SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di progettazione, sicurezza, collaudo, frazionamento, cessione delle opere di cui all'art. 5 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Zola Predosa di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione saranno catastalmente frazionate e definite preliminarmente alla cessione.

Articolo 14  
CLAUSOLA RISOLUTIVA

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori l'Accordo Operativo e la presente Convenzione.

Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. C-10 della presente convenzione.

Articolo 15  
CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

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

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, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 14.

(*località*)....., (*data*) .....