



NOTAIO

Alessandro Panzera

Via Garibaldi n. 7, 40124 Bologna - Tel. 051-6447682

Via Don Francesco Pasti n. 36, 40050 Argelato - Tel. 051-864235

Repertorio **6194**

Raccolta **3692**

**Convenzione Urbanistica**

per l'attuazione di Accordo Operativo ex art. 38 della L.R. n. 24/2017  
correlato agli interventi da realizzare nell'ambito da riqualificare

**AR.S6 e COL-C.C.**

Comune di **Zola Predosa**, località Capoluogo, **Via del Greto**

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemilaventitre, il giorno trenta del mese di dicembre, in Zola Predosa alla Piazza della Repubblica n. 1, presso gli uffici del Comune di Zola Predosa ubicati al secondo piano, Sala Giunta.

**30 dicembre 2023**

Innanzi a me, Dottor **Alessandro Panzera**, Notaio in Bologna iscritto nel Ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna, sono presenti:

*per l'Ente Territoriale*

- il "**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**", con sede a Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, Codice Fiscale 01041340371, Partita IVA 00529991200, il quale interviene in persona della propria Dirigente Responsabile dell'Area 3, Assetto del Territorio, Unità Operativa Pianificazione Urbanistica:

- *Simonetta Bernardi*, nata a Bologna [REDACTED]

domiciliata per la carica presso la sede comunale a Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1, tale nominata dal Sindaco del Comune di Zola Predosa con provvedimento in data 29 giugno 2021, Prot. n. 17731/2021, qualifica confermata ed oggetto di proroga con provvedimento emesso dal Sindaco in data 10 ottobre 2023, Prot. n. 29893/2023, avente i poteri di firma in conformità all'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 (T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), la quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera n. 91 emessa dal Consiglio Comunale in data 27 dicembre 2023, che in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" (nel prosieguo del presente atto anche solo indicato come "Comune", "Ente territoriale" o "Ente");

*per il Soggetto Attuatore*

- la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede a Bologna (BO), Via Civaldi n. 13, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, la quale interviene in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione:

[REDACTED]  
domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Civaldi n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 novembre 2023 (nel prosieguo del presente atto anche solo denominata "Cooperativa Edificatrice Ansaloni" o "Soggetto Attuatore").

I costituiti, nelle rispettive qualità, della cui personale identità io Notaio sono certo, per quanto di spettanza, premettono che:

PREMESSA

**A)** il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella propria qualità di *Pubblica Amministrazione*, mentre la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* interviene

REGISTRATO A

**Bologna**

il **11 gennaio 2024**

n. **1354**

Serie **1T**

Euro **200,00**

TRASCritto A

**Bologna**

il **12 gennaio 2024**

al n. R.G. **2002**

al n. R.P. **1480**

Euro **235,00**

quale *Soggetto Attuatore*;

- B) in data 23 dicembre 2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 111/2013, è stato approvato il PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014;
- C) il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), approvato in data 23 dicembre 2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 112/2013 e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;
- D) successivamente, sono intervenute le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC che confermano le previsioni sostanziali, strategie, obiettivi degli strumenti suddetti;
- E) il Comune ha assunto con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017, successivamente aggiornato con ulteriori delibere del Consiglio Comunale assunte, rispettivamente, in data 22 gennaio 2020, n. 6/2020, e in data 25 novembre 2020, n. 78/2020;
- F) pertanto l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto, alle condizioni richiamate nel seguito, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ovvero altro strumento operativo di cui alla nuova L.R. n. 24/2017, vale a dire idoneo alla proposta di Accordo Operativo ex art. 38 della normativa, in coerenza con gli Indirizzi e le Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo citato, tale allegata quale parte integrante e sostanziale alle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del P.U. ed alla presente Convenzione;
- G) in data 27 dicembre 2023 l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Consiglio Comunale n. 91, come sopra citata ed allegata al presente atto, con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo sottoscritto immediatamente prima della presente Convenzione, il tutto in forza dell'atto da me Notaio ricevuto in data odierna, rep. 6.193/3.691, in corso di registrazione e trascrizione, per l'attuazione del c.d. "*Ambito AR.S6 e COL-C.c, Via del Greto*", di cui la correlativa **Scheda** si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, Scheda riportante i riferimenti per la valutazione di conformità della proposta ai sensi dell'art. 38, comma 8, della L.R. n. 24/2017;
- H) il Comune, dopo aver ricevuto e pubblicato la proposta di Accordo Operativo, a seguito del perfezionamento delle procedure di legge, ha disposto l'adeguamento dell'Accordo proposto al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano ed alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per cui ha autorizzato la stipula dell'Accordo medesimo, dichiarandosi pertanto favorevole al perfezionamento;
- I) in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dal Soggetto Attuatore e dal Comune di Zola Predosa, il tutto in forza dell'atto sopra citato alla lettera G);
- J) il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente Convenzione;
- K) l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto di Indirizzo, che vengono qui espressamente richiamate;
- L) la normativa di riferimento della presente Convenzione è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo, sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla

normativa urbanistica regionale vigente, di cui alla più volte richiamata L.R. n. 24/2017 e, per le parti non abrogate, di cui alla L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 ed alla L.R. n. 6 del 30 gennaio 1995, e dei successivi aggiornamenti;

**M)** con riferimento alla narrativa che precede, l'Ambito può attuarsi previa approvazione di Accordo Operativo con valore di strumento urbanistico attuativo convenzionato (nel prosieguo anche solo denominato "*Piano*"), conforme alle prescrizioni di cui alla citata normativa e dei successivi Permessi di Costruire convenzionati;

**N)** devesi ora procedere alla traduzione in apposita Convenzione, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 14 agosto 1942, e successive modifiche ed integrazioni, delle obbligazioni da assumersi da parte del *Soggetto Attuatore* per l'attuazione del *Piano* in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al P.G. n. GE 2021-0034405 del 14 dicembre 2021, successivamente aggiornato con pratiche assunte ai P.G. nn. 0006139/2023, 0024329/2023, 0024333/2023, 0026532/2023, 0032924/2023, 0036214/2023, 0040250/2023 e 0040388/2023, il cui elenco si allega al presente atto sotto la lettera "**C**", costituendone parte integrante e sostanziale;

**O)** la *Cooperativa Edificatrice Ansaloni* è piena ed esclusiva proprietaria delle aree di terreno interessate dalla presente Convenzione, aree site in Comune di Zola Predosa (BO), aventi accesso dalla Via del Greto, tali distinte nel Catasto di Zola Predosa al Foglio 27 con le Particelle 39, 42, 135, 138, 184, 634, 654, 727 e 729, per acquisto fattone come segue:

1) per quanto concerne l'area distinta con la Particella 654, in forza di compravendita con atto ricevuto dal Notaio Pierluigi Ferrari Trecate di Bologna in data 13 dicembre 2007, rep. 19.061/11.701, registrato a Bologna il 19 dicembre 2007 al n. 12696, trascritto a Bologna il 20 dicembre 2007 al n. 44593 del Registro Particolare;

2) per quanto concerne le aree distinte con le Particelle 42, 138, 727 e 729, in forza di compravendita con atto ricevuto da me Notaio in data 29 luglio 2021, rep. 4.500/2.606, registrato a Bologna il 5 agosto 2021 al n. 42779, trascritto a Bologna il 6 agosto 2021 al n. 31773 del Registro Particolare;

3) per quanto concerne le aree distinte con le Particelle 39, 135, 184 e 634, in forza di compravendita con atto ricevuto da me Notaio in data 9 novembre 2021, rep. 4.702/2.746, registrato a Bologna l'11 novembre 2021 al n. 56253, trascritto a Bologna l'11 novembre 2021 al n. 41702 del Registro Particolare;

**P)** visto lo Schema della Convenzione attuativa, che costituisce parte integrante della proposta di Accordo Operativo, da stipularsi tra il Comune ed il *Soggetto Attuatore*;

#### TANTO PREMESSO

e confermato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA** e la **COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**, come sopra rappresentati, si conviene e si stipula una Convenzione urbanistica attuativa in forza della quale il *Soggetto Attuatore*, quale proprietario delle aree interessate, dichiara e riconosce di assumere i correlativi impegni in ordine all'attuazione del Piano in oggetto, per sé ed i propri eventuali successori e aventi causa, cui gli stessi si intendono, se del caso, obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di Regolamento Urbanistico Edilizio, a decorrere dalla loro approvazione, il tutto regolato dai patti che seguono.

#### **Art. 1 - Disposizione preliminare ed obbligo generale**

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

2. Il *Soggetto Attuatore* assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.

3. Il *Soggetto Attuatore* rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente Convenzione.

4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi qui assunti dal *Soggetto Attuatore* si trasferiscono agli aventi causa, con obbligo di comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione.

5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal *Soggetto Attuatore* non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

#### **Art. 2 - Oggetto e Scopo**

La presente Convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo relativo al c.d. "*Ambito AR.56 e COL-C.c.*", d'ora in avanti, per brevità, denominato "*Piano*".

#### **Art. 3 - Validità della Convenzione**

1. La presente Convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, ha una validità di **5 (cinque) anni** dalla data di stipula dell'Accordo Operativo e, pertanto, **dalla data odierna**.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano attuativo, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tale data vigenti, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli articoli seguenti, della presente Convenzione.

2. Nel corso di validità della Convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui all'art. 10 del presente atto e di cui alla *Tavola B.05* allegata all'Accordo Operativo.

#### **Art. 4 - Beni oggetto di Convenzione**

Le Parti contraenti danno atto che gli immobili oggetto degli interventi compresi nel Piano nella disponibilità del *Soggetto Attuatore* ed oggetto della presente Convenzione sono quelli di cui alla seguente:

##### *descrizione*

porzioni immobiliari site in Comune di **Zola Predosa** (BO), con accesso dalla **Via del Greto**, costituite da **aree scoperte** edificabili, prive di sovrastanti fabbricati, aventi una superficie catastale complessiva di mq 31.576 (trentunomilacinquecento settantasei), oltre ad un **fabbricato** sviluppato su due livelli (terra e primo), con accessori all'interrato, composto da un opificio industriale e da una porzione ad uso alloggio per il custode interamente sviluppata al primo piano, con annessa area cortiliva circostante di pertinenza esclusiva, compendio insistente su un'area della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq 8.727 (ottomilasettecentoventi

sette), il tutto rappresentativo di una superficie catastale complessiva, tra scoperto e coperto, di **mq 40.303** (quarantamilatrecentotre), in confine con la Via del Greto e ragioni delle Particelle 27, 36, 45, 136, 182, 185, 515, 655 e 678 del Foglio 27, salvo altri, e catastalmente distinto al:

#### Catasto Terreni di **Zola Predosa**

- Foglio **27**, Particella **39**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 12.47, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,06;
- Foglio **27**, Particella **42**, Qualità incolto produttivo, Classe U, are 17.80, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,09;
- Foglio **27**, Particella **135**, ente urbano, are 87.27;
- Foglio **27**, Particella **138**, Qualità pioppeto, Classe U, are 04.76, R.D. Euro 2,46, R.A. Euro 0,98;
- Foglio **27**, Particella **184**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, ha 1.29.84, R.D. Euro 134,11, R.A. Euro 97,23;
- Foglio **27**, Particella **634**, Qualità vigneto, Classe 2, are 02.50, R.D. Euro 3,94, R.A. Euro 2,07;
- Foglio **27**, Particella **654**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 84.17, R.D. Euro 86,94, R.A. Euro 63,03;
- Foglio **27**, Particella **727**, Qualità seminativo arborato, Classe 2, are 63.81, R.D. Euro 65,91, R.A. Euro 47,78;
- Foglio **27**, Particella **729**, Qualità ente urbano, are 00.41;

#### Catasto Fabbricati di **Zola Predosa**

- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **3**, Categoria **D/1**, Rendita Euro 16.655,73, Via del Greto n. 16/A, Piano S1-T-1 (la porzione ad uso industriale);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **4**, Categoria **A/3**, Classe 1, Vani 5, Superficie catastale totale mq 97, Rendita Euro 387,34, Via del Greto n. 16, Piano 1 (la porzione ad uso alloggio del custode);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **1**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'area cortiliva);
- Foglio **27**, Particella **135**, Sub **2**, Via del Greto n. 16, Piano T (l'ingresso e la scala comuni);
- Foglio **27**, Particella **729**, Categoria **F/1**, area urbana, mq 41, Via del Greto snc, Piano T.

### **Art. 5 - Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie del piano, dotazioni territoriali globali**

**1.** La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano risulta definita nella seguenti quantità: **SU** (Superficie Utile) **totale = mq 4.054,76** (quattromilacinquanta quattro virgola settantasei) **per destinazioni residenziali** e compatibili con la residenza non comportanti aumento di C.U., **di cui almeno mq 811** (ottocentoundici) destinati all'**ERS** secondo i criteri definiti con gli atti della Giunta n. 61/2016 e n. 22/2017, e successivi aggiornamenti, ed in particolare in vendita convenzionata, con riduzione minima del 20% (venti per cento) rispetto ai prezzi convenzionali di mercato, e/o in affitto a termine a canone concordato, e/o in affitto con proprietà differita.

Residenza ed usi compatibili, come definiti dal RUE o RE al momento della richiesta del Permesso di Costruzione, fino ad una percentuale massima pari al 10% (dieci per cento) della SU complessiva del piano.

**2.** La SU di progetto è distribuita su più Lotti ed a tale distribuzione potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante al *Piano*, sempre nel rispetto dell'assetto planivolumetrico approvato

**3.** Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle **dotazioni territoriali**

risultano così definite:

*Aree da cedere dotazioni territoriali di progetto*

- **U:** pari a **mq 4.664,41** (quattromilaseicentossantaquattro virgola quarantuno) di progetto, rispetto a mq 3.649,28 (tremilaseicentoquarantanove virgola ventotto) di norma, di cui mq 3.153,76 (tremilacentocinquantatre virgola settantasei) reperite in area COL;
- **P1:** pari a **mq 853,94** (ottocentocinquantatre virgola novantaquattro) di progetto, rispetto a mq 810,95 (ottocentodieci virgola novantacinque) di norma;
- **Totale DT** (dotazioni territoriali) **di progetto** pari a **mq 5.518,35** (cinquemila cinquecentodiciotto virgola trentacinque), rispetto a mq 4.460,23 (quattromila quattrocentosessanta virgola ventitré) di norma;
- **strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale**, pari a **mq 3.400,38** (tremilaquattrocento virgola trentotto);
- **altre aree verdi** da cedere **extra standard**, pari a **mq 21.165,24** (ventunomila centosessantacinque virgola ventiquattro).

In conformità con le indicazioni della scheda 21, l'intervento prevede la cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c di estensione pari a mq 24.319 (ventiquattromilatrecentodiciannove).

Su queste aree saranno reperite parte delle dotazioni U (dotazioni di verde pubblico).

**4.** Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. "**B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere**"; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita, il tutto secondo quanto convenuto nei successivi articoli, da parte della *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, quale firmataria della Convenzione.

**5.** L'Attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, alla cessione delle aree di cui al comma 4 del presente articolo ed alla cessione delle aree per l'urbanizzazione del Comparto (strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale, eccetera), si impegna a realizzare le seguenti opere fuori comparto:

- sistemazione del percorso pubblico fluviale esistente lungo il confine ovest dell'Area COL-C;
- Sistemazione dell'area COL-C di mq 24.319 (ventiquattromilatrecentodiciannove) previsti nella Sezione 4 "*Opere Concertate*" della già richiamata Scheda n. 21, in parte a titolo di dotazioni "U" generate dall'insediamento ed in parte a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità di cui al Capo V, comma 7, lettera e), della premessa e di cui all'art. 6, dell'Accordo Operativo stipulato;
- Realizzazione all'interno delle aree verdi cedute (standard ed extra standard) di area per sgambamento cani, area per orti urbani ed area ludico-sportiva polivalente;
- realizzazione di percorso pedonale in fregio al tratto Est di Via del Greto;
- messa in sicurezza dell'incrocio esistente tra la Via del Greto e la Via Garibaldi.

**Art. 6 - Titoli Edilizi**

**1.** Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73 del 22 maggio 2010 relativamente all'attività di edilizia libera.

La richiesta dei Permessi di costruire degli edifici privati dovrà avvenire successivamente o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione ed alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di

interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità.

2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento del rilascio dei titoli edilizi.

3. Il rilascio del primo dei Permessi di costruire relativi agli interventi privati previsti dal Piano potrà avvenire solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, costituenti opere di minima per l'infrastrutturazione del Comparto, per come definite dal Permesso di Costruire suddetto, e del relativo stralcio funzionale di dotazioni (U e P, cioè di verde pubblico e parcheggi pubblici) generate dall'edificio e necessarie per rendere funzionalmente e tecnicamente autonomo il fabbricato stesso.

4. In caso di spostamento delle SU e dei parametri assegnati ai singoli Lotti, la tabella di cui all'art. 4 delle NTA dovrà essere aggiornata in sede di presentazione di ogni titolo edilizio al fine della corretta gestione dei titoli e dell'attuazione coordinata delle SU.

I Lotti restano reciprocamente asserviti alle quantità attribuite dalla tabella, anche in caso di successivo frazionamento e/o trasferimento, anche dopo il termine di durata della Convenzione.

In caso di vendita a soggetti terzi il trasferimento di SU da un Lotto all'altro dovrà avvenire per atto notarile di "asservimento" debitamente trascritto, comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico generale.

5. Le quote destinate all'ERS saranno oggetto di specifica Convenzione ai sensi degli artt. 17 e seguenti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, da perfezionare preliminarmente al rilascio del primo Permesso di costruire riferito ai fabbricati.

#### **Art. 7 - Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità**

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata la dichiarazione di ultimazione lavori corredata dalla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. n. 15/2013, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.

2. La procedura di acquisizione dell'Agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal D.P.R. n. 380/2001.

3. L'edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dei Lotti, aree fondiarie asservite alla Superficie utile e Volumi da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alla *tav. B03.3*, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NTA del Piano ed all'assetto planivolumetrico approvato.

I progetti definitivi delle opere private saranno approvati da parte dal Comune attraverso Permessi di Costruire e/o a seguito di deposito di correlative Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci e/o per singoli edifici, individuati negli elaborati del Piano, così come potranno essere presentate agibilità distinte conformemente ai Permessi di costruire.

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di Titolo abilitativo.

L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, il completamento di ogni singolo stralcio consentirà la presentazione della SCCEA relativa alla corrispondente unità minima di intervento.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla Pubblica Amministrazione di cui agli articoli a seguire, il Comune ha facoltà di non rilasciare

ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessaria.

Analogamente dicasi per i provvedimenti di agibilità e conformità edilizie, fermo restando, comunque, quanto indicato al primo comma dell'art. 17.

Le opere di viabilità attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato costituenti le dotazioni "P" ed "U" e gli allacciamenti da realizzarsi secondo il cronoprogramma dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali, per come individuati dal Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e di costruzione del/dei fabbricato/i.

Il perfezionamento delle SCCEA potrà considerarsi verificato solo ad accertamento e Certificazione di Regolare Esecuzione (C.R.E.) delle dotazioni e urbanizzazioni individuate dai Permessi di costruzione ed avvenuto deposito della domanda di Collaudo completa di tutti gli allegati necessari.

#### **Art. 8 - Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

**1.** Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, l'Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla è dovuto da parte del Comune.

**2.** Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto urbano allegato all'Accordo Operativo senza apprezzabili differenze tecniche o di costo, se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione, fermi restando i limiti stabiliti dalle NTA e dalla Scheda n. 21 allegata al presente atto.

**3.** Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010, dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e, solo per opere di urbanizzazione primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria, l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.

**4.** Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ad eccezione di quelle comunali o eventualmente da acquisire/espropriare a cura e spese del Comune di Zola Predosa.

Tali aree sono individuate nell'elaborato "**B.03.1 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere**" del Piano e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo Permesso di costruire.

**5.** Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della L.R. n. 20/2000, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche, nonché la vasca di laminazione;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;

- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compresi la segnaletica orizzontale e verticale e gli elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (comprese attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
- gli allacciamenti a tutte le reti sopra citate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
- le opere necessarie per la sostenibilità dell'insediamento individuate dalla ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale), ossia opere di contrasto al rischio idraulico, accessibilità all'area, adeguamenti della viabilità, barriera acustica, eccetera.

**6.** Il costo complessivo di dette opere, come da stima allegata al Piano (elaborato "**D.06 - Quadro economico delle opere di urbanizzazione**") redatta sulla base degli elaborati di progetto, è da confrontare con il valore complessivo tabellare per le opere di urbanizzazione primaria vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Tale importo sarà aggiornato in sede di progettazione esecutiva e richiesta di Permesso di Costruire, anche al fine dell'adeguamento delle garanzie fidejussorie più oltre definite.

**7.** L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in **Euro 875.000,00** (ottocentosestantacinquemila e zero centesimi) in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento.

Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla Direzione Lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lettera B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. n. 207/2010, sono a carico totale del *Soggetto Attuatore*.

La cifra relativa agli imprevisti, ossia il 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta, è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al *Soggetto Attuatore*.

**8.** Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e del rilascio del permesso di costruire.

**9.** L'affidamento e la realizzazione delle opere facenti capo al complesso urbanizzativo e delle dotazioni pubbliche, nonché gli interventi a scomputo del contributo di sostenibilità (più oltre definiti), sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023, nel testo vigente.

Gli adempimenti derivanti dai richiamati disposti sono a carico del *Soggetto Attuatore* e gli eventuali atti ed esiti di gara, qualora necessaria ai sensi del richiamato D.Lgs. n. 36/2023, dovranno essere consegnati agli uffici

dell'Amministrazione entro l'inizio lavori delle opere, ai fini della rispettiva conservazione agli atti.

L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo di acquisire la documentazione contabile e amministrativa inerente l'appalto ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai presenti impegni.

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei sub comparti attuativi saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi, completi di computi metrici stimativi e quantificazione delle spese tecniche, dell'IVA e degli imprevisti, redatti a cura e spese del *Soggetto Attuatore* e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di Permesso edilizio.

**10.** L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, fermo restando il rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 11.

**11.** In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dal *Soggetto Attuatore*, è dovuta a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità la realizzazione di interventi di interesse pubblico generale fino alla concorrenza di quanto pattuito con l'Accordo Operativo.

Ai sensi della Scheda normativa di riferimento, di cui all'Atto di Indirizzo comunale (D.C.C. n. 32/2018, e successive modifiche ed integrazioni), il *Soggetto Attuatore* assume a proprio carico l'intero onere delle opere commisurate al Contributo di sostenibilità, fino alla concorrenza massima di Euro 340.200,00 (trecento quarantamila duecento e zero centesimi), restando a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere saranno eseguite, e fatto salvo il conguaglio a consuntivo, a favore del Comune, in base ai costi effettivamente sostenuti.

**12.** L'impegno di cui al punto precedente sarà assolto dal *Soggetto Attuatore* (e/o da subentranti aventi causa) 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 cronoprogrammi attuativi.

L'Amministrazione mantiene in carico le competenze di alta sorveglianza e nomina del Collaudatore.

La somma di contributo eccedente l'importo delle prestazioni/opere eseguite, ed eventuali risparmi esecutivi derivanti, per esempio, dal ribasso d'asta che determinino, a consuntivo convalidato, un costo reale a carico del *Soggetto Attuatore* inferiore al contributo minimo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte del *Soggetto Attuatore* in favore dell'Amministrazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate.

Ogni variazione progettuale ed economica dovrà essere preventivamente approvata dal Servizio Comunale competente.

Le opere suddette saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei modi e nei tempi quivi descritti.

**13.** Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" ed a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute anch'esse all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ad attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegata al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Saranno mantenute a carico del *Soggetto Attuatore*, o eventuali aventi causa, la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 9 - Corresponsione del contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato negli artt. 29 e seguenti della L.R. n. 15/2013 e nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 ("*Disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15*"), in attuazione degli artt. 16 e 19 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ("*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*"),

Per come recepite dal Comune di Zola Predosa e secondo i principi affermati nella premessa e nell'art. 5 dell'Accordo Operativo.

2. Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti in quanto il *Soggetto Attuatore* si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento.

3. Agli **alloggi ERS** e pertinenze non è applicata la quota afferente il costo di costruzione QCC e ciò significa che, essendo il contributo di costruzione composto da Quota Costo di Costruzione (QCC), oltre agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) ed agli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), per gli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non si paga la quota costo di costruzione (QCC).

#### **Art. 10 - Modalità e Tempi di Attuazione del Piano**

1. Tutte le opere incluse nel Piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano medesimo, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo il seguente cronoprogramma:

a) realizzazione delle **opere di urbanizzazione** entro **5** (cinque) **anni** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, salvo rilascio dei titoli abilitativi nei tempi di legge;

b) presentazione della **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per la **demolizione del capannone** esistente entro **60** (sessanta) **giorni** e relativo **inizio dei lavori** entro **90** (novanta) **giorni**, termini parimenti decorrenti dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;

c) presentazione delle **richieste dei titoli edilizi** entro **3** (tre) **anni** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal Permesso di costruire.

3. La Direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal *Soggetto Attuatore*, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

4. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture e delle opere di cui al precedente art. 9, sarà coordinato da tecnici individuati dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.

5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo Permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge.

6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità precedentemente o contestualmente agli interventi di realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni di interesse collettivo e delle opere di urbanizzazione di interesse generale da parte dell'Attuatore prevista dalla presente Convenzione è soggetta alla

preventiva acquisizione di Permesso di costruire.

**8.** Il rilascio del Permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità:

- a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e suoi complementi;
- b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
- c) ai Capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali ed ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
- d) agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso alla Regione Emilia Romagna;
- e) al progetto definitivo approvato quale elaborato del Piano;
- f) alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate nel Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- g) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
- h) allo schema di assetto generale approvato con l'Accordo Operativo.

**9.** Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ad attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegate al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, fino ad avvenuto collaudo.

**10.** Il **collaudo** delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'Amministrazione Comunale, **dovrà essere richiesto** dal *Soggetto Attuatore* al Comune per iscritto **entro 2** (due) **mesi** dalla data della loro **ultimazione**.

Se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato, l'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'*Attuatore*.

Il collaudo sarà a carico del *Soggetto Attuatore* 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*.

**Entro i successivi 6** (sei) **mesi** lo stesso **dovrà essere approvato** con atto amministrativo.

L'**esito favorevole del collaudo** determina l'**obbligo**, da parte dell'Amministrazione Comunale, **di presa in carico** ad ogni effetto **delle opere** relative a servizi di competenza comunale entro **180** (centottanta) **giorni**, ferma restando l'imprescindibile presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte del *Soggetto Attuatore* o nei casi espressamente previsti dalla presente Convenzione.

#### **Art. 11 - Obblighi dell'Attuatore nelle Procedure di affidamento dei Lavori**

Il *Soggetto Attuatore* si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.Lgs. n. 36/2023, e successive modifiche ed integrazioni, secondo la disciplina vigente, oltre che dall'Accordo Operativo e dalla presente Convenzione.

#### **Art. 12 - Opere di urbanizzazione realizzazione, manutenzione, collaudo e cessione**

**1.** Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, dalla Amministrazione Comunale, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati; in sede di convenzione il *Soggetto Attuatore* si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.

3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico (RUP), la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

4. Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente (ed al Collaudatore in corso d'opera nominato), che possono proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6. Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dal *Soggetto Attuatore* al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione.

Se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato, l'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore.

7. 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 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.

A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo della relativa fideiussione rilasciata per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

8. Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "*non collaudabilità*" delle opere con conseguente applicazione della disciplina prevista all'art. 16.

9. Entro **30** (trenta) **giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori** in contraddittorio, il Direttore dei Lavori dovrà **consegnare** ai tecnici del Settore Comunale competente **gli elaborati "as built"**, che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. n. 207/2010, e successive modifiche ed integrazioni, sia su base informatica sia in formato cartaceo.

10. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la

manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del *Soggetto Attuatore*.

Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il *Soggetto Attuatore* è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

**11.** Il certificato di collaudo diventa definitivo nei termini previsti dalla normativa di settore nazionale e locale tempo per tempo vigente.

**12.** L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune, previo parere favorevole da parte degli Enti gestori delle reti, mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 14 del presente articolo.

**13.** La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere stesse.

**14.** E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.

**15.** Il *Soggetto Attuatore* è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

**16.** Tutte le aree private sulle quali saranno state realizzate le opere di urbanizzazione dovranno essere trasferite al Comune di Zola Predosa.

Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del *Soggetto Attuatore*.

**17.** Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune.

I frazionamenti devono risultare già approvati dal Catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

**18.** Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con atto notarile di trasferimento, con costi dello stesso a carico del *Soggetto Attuatore*, da stipularsi nei termini previsti dal comma 10 dell'art. 10 del presente atto.

In relazione a ciò l'Attuatore consegnerà tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, eccetera).

**19.** Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che eventualmente interessano aree di proprietà comunale o da acquisire da parte del Comune anche a mezzo di espropri, il *Soggetto Attuatore* dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere.

Al momento della presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

#### **Art. 13 - Realizzazione e cessione di aree sistemate a verde pubblico**

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. La **verifica** in contraddittorio della **conclusione dei lavori** di realizzazione dell'area verde **non può avvenire prima di 6 (sei) mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale** (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione o della presa in carico anticipata di cui all'art. 12, comma 14.
3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del *Soggetto Attuatore*, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata di cui all'art. 12, comma 14.
4. L'obbligazione assunta dal *Soggetto Attuatore* sarà corredata da garanzia di attecchimento delle piantumazioni per la durata di un anno.
5. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, eccetera, nonché manufatti interrati), sia su base informatica sia cartacea.

#### **Art. 14 - Variazioni**

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano e all'assetto delle Urbanizzazioni e Dotazioni collettive, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Zola Predosa e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.
2. Le Norme di Attuazione del Piano indicano i limiti entro i quali variazioni, comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico planivolumetrico approvato, in fase di progettazione esecutiva, non comportano variazione al Piano.  
Resta confermato quanto disposto all'art. 6 in ordine allo spostamento delle SU da un lotto all'altro e di asservimento edificatorio anche successivo alla durata della convenzione stabilita al comma 1 dell'art. 3.

#### **Art. 15 - Garanzie**

1. Agli effetti della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967, e dell'art. 22 della L. R. n. 47 del 7 dicembre 1978, come integrato dalla L. R. n. 23 del 29 marzo 1980, come richiesta dall'art. 38 della L.R. n. 24/2017, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria ed alle opere a rete (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi e verde) e comunque al complesso delle opere di urbanizzazione che il *Soggetto Attuatore* si impegna a realizzare nell'ambito dello sviluppo di tutto il Piano (che potranno essere rideterminati in sede di Permesso di costruire, che ne prevede la progettazione esecutiva e che sarà accompagnato da apposito computo), sono determinati dai computi metrici allegati all'Accordo Operativo con valore di PUA.
2. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, oltre che con l'Accordo Operativo, pertanto, il *Soggetto Attuatore* consegnerà al Comune di Zola Predosa, **entro 60 (sessanta) giorni** dalla sottoscrizione del presente atto, idonea **garanzia fideiussoria** bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata ed iscritta all'ISVAP di totali **Euro 1.458.240,00** (unmilionequattrocentocinquantottomiladuecentoquaranta e zero centesimi), pari al 120% (centoventi per cento) di Euro 1.215.200,00 (unmilione duecentoquindicimiladuecento e zero centesimi), cioè della spesa prevista per le opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità e dotazioni di

urbanizzazione da realizzare come quantificate nell'elaborato "D.09CME", previa sottoscrizione delle Parti.

**3.** La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive, da aggiornare in sede di progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza del *Soggetto Attuatore* alle obbligazioni di cui all'Accordo Operativo, al cronoprogramma ed alla presente Convenzione: l'obbligazione assunta resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale.

**4.** Sul Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle reti, nonché delle opere di interesse generale potranno essere individuati stralci attuativi funzionali, come da cronoprogramma e da tav. "B.05" allegata all'Accordo Operativo.

**5.** Anticipatamente all'ultimazione ed al collaudo, la fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 40% (quaranta per cento) 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 o collaudo parziale delle opere eseguite.

Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

**6.** Nel caso l'ammontare a consuntivo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali dovesse risultare inferiore ai valori tabellari per le opere U1, determinati dalle Tariffe in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sarà dovuto il conguaglio al Comune per il valore differenziale.

**7.** La fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata, è resa a tempo determinato e, comunque, rinnovabile automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, è escutibile a prima e semplice richiesta da parte del Comune medesimo, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, 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'art. 1957 del Codice.

Tale fideiussione deve altresì includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

**8.** La fideiussione potrà essere estinta o ridotta 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.

**9.** 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 ed addebitando ogni maggiore onere attivo e riflesso.

#### **Art. 16 - Inadempienze**

**1.** In caso di inadempienza agli obblighi assunti dal *Soggetto Attuatore* con la presente Convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, ex art. 1453 del Codice Civile.

**2.** E' prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione ex art. 1456 del

Codice Civile per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.

**3.** Il Comune può intimare per iscritto al *Soggetto Attuatore* di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni.

**4.** Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.

**5.** Il Comune provvederà all'**escussione della fideiussione** nel caso di:

a) **mancata ultimazione delle opere** di urbanizzazione, o di relativi stralci, entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora: in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'Attuatore ed autorizzate dal Comune di Zola Predosa;

b) **non collaudabilità delle opere** di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo realizzate: in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui alla lettera a) che precede.

**6.** Salvo quanto già stabilito dall'art. 11 dell'Accordo Operativo, l'Amministrazione Comunale, in casi di inadempienza degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente Convenzione, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dall'elaborato "B.05" allegato all'Accordo Operativo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

**7.** In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente, previa escussione della prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori, salvo l'importo escusso, e addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

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

**9.** Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli, salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 11 dell'Accordo stipulato.

#### **Art. 17 - Riduzione e svincolo delle Fideiussioni**

**1.** La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del *Soggetto Attuatore*, previo nulla osta del Direttore del Settore competente, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.

**2.** Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% (quaranta per cento) del totale del valore lordo, come sopra determinato.

**3.** La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 60% (sessanta per cento) del valore delle opere e del valore dei costi manutentivi di cui all'art. 13, comma 3, a seguito del buon esito del collaudo delle opere.

**4.** La residua fideiussione, pari al 40% (quaranta per cento), sarà svincolata a

seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune.

Escluso il programma di manutenzione del Verde per cui le fideiussioni dovranno rimanere in essere in quota parte per i periodi stabiliti.

#### **Art. 18 - Sanzioni amministrative e penali**

Il *Soggetto Attuatore* dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, e nella L.R. n. 23/2004.

#### **Art. 19 - Diritti di Segreteria**

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 1.000,00 (mille e zero centesimi) con bonifico bancario sul conto corrente del Comune.

#### **Art. 20 - Spese a carico del Soggetto Attuatore**

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto medesimo e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Zola Predosa, a cura di me Notaio, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso, sono a totale carico del *Soggetto Attuatore*.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate al *Soggetto Attuatore*.

3. Nel caso di trasferimento di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Comparto attuativo, la Parte cedente 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.

Il *Soggetto Attuatore* si impegna 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.

#### **Art. 21 - Rinvio e definizione delle controversie**

1. Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Zola Predosa vigenti alla data di approvazione del Piano cui è riferita la presente Convenzione.

2. In caso di divergenza tra elaborati grafici e normative, prevalgono le NTA e le Norme di RUE e di Legge applicabili a cui le indicazioni grafiche risultano contrarie. La Convenzione prevale sui restanti elaborati del P.U. e su tutti prevale l'Accordo Operativo.

3. L'elaborato "*B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE*" ha carattere prescrittivo e prevale su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati grafici.

4. L'assetto planivolumetrico generale rappresentato nelle tavole denominate "*B.01 planivolumetrico.pdf*", "*B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI.pdf*", "*B03.2 piani 500.pdf*" e "*B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE.pdf*" ha carattere vincolante e non potrà subire modifiche sostanziali in corso di progettazione esecutiva ed attuazione.

5. L'elaborato "*B.05 stralci*" (adeguato alle prescrizioni del CUM) ha anch'esso valore vincolante nei termini ivi indicati.

6. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

### **Art. 22 - Dichiarazioni Antimafia**

E' fatto obbligo al *Soggetto Attuatore*, ed ai suoi eventuali aventi causa, di produrre, prima dell'inizio dei lavori previsti da ciascun titolo abilitativo, le dichiarazioni sostitutive di certificazione relativa all'insussistenza di cause ostative ai sensi della normativa antimafia (D.Lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 e D.Lgs. n. 218 del 15 novembre 2012).

### **Art. 23 - Clausola risolutiva espressa in caso di esito interdittivo delle informative antimafia**

1. La presente Convenzione è risolta immediatamente ed automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 del citato D.Lgs. n. 159/2011.

2. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi.

In caso di informazione antimafia interdittiva, pertanto, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento.

### **Art. 24 - Spese degli atti**

1. Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Zola Predosa a cura di me Notaio entro 30 (trenta) giorni dalla data odierna sono a totale carico del *Soggetto Attuatore*, come sopra indicato all'art. 20

### **Art. 25 - Varie**

1. Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il *Soggetto Attuatore* dichiara di approvare tutte le clausole che precedono, con particolare riferimento agli articoli 2, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 17, 18 e 24.

2. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione la Delibera del Consiglio Comunale allegata sotto la lettera "A", la Scheda di ambito "AR.s6 n. 21" estratto dall'atto di indirizzo ex art. 4 della L.R. n. 24/2017, nonché la DCC n. 32/2018, e successive modifiche ed integrazioni, così come ogni ulteriore allegato del presente atto.

### **Art. 26 - Pubblicità immobiliare**

Le Parti autorizzano espressamente il Direttore dell'Agenzia del Territorio di Bologna ad eseguire la trascrizione della presente Convenzione, con esonero dello stesso da ogni responsabilità al riguardo.

### **Art. 27 - Disciplina fiscale, onorario repertoriale e spese**

Le Parti contraenti, come sopra rappresentate, si danno reciprocamente contezza che l'atto in esame, privo di contenuto patrimoniale, non comporta effetti traslativi o la costituzione di diritti reali, bensì meri vincoli ed impegni assunti in ossequio ai vigenti strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale del Comune di Zola Predosa correlati alle aree in oggetto, nell'osservanza della vigente normativa nazionale e locale.

### **Esenzione da Bollo**

La *Cooperativa Edificatrice Ansaloni*, come sopra rappresentata, con adesione del Comune, invoca per il presente atto e le inerenti formalità l'esenzione da Bollo in modo assoluto ai sensi dell'art. 66, comma 6 *bis*, lettera a), della Legge n. 427 del 29 ottobre 1993.

Si è omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avutane dai

costituiti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, il quale è stato da me scritto in parte con mezzi elettronici ed in parte a penna, di mio pugno.

Dell'atto, che consta di undici fogli occupati per quarantaquattro facciate fin qui, ho dato lettura ai costituiti che, da me interpellati, lo approvano dichiarandolo conforme alla loro volontà, indi lo sottoscrivono con me Notaio alle ore quindici e minuti primi venti.

Firmato:  Panzera Notaio -  
Impronta del Sigillo.



ALLEGATO "A"

Repertorio 6194

Raccolta 3692

## Consiglio N° 91 DEL 27/12/2023

### Area3 - Pianificazione Territoriale e Edilizia (A03\_GES\_TERR-ZOLA)

RESPONSABILE: RUSSO ERNESTO

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.56 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA DEL GRETO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE, DELLA VAS E DEL CUM. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.**

### COPIA CONFORME PROVVEDIMENTO

Si attesta, in ottemperanza al Codice dell'Amministrazione Digitale (D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.), la conformità del presente atto all'originale, redatto in modalità digitale, che è stato predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle vigenti regole tecniche.

Il pubblico ufficiale competente  
VICE SEGRETARIO  
*Dr. Gabriele Passerini*

Documenti Presenti:

Titolo	Nome File	Formato	Data
<b>Impronta</b>			
TESTO ATTO FIRMATO DIGITALMENTE	CC_2023_91.odt.pdf.p7m	AT - ATTO	29/12/2023
A6A45F813EF89C7F3F60546032496AFE88CEB7FBFEAE962D33EDF3590F8A8BCA			
<b>FIRMATO - CADES</b>			
Clementina Brizzi (TINIT-BRZCMN71P51C3520) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 19/07/2023 18:47:33 al 19/07/2026 02:00:00			
Carolina De Lucia (TINIT-DLCCLN90R70F839X) - Certificato rilasciato da "InfoCert Firma Qualificata 2" valido dal 11/05/2022 09:37:24 al 11/05/2025 02:00:00			

NTA_adequata.pdf.p7m	NTA_adequata.pdf.p7m	INF - DOCUMENTO INFORMATICO	23/12/2023
3B51D14C47C82479799FBA2F802712D6F4C636C02CCF74F7D00E8C3314319D8F			
FIRMATO - CADES			
Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 13/12/2023 09:42:46 al 13/12/2026 01:00:00			
Bozza di Accordo_adequata.pdf.p7 m	Bozza di Accordo_adequata.pdf.p7 m	INF - DOCUMENTO INFORMATICO	23/12/2023
160D2E56C93C9D00C0BCD660BA87ABDCCB269C4F87F270D525BA3B95469FDCA7			
FIRMATO - CADES			
Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 13/12/2023 09:42:46 al 13/12/2026 01:00:00			
Schema Convenzione_adequato.pdf .p7m	Schema Convenzione_adequato.pdf .p7m	INF - DOCUMENTO INFORMATICO	23/12/2023
625D551A01420C5E6974656DDC010FDE80ED73D5AE99767D0DCFA45A11D76D9F			
FIRMATO - CADES			
Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 13/12/2023 09:42:46 al 13/12/2026 01:00:00			
DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE.pdf.p7m	DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE.pdf.p7m	INF - DOCUMENTO INFORMATICO	23/12/2023
FE2E0FB9E26A59F6477090F61638B88E564A5ECE3CB5ED1C729F346EC961539B			
FIRMATO - CADES			
Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 13/12/2023 09:42:46 al 13/12/2026 01:00:00			
OO_SCHEDA ARs6_complessivo.pdf.p7 m	OO_SCHEDA ARs6_complessivo.pdf.p7 m	INF - DOCUMENTO INFORMATICO	23/12/2023
5AAB25223051CD6640BD433969C311C84730AA32802A2D6487AF0705F58A329F			
FIRMATO - CADES			
Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Firma Qualificata 2"			



valido dal 30/06/2021 10:52:43 al 09/08/2024 23:59:59

ELENA ZUNARELLI (TINIT-ZNRLNE82M50A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 12/10/2022 13:16:40 al 12/10/2025 02:00:00

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	PARERE_A03- 3_2023_2489.odt.pdf.p7 m	PAR - PARERE	23/12/2023
---------------------------------	--	--------------	------------

D10115A5453109F4F94EE37CFE872A97258864EAC2D8FB73312A9E977BBBE690

FIRMATO - CADES

Simonetta Bernardi (TINIT-BRNSNT63C60A944C) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 13/12/2023 09:42:46 al 13/12/2026 01:00:00

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE	PARERE_A03- 3_2023_2489.odt.pdf.p7 m	PAR - PARERE	27/12/2023
-----------------------------------	--	--------------	------------

0590E3A768AF8AB3D4654C3AB740B4970C2BEE2C744D98591DE38CCC011591DC

FIRMATO - CADES

Gabriele Passerini (TINIT-PSSGRL66A23A944T) - Certificato rilasciato da "InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3" valido dal 10/01/2023 10:37:49 al 02/02/2026 23:59:59





## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 91 del 27/12/2023

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.56 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA DEL GRETO; APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE, DELLA VAS E DEL CUM. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24 / 2017.**

L'anno **duemilaventitre** il giorno **ventisette** del mese di **dicembre** alle ore **18:00**, in Zola Predosa, presso la Residenza Comunale e nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti, notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica per adunanza in Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano all'inizio della seduta:

DALL'OMO DAVIDE	Consigliere	P	CARDO SERGIO	Consigliere	A
PISCHEDDA LIDIA ROSA	Consigliere	A	VANELLI MARIO	Consigliere	P
BEGHELLI ILARIA	Consigliere	A	BONORA GIORGIA	Consigliere	A
LORENZINI LUCA	Consigliere	P	RISI MARISA	Consigliere	P
BIGNAMI GLORIA	Consigliere	P	NUCARA FRANCESCO	Consigliere	A
MONTESANO MARIA	Consigliere	P	TORCHI PATRIZIA	Consigliere	P
ZANETTI TIZIANO	Consigliere	P	NICOTRI LUCA	Consigliere	P
MAZZOLI MARA	Consigliere	P	DE LUCIA CAROLINA	Consigliere	P
BELLAVIA PEPPINO	Consigliere	P			

**PRESENTI N. 12**

**ASSENTI N. 5**

Assume la presidenza DE LUCIA CAROLINA, quale Vice Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa in funzione di Segretario Generale la Dr.ssa BRIZZI CLEMENTINA, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Durante la trattazione del punto sono presenti n. 12 Consiglieri

La Vice Presidente DE LUCIA CAROLINA dà atto della sussistenza del numero legale.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri: Mazzoli Mara, Zanetti Tiziano, Risi Marisa.

Assessori presenti: Badiali Matteo, Occhiali Daniela, Bai Norma, Russo Ernesto.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Sentita la relazione dell'Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera:*

*"La proposta è stata analizzata nella Commissione Urbanistica del 21/12 a poche ore dalla seduta del CUM che si è espresso favorevolmente pur indicando una serie di prescrizioni e adeguamenti presenti negli allegati alla delibera, già recepiti nell'accordo, nella convenzione, nelle NTA e in ogni documento costituente la proposta di accordo operativo.*

*Ci si riferisce all'area chiamata ex Samputensili, tra Via del Greto e Via Tasso. Si tratta di una superficie di oltre 40.000 mq di cui circa 15.000 occupati da parte insediabile con la parte che sarà occupata dagli edifici che andrà a ricalcare, in termini di superficie di metri quadri poco meno di 9000 metri, quella già occupata e impermeabilizzata dal capannone, dismesso e in stato di degrado che negli ultimi anni ha costituito un elemento problematico con qualche episodio che ha richiesto l'intervento delle forze dell'ordine. Con questo intervento si raggiungono tre obiettivi sostanziali. La demolizione del capannone e la sostituzione di un elemento incongruo rispetto al contesto con un'edilizia di particolare qualità; il secondo obiettivo è di acquisire un'ampia area verde di quasi 25.000 metri quadri di parco pubblico in una zona centrale e molto frequentata che consentirà con l'ampliamento del parco fluviale nelle immediate adiacenze del percorso vita, di ampliare l'area sgambamento cani, di ampliare l'area dedicata agli orti, di creare un'area sportiva polivalente a fruizione gratuita, stando attenti al contesto perfluviale e a tutti gli elementi del contesto, non antropizzando o impermeabilizzando altre aree.*

*Il progetto residenziale è di circa 60 unità immobiliari in un unico lotto diviso in tre edifici dai due ai quattro piani, con un'area di parcheggi pubblici generati dall'intervento, collocati in una posizione baricentrica rispetto alla nuova viabilità e l'accesso al nuovo parco dalla Via Tasso.*

*Questo intervento va in qualche modo a completare quello che si sta ultimando in Via Tasso, i lavori all'esito di delocalizzazione di altra operazione urbanistica con la creazione di nuovi parcheggi e un'altra area sportiva a fruizione gratuita.*

*Tra le varie osservazioni e prescrizioni del dibattito in sede di CUM la questione più importante che attiene agli elementi sostanziali della proposta è la durata dell'accordo, che allorché il Consiglio avrà approvato la proposta di accordo operativo e entro il 31/12 sarà stato sottoscritto l'accordo contestualmente alla convenzione, da quel momento decorrerà il termine massimo di cinque anni per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e anche per tutte le opere private. Siamo in una fase transitoria della L.R 24/2017, la cosiddetta nuova Legge Regionale Urbanistica, che terminerà al 31/12 e si possono attuare solo interventi di questo genere, di rigenerazione urbana ma che hanno anche una rapida e concreta attuazione anche prima della definizione del PUG. Ritengo che ci sia la consapevolezza da parte di tutti che con delibere come queste si lasci un segno ampio sul territorio zolese e sulla sua destinazione. Infine è previsto un importante contributo di sostenibilità che verrà destinato al miglioramento dell'intersezione tra la Via Tasso, Via del Greto e la SP 26, l'incrocio di fronte al cimitero, dove oggi è prevista la realizzazione di un semaforo, la messa in sicurezza dell'attraversamento di ciclisti e pedoni e/o quello che nel corso degli studi più approfonditi e in fase di progettazione dovesse emergere. Crede che con questo intervento si vada a incrociare l'interesse pubblica in maniera plurima."*

### **Richiamati:**

- l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;
  - la Deliberazione del Consiglio comunale n. 87 del 20.12.2023: "Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Periodo 2024/2026 (Art. 170, c.1, D.Lgs. n.267/2000)";
  - la Deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 20.12.2023: "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2024/2026 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. n. 118/2011)";
  - la Deliberazione della Giunta comunale n. 38 del 29.03.2023: "Approvazione del Piano Integrato di attività e organizzazione 2023-2025;



**Premesso che:**

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge urbanistica Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio' che ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale, determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- per effetto dell'art. 3, comma 5, della medesima L.R. 24/2017 è possibile completare il procedimento secondo la legge previgente soltanto per i Comuni che abbiano adottato il POC anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017;
- nell'ambito dei Comuni dell'Area Bazzanese è intervenuta l'adozione del POC per il solo Comune di Valsamoggia (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 05/04/2017), pertanto non è risultato possibile procedere all'adozione ed approvazione del POC già avviate dai Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa;
- l'art. 4, comma 2, della stessa legge regionale prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;
- il Comune di Zola Predosa ha provveduto, pertanto ad assumere la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018, "*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*";
- l'Atto di Indirizzo di cui al punto precedente riporta, peraltro, le priorità attuative, gli obiettivi e i termini temporali prestabiliti negli Accordi/Atti d'obbligo preliminari sottoscritti, ovvero, nelle Schede Tecnico/Normative di indirizzo (in assenza di Accordi);
- gli Accordi preliminari approvati e/o sottoscritti ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/90, nonché gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti, sono subordinati al recepimento in sede di Accordo Operativo o di Piani Attuativi di cui all'art. 38 LR 24/2017 da presentare entro il 31/12/2021;
- con Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 6/2020 e 78/2020, sono stati confermati, aggiornandoli, i contenuti della sopra richiamata D.C.C. 32/2018 che resta riferimento nominale dell'Atto di indirizzo assunto ai sensi dell'art. 4, LR 24/2017;
- il termine massimo di presentazione degli Accordi Operativi ex art. 38 L.R. 24/2017, resta stabilito al 31/12/2021, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all'attuazione dell'ambito;



**Richiamate:**

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 con la quale sono state valutate le proposte di inserimento nel POC pervenute a seguito della procedura di evidenza pubblica e, contestualmente, sono stati definiti i parametri per la valorizzazione delle capacità edificatorie di disponibilità dell'Amministrazione;

Verificato che la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018 con la quale è stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24, annovera, fra le aree da porre in attuazione l'Ambito AR.s6, in cui ricade l'intervento oggetto dell'Accordo Operativo in esame;

Richiamati, in particolare, i contenuti della Scheda n.21, contenuta nell'allegato "SCHEDE AMBITI SELEZIONATI" costituente parte integrante e sostanziale dell'Atto di Indirizzo di cui alla DCC 32/2018 e ss.aa., nella quale scheda sono tradotti i criteri, requisiti e limiti dell'intervento;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 22/02/2023: "*PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.s6, VIA DEL GRETO: VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017*", i cui presupposti, motivazioni e disposizioni si intendono qui espressamente confermati;

**Precisato che:**



- l'Ambito AR.s6, per la parte suscettibile di trasformazione urbana (EST), è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali e dal PTM vigenti, mentre la zona destinata a parco fluviale, "COL-L" (OVEST), è esterna a tale ambito e pertanto non destinata ad interventi edificatori;
- l'intervento è riconducibile a quelli individuati alla 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, del medesimo art.4;
- l'Accordo Operativo in oggetto è soggetto a VAS, per quanto disposto con le prime indicazioni applicative della LR 24/2017 emanate dalla Regione E.R. riferite al periodo transitorio di applicazione della Legge;
- l'Accordo prevede di riqualificare ed integrare una rilevante parte del contesto preesistente, attraverso un programma di riqualificazione del complesso produttivo "Ex SAMPUTENSILI" esistente, prevedendo usi residenziali e compatibili con la residenza, idonei ad assolvere al ruolo di chiusura del contesto urbano e di rafforzamento del parco peri-fluviale, integrando le dotazioni ambientali oltre che le connessioni di detti contesti, oltre al miglioramento funzionale ed insediativo che si otterrà con le trasformazioni;
- nell'ambito sono inoltre previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici e verde pubblico generati dall'intervento, prescritti dalla norma, che saranno fisicamente e funzionalmente integrate col sistema delle dotazioni anzidette;
- la zona destinata a parco fluviale "COL-L", oggetto di cessione gratuita, sarà interessata dalla realizzazione del parco fluviale torrente Lavino, ad integrazione funzionale e fruitiva delle dotazioni già destinate al cd. "percorso vita";

**Preso atto che:**

- con prot. nn. 34405 del 14/12/2021 e 35614 del 23/12/2021 è pervenuta dalla proprietà dell'area catastalmente individuata al Foglio 27, mapp. 39, 42, 135, 138, 184, 634, 654, 727, 729, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017, per l'attuazione dell'Ambito "AR.s6";
- tale proposta conformata è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Zola Predosa, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti del co. 6, art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta, inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale e pre-istruttorio di cui al comma 7 dell'art. 38 L.R. 24/2017, ed adeguata con il prot. 3779 in data 15/02/2022;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto proponente di attuare gli obiettivi perseguiti dal PSC, per come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata D.C.C. n.32/2018, aggiornata con D.C.C. 78/2020 e, in particolare, alla scheda tecnica dell'Ambito di intervento AR.s6, n.21, configurando ciò un'importante risultato in termini di dotazioni ambientali (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino) e la riqualificazione urbana di un'area particolarmente degradata, come previsto dalla Scheda di assetto dell'Ambito approvata con DCC 32/2018 e ss.mm. che con il presente deliberato si intende confermare;
- tale proposta prevede la collocazione nell'ambito oggetto di intervento di una capacità edificatoria pari a mq. 4054,76 per usi residenziali e usi compatibili con la residenza;
- il concorso alle politiche perequative previste dall'art. 4.7 del PSC, è sia attraverso la realizzazione di importanti dotazioni ambientali (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino) sia con la riqualificazione urbana di un'area particolarmente degradata, configurando un'operazione di riqualificazione di un ambito di cerniera fra l'abitato e l'ambito fluviale, e la riqualificazione degli edifici esistenti destinati ad attività produttiva come individuato dalla scheda di assetto approvata con DCC n. 32/2018, aggiornato da ultimo con la DCC n. 78/2020;
- successivamente alla Deliberazione della Giunta n.22 del 22/02/2023 e (ai sensi del co. 8 e ss dell'art. 38 L.R. 24/2017) si sono attivati: la procedura di pubblicazione e deposito per la pubblica consultazione, l'invio agli Enti e al Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) di cui all'art. 47 della L.R. 24/2017 della proposta di Accordo operativo e degli atti in materia ambientale (ValSAT);
- nei termini assegnati dalla norma sul procedimento non sono pervenute osservazioni e opposizioni;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri che, conservati agli atti del servizio competente, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanzialmente integrante:



- PG 7350 del 14/03/2023, Servizio Regionale Sicurezza del territorio e Protezione civile (favorevole);
- PG 7580 del 16/03/2023, ARPAE AA CC (con condizioni);
- PG 7632 del 16/03/2023 e 25970 del 29/08/2023, Azienda AUSL BO (con prescrizioni);
- PG 7702 del 16/03/2023 SNAM (non interferenza);
- PG 8248 del 21/03/2023 Comando Provinciale VV F (con prescrizioni);
- PG 10003 del 07/04/2023 HERA spa (con prescrizioni);
- PG 12062 del 02/05/2023 AERONAUTICA MILITARE 1° R.A. (nulla osta);
- PG 12826 del 09/05/2023 Servizio Associato di Unione Valorizzazione Territorio e aree montane (non interferenza);
- PG 13098 del 11/05/2023 Comando militare Esercito E.R. (nulla osta);
- PG 13316 del 15/05/2023 Consorzio di Bonifica Renana (non competenza);
- PG 17254 del 15/06/2023 ATERSIR (con prescrizioni);
- PG 29027 del 02/10/2023 ARPAE (con prescrizioni);
- PG 29425 del 05/10/2023 E-Distribuzione (con prescrizioni);
- PG 34799 del 22/11/2023 Azienda AUSL BO (confermativo);
- PG 13008 del 11/05/2023 e PG 35928 del 30/11/2023 Soprintendenza B.A.P. (con prescrizioni);
- Verbali di seduta CQAP in data 02/07/2023 e 14/12/2023, favorevoli;

**Confermato che:**

- la parte di Ambito AR.s6 destinata alle trasformazioni edilizie è interna al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali e della PTM;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alle lett. a) e b), del co. 2, art. 4, L.R. 24/2017, oltre che del comma 7 - lett. a) del medesimo articolo;
- per quanto ai due punti precedenti, l'Accordo Operativo in oggetto è stato sottoposto alla procedura di Valsat-VAS, in base a quanto disposto con le prime indicazioni applicative della LR 24/2017 emanate dalla Regione E.R. riferite al periodo transitorio di applicazione della Legge;

**Dato atto** che la proposta di Accordo Operativo e gli elaborati costitutivi dello stesso previsti dal co. 3 dell'art. 38, L.R. 24/2017, sono stati oggetto di valutazione del Comitato Urbanistico metropolitano (CUM) in data 21/12/2023 che si è espresso in termini favorevoli con condizioni;

**Acquisito**, quale parte integrante dei lavori del CUM riunitosi il 21/12/2023, l'Atto del Sindaco Metropolitano n. 348 (pervenuto al prot. 40387 del 23/12/2023), per la formulazione del parere motivato in esito alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 15 D. lgs 152/2006 e art. 19, co. 4, L.R. 24/2017, riportante in allegato:

- A) parere motivato ARPAE AA CM PG n.40387 del 23/12/2023;
- B) parere espresso in materia di vincolo sismico PG n. 40387 del 23/12/2023;

**Acquisiti** ai PG 34405 del 14/12/2021, 6139 del 06/03/2023, PG 18306 23/06/2023, PG 24329 e 24333 del 18/08/2023; PG 25164 del 18/08/2023, PG 26532 del 05/09/2023, PG 32924 del 31/10/2023, PG 36214 del 04/12/2023, PG 40388 del 23/12/2023, gli elaborati e le dichiarazioni adeguati alle richieste e condizioni formulate dagli Enti ed Amministrazioni chiamati ad esprimersi e dai Servizi Tecnici consultati nel percorso istruttorio, non significativamente modificativi della proposta valutata dalla Giunta con DGC n. 22/2023;

**Avuto conto** che la proposta di Accordo operativo, nella sua versione adeguata e coordinata alle sopra richiamate condizioni e pareri, consta dei seguenti elaborati agli atti, nella versione sottoscritta digitalmente (in formato pdf.p7m):

**PG 34405 del 14/12/2021**

- A.01 foto aerea
- A.03 PROFILI SDF
- A.04 DOC. FOTO
- C.03.2 RT
- C.03.3 SQ
- D.02 DPCA
- D.03.1 rel geologica geotecnica
- D.03.2 rel geologica integr



D.04.1 qualita.suoli  
D.04.2 integrazione qualita suoli  
D.05 mobilita\_AR\_s6\_09-12-2021  
D.07 Terre e rocce da scavo  
D.08 RT CEM  
D.10 Rel economico-finanziaria

**PG 6139 del 06/03/2023**

A.05 CATASTO

**PG 24329-24333 del 18/08/2023**

A.02 rilievo 500  
A.02.1 PERM SDF  
A.06 pianificazione\_compressed  
C.01 dettagli  
C.02 SEGNALETICA  
C.03.1 ILLUMINAZIONE PUBBLICA  
C.04.1 Planimetrie-Fogne  
C.04.2 Planimetrie-Gas  
C.04.3 Relazione reti fognarie  
C.04.4 Relazione capacità impianto  
C.05 RETE ELETTRICA  
C.06 FONIA DATI  
C.07.01\_Rilievo della vegetazione con indicazione degli abbattimenti previsti  
C.07.2\_Planimetria di progetto del verde  
C.07.3\_Book dei particolari  
C.07.4\_Relazione tecnico agronomica  
D.01.1 VALSAT\_compressed  
D.01.2 sintesi VALSAT\_compressed  
D.02.1 integrazioni DPCA  
D.05.1 integr traffico  
D.06 Relazione sulla riduzione del rischio idraulico  
D.09 CME  
D.11 prestazioni ambientali  
D.16 impegnativa suoli  
D.17 impegnativa archeo  
D.18 integr aria

**PG 26532 del 05/09/2023**

D.04.3 proposta indagini.PDF

**PG 32924 del 31/10/2023**

01 relazione\_compressed  
A.04.1 INQ\_URB\_compressed  
B.02.1 soluzioni architettoniche\_compressed  
D.19\_fattibilita\_\_pareri

**PG 36214 del 04/12/2023**

B.01 planivolumetrico  
B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI  
B.03.1 piani tecnica  
B.03.2 piani 500  
B.03.3 piani perm  
B.03.4 percorsi  
B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE  
B.06 PROFILI PROG  
B.06.1 PROFILI DETT  
B.07.1 tip 200  
B.07 tip 200  
IMPEGNO ADEGUAMENTO



PG 40250 del 21/12/2023

Relazione ambientale (Piano monitoraggio CSC concordato con ARPA)

PG 40388 del 23/12/2023 in recepimento/adequamento alle condizioni del CUM:

B.05 stralci (adequato alle prescrizioni del CUM)

Acquisite inoltre:

- la Normativa tecnica di attuazione "NTA\_adequata", lo schema di Accordo Operativo "Bozza di Accordo\_adequata", lo schema di Convenzione "Schema di Convenzione\_adequato", modificati congiuntamente con il Procuratore speciale del Privato proponente e sottoscritti digitalmente dalla Responsabile d'Area competente con ulteriori emendamenti, necessari alla conformazione dei testi alle prescrizioni del CUM;

- la scheda di *assetto d'ambito complessivo*, quale riferimento per l'attuazione dello/gli stralcio/i residuante/i d'ambito, costituente integrazione della Scheda n.21 allegata alle D.D.C.C. n. 32/2018, 6/2020, 78/2020, in atti al PG 25164 del 29/08/2023, denominata "00\_SCHEDA ARs6\_complessivo.pdf";

- la "Dichiarazione di Sintesi" redatta dalla Responsabile d'Area Competente per materia che si allega al presente deliberato per formarne parte integrante e sostanziale;

- la Relazione di interpretazione autentica redatta dall'Ing Roberto Farina (Responsabile di Progetto del PSC) di OIKOS Ricerche SRL, a conferma della piena rispondenza al PSC di quanto perseguito e sviluppato dalla Proposta dell'accordo operativo, in atti al PG 37358 del 12/12/2023;

Precisato che:

- gli elaborati "B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE", "NTA\_adequata", "Schema di Convenzione\_adequato", "Bozza di Accordo\_adequata" ed i rispettivi allegati ivi espressamente richiamati, hanno carattere prescrittivo e prevalgono su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati;
- l'assetto planivolumetrico generale rappresentato nelle tavole: "B.01 planivolumetrico.pdf", "B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI.pdf", "B.03.2 piani 500.pdf", "B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE.pdf", ha carattere vincolante e non potrà subire modifiche sostanziali in corso di progettazione esecutiva ed attuazione;
- l'elaborato B.05 stralci (adequato alle prescrizioni del CUM), ha anch'esso valore vincolante nei termini ivi indicati;

Considerata la proposta di Accordo Operativo, per come adeguata negli atti sopra richiamati, coerente alle determinazioni del CUM in data 21/12/2023, fermi restando gli adempimenti da attuare in sede progettuale e/o esecutiva;

Dato espressamente merito degli esiti della VAS, come declinati nell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 348 del 21/12/2023 (pervenuto al prot. 40387 del 23/12/2023) e nei rispettivi allegati, oltre che negli atti ed elaborati costitutivi della ValSAT;

Valutata la proposta di Accordo Operativo 1/AO/2020 nella versione adeguata e costituita dagli elaborati sopra puntualmente elencati, meritevole di approvazione configurando, la rispettiva attuazione, un rilevante interesse per la collettività caratterizzato da un importante risultato in termini di riqualificazione, di dotazioni collettive extra standard e di connessioni ambientali e ciclo pedonali, oltre che da un rilevante obiettivo di rigenerazione e messa in sicurezza di un ambito fortemente degradato;

Richiamati:

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, nel testo vigente;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante "Prime indicazioni



- applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio nella versione vigenti;

Dato atto che il presente oggetto è stato presentato e discusso nella Commissione Consiliare competente per materia, in data 21/12/2023, la cui convocazione in seduta pubblica è stata trasmessa, anche per le finalità partecipative di cui all'art. 45 co. 8 L.R. 24/2017, alle Consulte di frazione;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.n.267/2000, dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile dei Servizi Finanziari ed Economici ed allegati alla presente deliberazione;

### DELIBERA

Per quanto espresso in premessa e che qui si intende integralmente riportato:

1. di confermare la rispondenza della Proposta di accordo operativo agli obiettivi strategici del PSC, per quanto argomentato nella Relazione redatta dall'Ing. Roberto Farina (Responsabile di Progetto del PSC) di OIKOS Ricerche SRL, in atti al PG 37358 del 12/12/2023, che viene assunta anche a titolo di interpretazione autentica del PSC;
2. di aggiornare l'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 32/2018 e ss.aa., integrandolo con la "scheda di assetto d'ambito complessivo" allegata al presente deliberato sotto la lettera "A" (quale riferimento per l'attuazione dello/gli stralcio/i residuante/i d'ambito), costituente integrazione della Scheda n.21, demandando agli uffici il rispettivo recepimento in forma coordinata nel documento "Schede tecnico-economiche";
3. di dare atto degli esiti della valutazione ambientale - ValSAT espressa dalla Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco Metropolitano n. 348 del 21/12/2023, in atti al Prot. n. 40387 del 23/12/2023, prescrivendone il rispetto con particolare riferimento agli esiti della Valutazione declinati nelle Dichiarazione di Sintesi e degli elaborati di VALSAT PG 24329-24333 del 18/08/2023 per come emendati e ulteriormente condizionati dagli esiti di VAS qui richiamati;
4. di recepire le condizioni del CUM espresse in data 21/12/2023, risultanti dal verbale in atti al Prot. n. 40387 del 23/12/2023, dato atto che gli elaborati costituitivi dell'accordo sono stati, allo scopo, aggiornati/adequati, mentre per quanto riferito alle successive fasi, si rimanda alle sedi di specifica pertinenza l'assolvimento delle condizioni impartite;
5. di recepire le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di Enti e Servizi elencati nelle premesse e costituenti parte integrante della "Dichiarazione di Sintesi" avente valenza prescrittiva, da recepire/rispettare in sede progettuale/attuativa;
6. di approvare subordinatamente a quanto espresso nei punti precedenti, la proposta di Accordo Operativo in oggetto, costituita dagli elaborati adeguati e sottoscritti dal Responsabile d'Area competente, oltre che da quelli puntualmente elencati in premessa, in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa determinati dal PSC, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 e ss.aa.;
7. di dare atto che l'Accordo si compone degli elaborati puntualmente elencati in premessa, oltre che dalla Normativa tecnica di attuazione "NTA\_adequata", dallo schema di Accordo Operativo "Bozza di Accordo\_adequata", dallo schema di Convenzione "Schema di Convenzione\_adequato", sottoscritti digitalmente dalla Responsabile d'Area competente conservati agli atti del Servizio competente e dei pareri di Enti e Servizi richiamati nelle premesse oltre che della "Dichiarazione di Sintesi" redatta dalla Responsabile del Servizio Competente in esito alla VAS e ai pareri degli Enti, allegati al presente deliberato, rispettivamente, sotto le lettere "B", "C", "D" ed "E";
8. di stabilire che gli elaborati:
  - "B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE", "NTA\_adequata", "Schema di Convenzione\_adequato", "Bozza di Accordo\_adequata" ed i rispettivi allegati ivi espressamente richiamati, hanno carattere prescrittivo e prevalgono su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati;
  - l'assetto planivolumetrico generale rappresentato nelle tavole: "B.01 planivolumetrico.pdf", "B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI.pdf", "B03.2 piani 500.pdf",



"B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE.pdf", ha carattere vincolante e non potrà subire modifiche sostanziali in corso di progettazione esecutiva ed attuazione;

- l'elaborato B.05 stralci (adeguato alle prescrizioni del CUM), ha anch'esso valore vincolante per i termini ivi indicati;

9. di autorizzare il Sindaco o chi per Lui in termini di Statuto e Regolamento, ai sensi e per gli effetti del co. 12 dell'art. 38, L.R. 24/2017, alla stipula dell'Accordo Operativo, nella versione aggiornata/adeguata, costituente allegato "C" parte integrante e sostanziale del presente atto, inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari e le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto;
10. di dare mandato alla Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, o chi per Lei in termini di Statuto o Regolamento, di sottoscrivere la Convenzione attuativa dell'Accordo, nella versione adeguata/aggiornata, costituente allegato "D" come parte integrante e sostanziale del presente atto, inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari e le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto utili all'eliminazione di refusi ed a una migliore definizione del contenuto, oltre che di ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni;
11. di incaricare la Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di disporre secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla Pubblicazione dell'Accordo sottoscritto prevista dal co. 14 del richiamato articolo, nonché alla trasmissione degli atti agli Enti cui competono adempimenti di legge;
12. di disporre, inoltre, la pubblicazione ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio";
13. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. per assicurare la sottoscrizione dell'Accordo operativo, nei termini dell'art. 4 della L.R. 24/2017.



La VicePresidente Carolina De Lucia passa la parola al Consiglio per gli interventi i cui punti salienti sono di seguito riportati.

Consigliera Marisa Risi, "Gruppo Lega-Insieme per Zola-Lista Centrodestra Unito". Il progetto, ben illustrato dall'Assessore Russo, alza molto l'asticella degli interventi che il Comune sta realizzando. La riqualificazione di un ambiente in forte degrado diventa un intervento molto importante. Si creerà un parco pubblico, un'area sgambamento cani e soprattutto il contesto in cui verranno costruite le nuove abitazioni le pare anche molto gradevole ed elegante. Ben vengano le riqualificazioni. Anticipa il voto favorevole.

Consigliere Lorenzini, Capogruppo "P.D.". Sottolinea come l'operazione, che ha richiesto veramente molto lavoro nei tempi necessari a livello comunale, di contrattazione con i privati e a livello metropolitano, permetta al Comune di ottenere importanti obiettivi in un'ottica di rigenerazione urbana con l'abbattimento del capannone, dismesso da una ventina d'anni ormai, e sicuramente molto ammalorato e mal frequentato. Consente di avere una rigenerazione urbana con un nuovo insediamento abitativo in continuità con le esistenti abitazioni di Via Tasso in area già urbanizzata e collegata, completando la riqualificazione di tutta quell'area. Ora sono in fase di lavorazione i marciapiedi e la nuova area verde vicina alla Chiesa, in un'operazione di qualificazione complessiva di quel contesto che, lontano dall'abitato e a prevalente vocazione artigianale, è oggi attaccato all'area urbanizzata e diventa un ambito più consono alla sua collocazione. A questo si aggiungono 21.000 metri quadrati che diventano di proprietà del Comune andando ad arricchire il patrimonio verde del nostro territorio creando nuovi spazi per attività all'aperto. Un'operazione che riesce a contemplare diverse esigenze. Anticipa il voto favorevole del suo Gruppo.

Consigliere Luca Nicotri, Capogruppo "Movimento Cinque Stelle". Evidenzia gli sforzi fatti e riconosce all'Amministrazione il giusto merito che ha portato alla conclusione di un processo complesso. L'intervento produce diverse considerazioni positive: non si utilizza suolo vergine, ma si tratta di una rigenerazione urbana; si va a recuperare un'ex zona industriale degradata per



trasformarla in zona residenziale. Alcuni aspetti leggermente critici potranno diventare quelli legati alla viabilità, con l'aumento delle automobili nella zona e la realizzazione di un nuovo parco pubblico che potrebbe richiedere un maggior controllo anche dal punto di vista della sicurezza. Rimane stupefatto dalle prescrizioni poste dal CUM, in particolare quelle riguardanti i termini dei cinque anni indicati per la realizzazione dell'intero intervento, sia privato che pubblico. Conclude anticipando il voto favorevole.

La VicePresidente Carolina De Lucia passa la parola all'Assessore Russo per le conclusioni.

L'Assessore ringrazia i Consiglieri per gli interventi di apprezzamento del lavoro svolto da parte di tutti i tecnici comunali; ringraziamenti che estende anche alla Città metropolitana per la tempestività, alla Regione e a tutti gli Enti coinvolti. Al Consigliere Nicotri ricorda che gli studi e le simulazioni fatti relativamente alla mobilità e viabilità della zona, risultano pienamente sostenibili. Si sta valutando come impiegare il contributo di sostenibilità corrispondente a 350 mila euro, oltre alle eventuali risorse aggiuntive che vi potrebbero essere destinate, per migliorare quello che è già un punto critico del comparto, ossia l'intersezione di fronte al Cimitero. Come illustrato in sede di Commissione, si stanno valutando diversi tipi di intervento; per ora la soluzione semaforica pare quella tecnicamente più indicata perché garantirebbe una maggiore sicurezza nei diversi attraversamenti ciclabili e pedonali. Conclude informando che, come negli altri interventi di rigenerazione, anche in questo caso è prevista una quota non inferiore al 20% (circa 10 abitazioni) dedicate all'ERS, all'edilizia convenzionata. E' un intervento che cerca di assemblare diverse esigenze anche di carattere sociale, come l'urbanistica e pianificazione territoriale deve fare; pensando anche ad abitazioni per fasce che si è voluto privilegiare.

- Successivamente la Vice Presidente, assistita dagli scrutatori, mette ai voti per alzata di mano la proposta innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:  
Presenti n. 12 consiglieri;  
n. 12 voti favorevoli unanimi

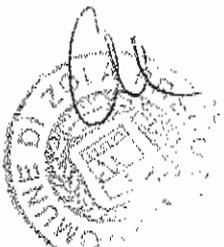
#### LA PROPOSTA E' APPROVATA

Di seguito la Vice Presidente mette ai voti per alzata di mano la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione é il seguente:  
Presenti n. 12 consiglieri;  
n. 12 voti favorevoli unanimi

#### LA PROPOSTA E' APPROVATA

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



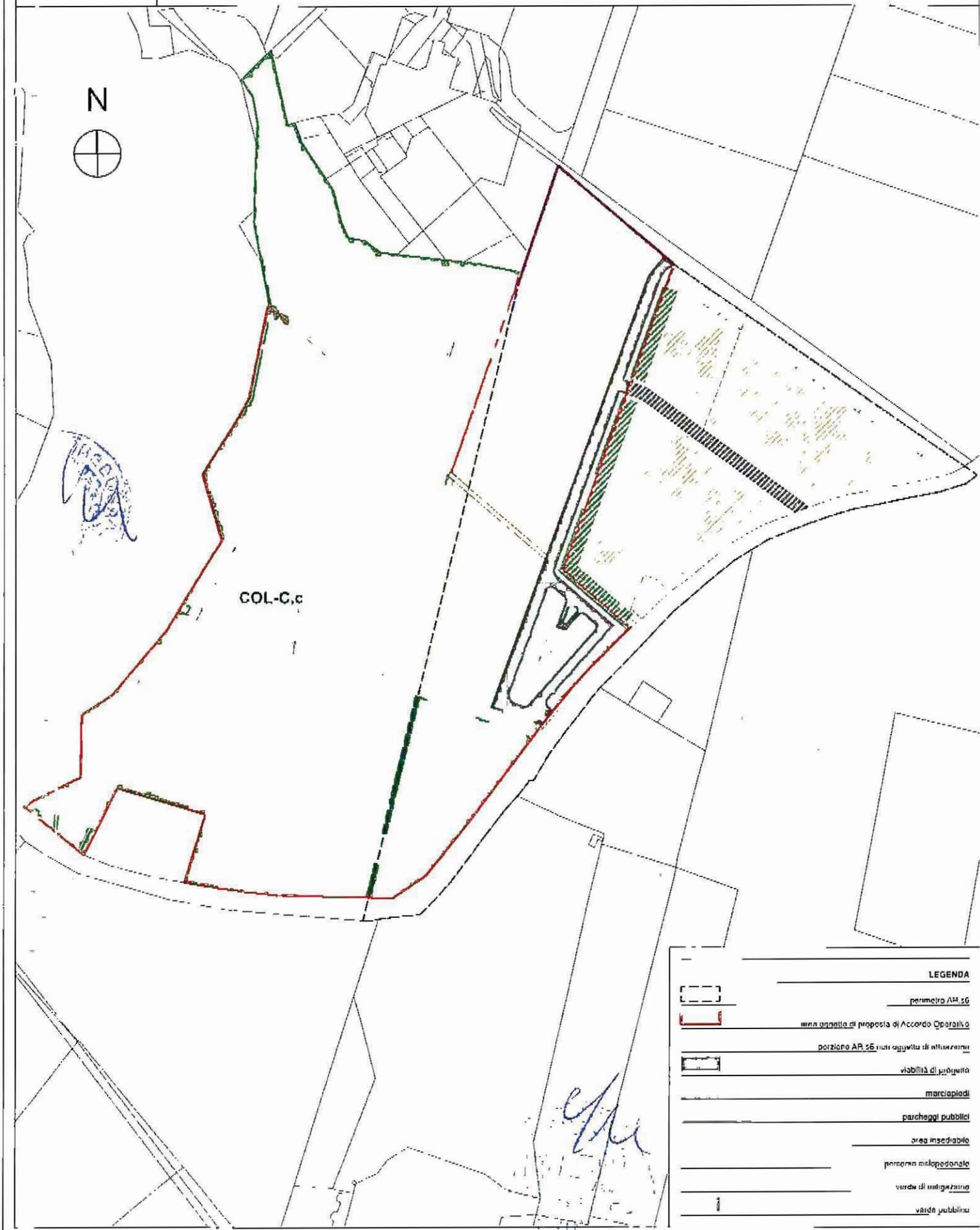


Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

La Vice Presidente  
DE LUCIA CAROLINA

Il Segretario Generale  
BRIZZI CLEMENTINA





LEGENDA

-  perimetro AR.s6
-  area oggetto di proposta di Accordo Operativo
-  porzione AR.s6 non oggetto di attuazione
-  viabilità di proprietà
-  marciapiedi
-  parcheggi pubblici
-  area insediabile
-  percorso ciclopedonale
-  verde di mitigazione
-  verde pubblico

# Città Metropolitana di Bologna

## Comune di Zola Predosa

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 Prot. 495 del 09/01/2018

### Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017

relativo all'Ambito AR.s6 (Ambito da riqualificare per rigenerazione urbana)

COL-C.c (parchi, verde pubblico attrezzato)

#### PROGETTISTI GENERALI:

Arch. Fabio Conato  
Arch. Stefania Filippini  
Arch. Annalisa Medri  
Ing. Fabiana Rossetti  
Ing. Elena Zunarelli

fabio@studioconato.com  
stefania@studioconato.com  
annalisa.medri@gmail.com  
fabiana@studioconato.com  
elena@studioconato.com

tel. 051-399541



#### CONSULENTI E PROGETTISTI SPECIALISTICI:

-Rete fognaria, acqua e gas:	Ing. Carlo Baietti
-Acustica:	Ing. Franca Conti
-Rilievi, Topografia e catasto:	Geom. Camillo Dal Pozzo
-Analisi del suolo:	Dott. Michele Dall'Olmo Dott. Filippo Barbieri Dott. Maurizio Ropa
-Relazione geologica e geotecnica:	Dott. Filippo Barbieri Dott. Maurizio Ropa Dott. Maurizio Ropa
-Sistema del verde e paesaggio:	Dott. Marco Sassatelli
-Rete pubblica illuminazione, elettrica fonia e dati:	Per. Ind. Davide Sola
-Traffico e viabilità:	Ing. Michele Tarozzi Arch. Luca Pasqueli

#### ATTUATORE:



Via Aldo Cividali, 13  
40133 Bologna BO

Sindaco  
 **Davide Dall'Omo**

Assessore a Urbanistica, sport e partecipazione:  
 **Ernesto Russo**

Responsabile del Servizio "Assetto del Territorio"  
 **Simonetta Bernardi**

### D - Allegati:

## Norme Tecniche per l'Attuazione del Piano

D.13

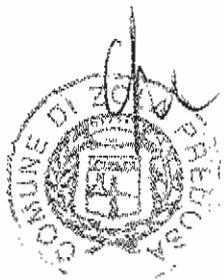
///

Dicembre 2021

agg. Dicembre 2023

*Sommario*

Art. 1	AMBITO DI APPLICAZIONE .....	2
Art. 2	CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO .....	3
Art. 3	PARAMETRI URBANISTICI.....	3
Art. 4	PARAMETRI DI INTERVENTO .....	5
Art. 5	MODALITA' DI INTERVENTO E VARIABILI TIPOLOGICHE.....	10
Art. 6	VARIABILI TIPOLOGICHE.....	11
Art. 7	SPAZI PUBBLICI, SPAZI PRIVATI E SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.....	11
Art. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
Art. 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "EXTRA-COMPARTO".....	12
Art. 10	ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	13
Art. 11	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - FUNZIONE DELLA DIREZIONE LAVORI	13
Art. 12	BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	13



## **Art. 1      *AMBITO DI APPLICAZIONE***

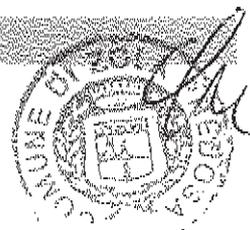
La proposta di Accordo Operativo è stata redatta in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, ed ha validità ed efficacia di cinque anni, salvo proroghe ottenibili ai sensi di Legge, o accordate dal Collegio di Vigilanza di cui all'art. 12 dell'A.O. La realizzazione delle OO.UU. da acquisire al Patrimonio Comunale nei primi cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo permetterà il completamento degli interventi di Edilizia Privata nel rispetto delle presenti NTA, sempre che la richiesta dei PdC avvenga nel medesimo termine. Eventuali ritardi del rilascio dei Permessi di Costruire rispetto alle tempistiche di legge comporteranno un corrispondente prolungamento del termine fissato per la realizzazione delle opere, solo se imputabili al Comune e sempre che ciò non sia contrario alle disposizioni urbanistiche vigenti all'atto del rilascio.

Per quanto non espressamente normato dalla presente normativa, si fa riferimento alle norme degli strumenti urbanistici (PSC e RUE) vigenti al momento dell'approvazione dell'Accordo Operativo. In caso di modifica degli strumenti urbanistici sovraordinati si farà riferimento, per tutta la validità del Accordo Operativo, a quelli vigenti al momento della firma della convenzione urbanistica, salve le disposizioni prescrittive sopravvenute, aventi valore di Legge e/o Direttive EU/ER ecc..

Le norme di attuazione dell'Accordo Operativo definiscono le modalità di intervento, le caratteristiche tipologiche degli edifici, le capacità edificatorie dei singoli lotti privati di intervento, gli usi e le quantità in essi insediabili, le distanze dagli edifici e dai confini, le altezze degli edifici e le variabili ammesse.

Circa le caratteristiche costruttive e prestazionali degli edifici, per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, deve essere applicata la normativa vigente alla data di approvazione del presente Accordo Operativo, salvo modifica degli strumenti urbanistici sovraordinati ove siano prescritte la prevalenza ed immediata applicabilità.

Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/2013, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente relativamente all'attività di edilizia libera. Gli interventi edilizi privati previsti dall'Accordo Operativo saranno generalmente attuati con Permessi di Costruire, ovvero con SCIA nei casi consentiti dalla normativa. In sede di titolo abilitativo saranno acquisiti i Pareri specifici e le Autorizzazioni inerenti i vincoli operanti nella zona. In particolare, nell'ambito dell'acquisizione dei singoli titoli abilitativi, per le opere che ricadano in



Unità Minime di Intervento ricomprese nel perimetro dell'area tutelata ex art. 142, lett. c D.Lgs. 42/2004, sarà richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi di legge.

Sono altresì recepiti i contenuti dell'Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritto e inviato al Comune di Zola Predosa in data 09 Gennaio 2018 con P.G. 495/2018 e della scheda 21 allegata.

## **Art. 2           CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

L'Accordo Operativo fornisce la sistemazione urbanistica delle aree d'intervento e del loro intorno, la tipologia edilizia indicativa degli edifici da realizzare e dei materiali da utilizzare, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, nonché le prescrizioni particolari ed i criteri per l'attuazione degli interventi stessi.

L'Accordo Operativo si compone degli elaborati indicato nella Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione dell'A.O. e di autorizzazione alla sottoscrizione.

## **Art. 3           PARAMETRI URBANISTICI**

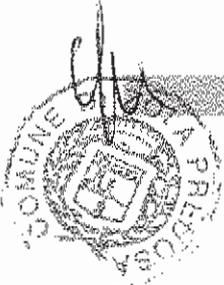
### **Superficie Territoriale Ambito AR.s6 e COL-C.c (parte)**

Totale sup. mq 40.303,00

Foglio	mapp.	St	proprietà
27	39	1247	Coop. Edificatrice Ansaloni
	42	1780	
	135	8727	
	138	476	
	184	12984	
	634	250	
	654	8417	
	727	8381	
	729	41	
<b>TOTALE ST</b>		<b>40.303</b>	

### **Quantità edilizie**

La quantità edilizia complessiva del Piano, corrispondente a quella prevista dalla scheda 21, misurata in Su, è di mq 4054,76 per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza non comportanti aumento di C.U., di cui almeno mq 811 destinati all'ERS secondo i criteri definiti con gli atti della Giunta n. 61/2016, 22/2017 e successivi aggiornamenti, ed in particolare in vendita convenzionata e/o in affitto a termine a canone concordato, e/o in affitto



con proprietà differita (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).

Sarà realizzato un numero minimo dieci alloggi che, ferma restando la quantità di superficie utile sopra indicata, in sede di convenzionamento potranno subire variazioni in aumento ove i bandi o le graduatorie rivelino l'esigenza di piccoli tagli di alloggi, in coerenza con le delibere di Giunta 69/2021 e 106/2023 e successive modificazioni. Facendo tutti capo ad un unico attuatore, la collocazione delle superfici utili e lo schema di convenzionamento saranno definiti nell'ambito dei titoli abilitativi. In base ai criteri delle delibere richiamate la localizzazione degli alloggi sarà di tipo diffuso.

#### Usi ammessi (RUE Art. 3.1.6 c.5)

Residenza ed usi compatibili, come definiti dal RUE o RE al momento della richiesta del PdC, fino ad una percentuale massima pari al 10% della Su complessiva del piano.

#### Dotazioni territoriali (RUE Art. 3.1.6 c.5)

Gli elaborati di Piano definiscono i lotti privati d'intervento e le aree destinate al reperimento degli standard urbanistici dovuti, nonché le aree da cedere al Comune di Zola Predosa extra standard, nel rispetto del citato Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e della scheda 21.

L'intervento garantisce il reperimento degli standard e delle dotazioni richieste per l'uso previsto dalla normativa vigente, come di seguito calcolati:

AREE DA CEDERE							
Su totale	4.054,76	mq					
DOTAZIONI TERRITORIALI							
	norma	progetto					
U (*)	3.649,28	4.664,41	<table border="1"> <tr> <td>extra DPA</td> <td>3.657,46</td> </tr> <tr> <td>infra DPA</td> <td>1.006,95</td> </tr> </table>	extra DPA	3.657,46	infra DPA	1.006,95
extra DPA	3.657,46						
infra DPA	1.006,95						
P1	810,95	853,94					
<b>TOTALE DT</b>	<b>4.460,23</b>	<b>5.518,35</b>					
strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale		2.400,38					
altre aree verdi da cedere extra standard		21.165,24					
(*) di cui reparto nella parte di ambito destinata a COL		3.153,76					



In conformità con le indicazioni della scheda 21 l'intervento prevede la cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c di estensione pari a 24.319 mq. Su queste aree saranno reperite parte delle dotazioni U.

I parcheggi pubblici sono principalmente collocati in posizione baricentrica, con accesso dalla nuova viabilità, oltre a una quota sul margine Nord del comparto accessibili direttamente da via del Greto.

### **Superficie Permeabile**

Ai sensi dell'art. 5.3 c. 2 del PTCP, essendo l'Ambito inserito in "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)" dovrà essere garantito il mantenimento di una Superficie permeabile pari ad almeno il 45% della St della porzione di Ambito AR.s6

$$Sp \text{ min} = 0,45 * 15.984 = 7.192,80 \text{ mq}$$

Le aree considerate ed asservite ai fini della verifica del requisito di permeabilità sono individuate nell'elaborato B.03.3 *Planimetria generale tecnica con verifica delle superfici permeabili*, che assume valore prescrittivo anche per gli interventi successivi.

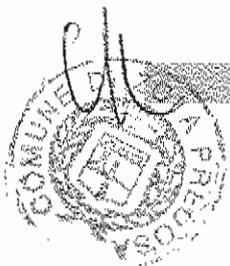
## **Art. 4 PARAMETRI DI INTERVENTO**

### **"Macrolotto"**

Si tratta di unità fondiaria omogenea con dotazioni interagenti con i percorsi pedonali, percorsi carrabili e spazi condominiali, all'interno della quale è edificabile la Superficie Utile (Su) e collocabili i parcheggi pertinenziali P3. Il Macrolotto avrà una propria autonomia funzionale e sarà attuato autonomamente ed indipendentemente.

Il Macrolotto è individuato con precisione e sono ammesse modifiche al confine del Macrolotto ed alla posizione delle dotazioni territoriali per esigenze di tipo esecutivo o funzionali stabilite di concerto tra l'Amministrazione comunale e l'Attuatore.

All'interno del Macrolotto edificabile saranno realizzati quattro distinti corpi di fabbrica, con un totale massimo di sei vani scale, ognuno dei quali potrà costituire una unità minima di intervento da assoggettare a Permesso di Costruire.

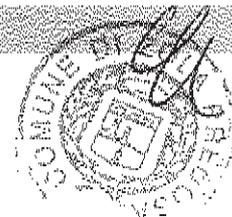


### **"Lotto di edificazione"**

Nell'ambito del Macrolotto descritto sono ricavati i Lotti di edificazione, che rappresentano le Unità Minime di Intervento, realizzabili con un singolo titolo abilitativo. Il perimetro dei singoli lotti potrà essere modificato in sede di titolo abilitativo; i lotti potranno essere accorpati, le superfici di progetto potranno essere realizzate come esemplificato nella tavola delle tipologie edilizie. Per le Unità Minime di Intervento soggette ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, in sede di richiesta di Permesso di Costruire saranno sottoposti alla CQAP ed alla SABAP i materiali, le finiture e le cromie idonee a mitigare l'impatto con il contesto paesaggistico. I Lotti di edificazione avranno una propria autonomia funzionale in relazione alle strade ed alle opere di urbanizzazione che li servono e potranno essere attuati autonomamente ed indipendentemente. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione e dotazioni dovrà individuare le opere di minima comuni a tutto il macrolotto e gli stralci attuativi proporzionali ai singoli lotti per garantirne l'autonomia funzionale e la quota parte proporzionale. I lotti, come individuati alla tav B.03.1 del Piano, sono quattro, le superfici di progetto saranno realizzate come ipotizzato nella tavola delle tipologie edilizie indicative, secondo la distribuzione di superfici descritta nella tabella di seguito riportata e secondo le flessibilità previste dalle presenti norme.

lotto	Su [mq]	nr. U.I. indicativo
1	700,00	10
2	1.354,76	18
3	1.200,00	16
4	800,00	11
<b>TOTALE</b>	<b>4.054,76</b>	<b>55</b>

Alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dovrà essere allegato il collaudo acustico post operam finalizzato a verificare il rispetto del limite di immissione differenziale rispetto alle sorgenti sonore che saranno effettivamente presenti ad intervento eseguito.



### ***Invarianti***

All'interno del Macrolotto perimetrato nella tavola B.03.1 del Piano, l'area di concentrazione dell'edificato fuori terra, individuata nella tavola B.04 del Piano, stabilisce l'ambito entro il quale potranno essere collocati i fabbricati nel rispetto dell'assetto urbanistico planivolumetrico generale approvato e rappresentato negli elaborati della serie *B-Progetto*.

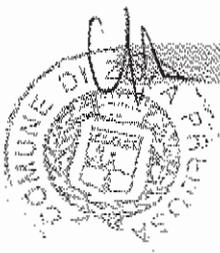
### ***Specificazioni per il computo delle superfici utili ed accessorie***

In riferimento ai parametri di Superficie Utile (Su) e Superficie Accessoria (Sa) si rimanda integralmente alle definizioni contenute nell'Allegato II alla DGR 922 del 28/06/2017.

Potranno essere collocati, prevalentemente al piano terra, spazi di proprietà condominiale dedicati ad attività di carattere sociale, di servizio, per pratica sportiva e di vicinato.

### ***Distanze da edifici e dai confini***

1. **D1 – Distanza dal confine di proprietà** \_ La distanza degli edifici dai confini del Comparto sarà maggiore o uguale ad  $h/2$ , con minimo 5 m e 1,5 m fra interrati e confini di proprietà esterni al Piano.
2. **D2 – Distanza dal confine stradale, da spazi pubblici o attrezzature di interesse pubblico** (anche con riferimento alle aree di futura acquisizione) \_ La distanza dalle strade e dalle aree pubbliche interne al Comparto sarà maggiore o uguale ad  $h/2$  con minimo 5 m e 1,5 m per locali interrati e manufatti leggeri da giardino con  $h$  inferiore a 3 m
3. **D3 – Distanza fra edifici e fra pareti di edifici** \_ La distanza tra pareti finestrate di edifici di progetto quando questi costituiscano un organismo unitario e per pozzi luce di illuminazione locali a destinazione principale sarà maggiore o uguale a 5 m. La distanza minima da osservare tra pareti non finestrate o dotate di luci e per pareti con finestrate di funzione secondaria è di 3,00 m.
4. La distanza minima da osservare tra pareti finestrate è di 10,00 m (da verificarsi per un cono visuale di 180°).
5. Le rampe potranno essere realizzate anche in adiacenza al confine col consenso della proprietà confinante e ferma restando la distanza "D2"



### ***Altezza dei fabbricati***

Le altezze massime dei singoli fabbricati possono variare, nel rispetto dell'assetto urbanistico planivolumetrico generale approvato e rappresentato negli elaborati della serie *B-Progetto*, ferma restando l'altezza massima di quattro piani fuori terra, senza costituire variante al Piano, nel rispetto delle distanze tra edifici e dai confini, e previa verifica della compatibilità acustica della soluzione progettuale.

### ***Aree a verde Privato***

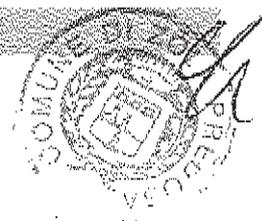
La dimensione e la collocazione degli spazi pavimentati previsti dal Piano all'interno delle aree verdi potranno variare all'interno dei Lotti di edificazione nel rispetto della percentuale minima di superficie permeabile indicata dal progetto. Si precisa che la dotazione di alberature ed arbusti nei lotti privati sarà nella misura funzionale al rispetto dei requisiti previsti dal regolamento comunale del verde. Di conseguenza quanto indicato negli elaborati grafici è da intendersi indicativo e non vincolante, ferma restando la verifica di rispondenza al Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato in sede di progettazione esecutiva"

### ***Aree a verde Pubblico e spazi attrezzati Pubblici***

In tutte le aree a verde pubblico è ammessa la localizzazione di reti tecnologiche e servizi pubblici (impianti di irrigazione, cassonetti, ecc.), fermo restando il rispetto delle dotazioni minime richieste dalla normativa e dalla scheda n. 21 allegata alle presenti norme.

**Nel rispetto della pianificazione sovraordinata, le sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e le attrezzature sportive scoperte non devono dare luogo ad impermeabilizzazione del suolo.** All'interno della fascia di DPA dell'elettrodotto non potranno essere inserite aree, luoghi e spazi, nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate destinate ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle 4 ore giornaliere.

Eventuali nuovi manufatti all'interno dell'area di verde pubblico dovranno essere collocati in modo da non intaccare ulteriormente l'area verde, già interessata dal passaggio dell'elettrodotto, sia dal punto di vista della fruibilità, che dell'impatto visivo, in ragione della rilevanza paesaggistica dell'ambito fluviale adiacente e delle immediate vicinanze con il bene storico.



La scelta delle essenze arboree e le distribuzioni planimetriche del verde pubblico, dovranno garantire la restituzione di un'immagine tipica del paesaggio tradizionale, e le piantumazioni dovranno rispettare il Regolamento comunale del Verde, le Linee guida per la forestazione metropolitana, e la fascia di rispetto demaniale di 4 metri di larghezza.

In fase di redazione del progetto per l'ottenimento dei titoli edilizi dovranno essere assunti vengano assunti gli accorgimenti e le soluzioni utili a garantire la compatibilità degli interventi con le condizioni di pericolosità idraulica.

Per l'area di parco ricadente in fascia di pericolosità P2 e P3 dovranno essere previsti adeguati percorsi pedonali di evacuazione ed escluse attività ludiche che comportino la permanenza di persone al di fuori di zone P3.

Nella fascia di tutela fluviale e più in generale nell'area di verde pubblico non devono essere previsti interventi di impermeabilizzazione del suolo se non nel limite previsto dalle normative specifiche vigenti



### ***Parcheggi Privati P3***

La quantità dei parcheggi privati sarà dimensionata in conformità con le disposizioni del vigente RUE e delle normative applicabili (p.es. D.M. 236/89, ecc.). I parcheggi privati saranno collocati esclusivamente all'interno del macrolotto privato, indifferentemente in posizione interrata, semi interrata o fuori terra (scoperti o in autorimessa).

La collocazione dei parcheggi privati dovrà essere tale da non inficiare quanto già valutato sia in termini di dotazioni dovute che di permeabilità.

Dovranno essere previsti **punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici per almeno il 20% degli stalli di parcheggio pertinenziale in coerenza con il capitolo 8.3.2 PUMS**. Ove possibile dovranno essere anche previsti spazi per la sosta e ricarica delle biciclette, possibilmente coperti, con rastrelliere ad archetto, in diretta prossimità degli accessi alle abitazioni di ciascun lotto, ***Parcheggi Pubblici P1***

La realizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree indicate dagli elaborati grafici del Piano dovrà avvenire in conformità ai seguenti criteri:

- dimensioni minime del posto macchina: non inferiori a m 2,50 x 5,00;



- spazi di sosta per disabili: nella proporzione minima di 1 posto ogni 50 posti auto pubblici e 1 posto auto in ogni parcheggio pubblico, oltre alle ulteriori prescrizioni per alloggi ERS

#### **Art. 5 MODALITA' DI INTERVENTO E VARIABILI TIPOLOGICHE**

Il singolo lotto di edificazione, come definito e indicato negli elaborati del Progetto Urbano costituisce Unità Minima di Intervento da assoggettarsi a titolo abilitativo.

- a) È possibile modificare e traslare la sagoma dei fabbricati; modificare l'altezza dei fabbricati (ferma restando l'altezza massima di 4 piani fuori terra), la loro quota d'imposta rispetto al piano di campagna, la dimensione e la capacità edificatoria dei lotti nell'ambito dei titoli abilitativi e nei limiti e negli obblighi delle presenti Norme. Sarà possibile anche modificare la posizione ed il numero dei passi carrai, purché ciò non incida sulle dotazioni pubbliche e collettive. Non sarà comunque consentita l'apertura di passi carrabili sul lato Est della nuova viabilità di comparto;



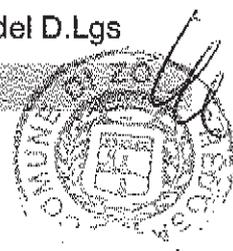
- b) Nell'ambito della progettazione degli interventi edilizi è ammessa la trasferibilità di Su da un lotto all'altro, fermo restando la quantità della Su complessiva prevista dal Piano;
- c) È possibile realizzare un numero variabile di unità immobiliari, di tagli differenti;
- d) È possibile modificare la sagoma del piano interrato nel rispetto dei limiti e degli obblighi delle presenti norme, in particolare nel rispetto della percentuale minima di superficie permeabile indicata dal piano;

I lotti restano reciprocamente asserviti alle quantità attribuite dalla tabella, anche in caso di successivo frazionamento e/o trasferimento, anche dopo il termine di durata della convenzione.

In caso di spostamento non sostanziale delle SU e dei parametri assegnati ai singoli lotti, la tabella di cui all'art. 4 delle presenti norme dovrà essere aggiornata in sede di presentazione di ogni titolo edilizio al fine della corretta gestione dei titoli e dell'attuazione.

~~Le modifiche di cui sopra, meglio esemplificate nelle schematizzazioni grafiche riportate in Allegato 1, non costituiscono variante al Piano.~~

L'assetto pianivolumetrico del Macrolotto privato sarà oggetto di approfondimento, finalizzato alla minimizzazione dell'interferenza tra le costruzioni ed il vincolo ex art. 142, lett.c) del D.Lgs



42/2004, oltre che alla ricerca di soluzioni maggiormente funzionali o di inserimento nel contesto, nell'ambito dell'acquisizione dei singoli titoli abilitativi con modesti slittamenti dei corpi di fabbrica e modeste articolazioni, nel rispetto delle regole sopra disciplinate e dell'assetto planivolumetrico generale. In tale fase, per le opere che ricadano in Unità Minime di Intervento ricomprese nel perimetro dell'area tutelata ex art. 142, lett. c D.Lgs. 42/2004, sarà richiesta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi di legge.

#### **Art. 6           VARIABILI TIPOLOGICHE**

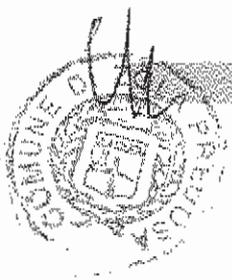
Previa valutazione della CQAP e fermo restando l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica per le trasformazioni ricadenti all'interno del vincolo ex art. 142, lett c) del D.Lgs 42/2004, senza costituire variante al Piano potranno essere effettuate modifiche non sostanziali che garantiscano comunque l'assetto planivolumetrico generale del Piano, finalizzate alla traduzione alla scala di dettaglio del progetto urbano, nonché alla sopra citata minimizzazione dell'interferenza tra le costruzioni ed il vincolo ex art. 142, lett.c) del D.Lgs 42/2004, che comportino variazione dell'altezza degli edifici o della loro aggregazione. Tali modifiche potranno essere effettuate fermo restando l'impianto urbanistico delle opere infrastrutturali e delle dotazioni collettive, il rispetto delle distanze tra gli edifici di progetto e quelli esistenti esterni al Piano, dai confini con le aree esterne al Piano salvo deroghe conseguenti ad accordi con i confinanti, e previa verifica della compatibilità acustica.

#### **Art. 7           SPAZI PUBBLICI, SPAZI PRIVATI E SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

Saranno cedute al Comune le zone verdi esterne al Macrolotto privato, i relativi percorsi pedonali e ciclabili pubblici come identificati negli elaborati di progetto, la viabilità interna al Comparto di collegamento tra i due tratti di via del Greto, nonché le zone a parcheggio da realizzare nel rispetto degli standard di legge, come meglio specificato nella tavola B.03.1 del Piano (Planimetria "tecnica").

Quale spazio privato ad uso pubblico, nel Piano è previsto unicamente il percorso pedonale sul fronte Est del Macrolotto privato.

Le aree private potranno essere recintate e dotate di accessi controllati. L'accesso del pubblico agli spazi di pertinenza degli edifici sarà regolamentato a discrezione del Soggetto Attuatore.



**Art. 8            OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il sistema delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere realizzato seguendo le indicazioni del Progetto Urbano allegato alla proposta di Accordo Operativo (elaborati serie C), nonché dei successivi approfondimenti esecutivi tesi all'ottenimento degli occorrenti titoli abilitativi.

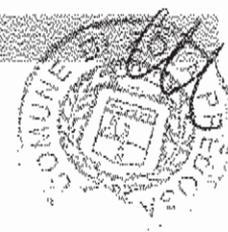
Al Progetto Urbano per le opere di urbanizzazione, come descritto dagli elaborati del Piano, potranno quindi essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo anche alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi, da effettuarsi in fase di istruttoria del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria, che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire relativo.

I citati approfondimenti ed adeguamenti non costituiranno variante al Piano.

**Art. 9            OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "EXTRA-COMPARTO"**

Il Piano prevede la realizzazione delle seguenti opere fuori comparto, ricadenti in aree nella disponibilità dell'amministrazione comunale direttamente o da acquisire a sua cura e spesa, anche previa procedura espropriativa. Nello specifico sono previste le seguenti opere fuori comparto:

- a) realizzazione di percorso pedonale in fregio al tratto Est di via del Greto;
- b) messa in sicurezza dell'incrocio esistente tra via del Greto e via Garibaldi.



**Art. 10      ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Sono di seguito elencate le intenzioni dell'Attuatore in merito all'attuazione temporale delle opere di urbanizzazione primaria.

- **Entro 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo:** realizzazione del parco fluviale e delle ulteriori aree destinate a verde pubblico, realizzazione di viabilità, parcheggi e percorsi interni al Comparto, realizzazione dei percorsi pedonale e ciclopedonale extra Comparto, messa in sicurezza dell'incrocio tra via del Greto e via Garibaldi. Eventuali ritardi sui tempi di rilascio comporteranno un corrispondente prolungamento del termine fissato per la realizzazione delle opere.

**Art. 11      OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - FUNZIONE DELLA DIREZIONE LAVORI**

Tutti gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria saranno regolati da opportuno progetto esecutivo la cui corretta realizzazione sarà garantita dall'attività della Direzione Lavori

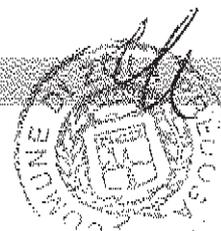
**Art. 12      BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli spazi esterni ed interni dovranno seguire i criteri della L.13/89 ed il relativo regolamento di attuazione per gli spazi privati e pubblici, nonché quelli del Dpr 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" per quanto riguarda le aree a destinazione pubblica e quelle private ad uso pubblico.



## Scheda 21

allegata dell'Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritto e  
inviato al Comune di Zola Predosa in data 09 Gennaio 2018.



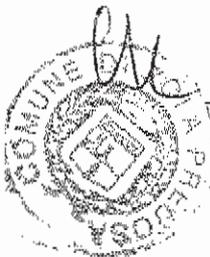
Denominazione e sigla	<b>21</b>	<b>VIA DEL GRETO</b>	<b>AR.s6 - COL-c.c</b>
Localizzazione	Via del Greto- via Torquato Tasso, Zola Predosa		

### 1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 40.303, di cui - mq 15.984 insediabili - mq 24.319 area COL, di cui mq 18.652 in area di tutela/pertinenza fluviale
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione di un'area a diretto contatto con la zona perifluviale e in stretto rapporto con l'ambito di tutela di una villa storica.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree destinate a parco fluviale
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per queste aree, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive che gli ambiti per i nuovi insediamenti presentino indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Una piccolissima porzione di territorio a sud rientra nelle "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni" (art. 4.11 PTCP, art. 24 PSAI). Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 9. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Una modesta porzione di territorio rientra nelle aree tutelate ex art. 142, D.Lgs 42/2004. L'ambito è inoltre prossimo all'insediamento storico di Villa Zanchini.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'ambito dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile al trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: è attraversato da un elettrodotto MT Qualità dell'aria: All'interno dell'ambito è presente una industria insalubre di classe 2. Sono inoltre presenti tre industrie insalubri a nord ad una distanza inferiore ai 100 m. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del PTCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, al fine di ottenere un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. L'intervento dovrà essere l'occasione di recuperare un corretto rapporto con il bene storico posto nelle immediate vicinanze. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito è in classe acustica III.

### 2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FORTUNE 2 SRL-- COOP ANSALONI – F.LLI VERONESI Foglio 27 mappali 184, 135, 39, 634, 654, 138 e, in parte, 42 e 43
Superficie territoriale interessata	ST = 40.303 mq (62% dell'ambito AR.s6 - COLL) ST = 20.073 mq (area per l'insediamento privato indicata nella proposta)



### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	La parte edificata deve essere concentrata ad est, come da schema di assetto allegato, in quanto la parte ovest è destinata da PSC a parco pubblico perifluviale. Il fabbricato posto in prossimità del perimetro sud dell'ambito COL.C.c (mappale 45, di proprietà Veronesi) potrà essere soggetto ad interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili e/o per tinenziali alla presenza e gestione del Parco, in coerenza con le indicazioni dell'art. 3.1.2 delle Norme di attuazione del RUE.
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	<b>Viabilità:</b> da valutare la necessità di allargamento di via del Greto in corrispondenza dell'insediamento in rapporto al traffico generato dall'insediamento e alla sezione ridotta della strada o, in alternativa l'opportunità della regolamentazione dei sensi di marcia; e alle caratteristiche dell'immissione sulla via Garibaldi, intersezione per la quale deve essere prevista una soluzione di immissione in sicurezza. <b>Scarichi:</b> l'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, connessa al depuratore intercomunale di Bologna – Corticella, in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo insediativo. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono essere immessi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici</b>	Rischio sismico: è sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
<b>Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale</b>	Dovrà essere prestata attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero ed al rapporto del nuovo edificato con le aree libere perifluviali. Da valutare l'opportunità di fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.
<b>Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi</b>	L'intervento oltre alla dismissione e riqualificazione di una rilevante parte dell'AR.s, concorre in maniera rilevante alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino). Pertanto, in ragione della rilevanza strategica, della consistenza degli interventi (demolizione e infrastrutturazione) e dell'elevato grado di raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito, possono essere applicati valori di "Ip" massimi (Ip1: 0,12; Ip2: 0,50; Ip3: 0,04); nelle aree insediate va garantito il rispetto della SU massima corrispondente ad Ut = 0,30 mq/mq.  $SU1 = (15.333,45 \times 0,12) + (650,17 \times 0,06) = 1.879,02 \text{ mq}$ $SU2 = 3.152 \times 0,50 = 1.576 \text{ mq}$ $SU1 (COL) = (5.667,70 \times 0,04) + (18.651,68 \times 0,02) = 599,74 \text{ mq}$ $SU \text{ tot} = 4.054,76 \text{ mq}$ <b>SU assegnata: SU = 4.054,76 mq</b> Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili
<b>Dotazioni territoriali richieste e proposte</b>	P1 = 20 mq / 100 mq, di Su = mq. 810,95 U = 90 mq. / 100 mq, di Su = mq. 3.649,28 Le dotazioni P1 devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili anche dall'esterno dell'ambito. Le dotazioni V1 sono in parte reperibili nella parte di ambito destinata a COL.



<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Non richiesta
<b>Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione</b>	Realizzazione di: - Cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c necessarie alla realizzazione del Parco Fluviale del Lavino; - Realizzazione di un primo stralcio del sotteso Parco Fluviale all'interno del quale saranno previste anche parte delle dotazioni a verde generate dal comparto in attuazione, ed alla sistemazione del percorso fluviale esistente, eventualmente necessaria;
<b>Modalità di attuazione</b>	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) unitario, attuabile per stralci attuativi autonomamente funzionali (sub compartimenti). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo operativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.  Intervento di rettifica convenzionato per l'edificio privato esistente all'esterno dell'ambito (mappale 45 in prossimità del perimetro sud dell'ambito), che mantiene classificazione COL.C.c, per interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili.
<b>Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC</b>	Vedi cartografia. Le rettifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione dell'Accordo operativo.

**4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE**

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Residenza (mq. 4.054,76)	300 €/mq	€ 1.216.428,00
Valorizzazione edificio esistente (K = 0,50 del parametro di valorizzazione dell'uso produttivo)	€ 82,50 / mq	€ 260.040,00
Valore attuale area insediabile, al netto della ST di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 11.588)	€ 12,80 / mq	€ 148.326,40
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>€ 808.061,60</b>
<b>Contributo di sostenibilità</b>	<b>40%</b>	<b>€ 323.224,64</b>

- Le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione in quanto generano diritti edificatori in base all'indice perequativo Ip3
- La Su produttiva esistente è valorizzata al 50% del valore previsto per il produttivo (€ 165 x 0,50 = € 82,50 /mq di SU)
- L'area insediabile valorizzata al valore attuale (€ 12,80 / mq) è al netto dell'area di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 4.396), identificata dal PSC come insediabile.

**OPERE CONCERTATE**

1)	Realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione (24.319 mq.), del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente <sup>1</sup> , fino alla concorrenza minima di	€ 340.200,00 <sup>2</sup>
<b>TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)</b>		<b>€ 340.200,00</b>

<sup>1</sup> Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL-C.c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.

<sup>2</sup> Oltre ad oneri fiscali

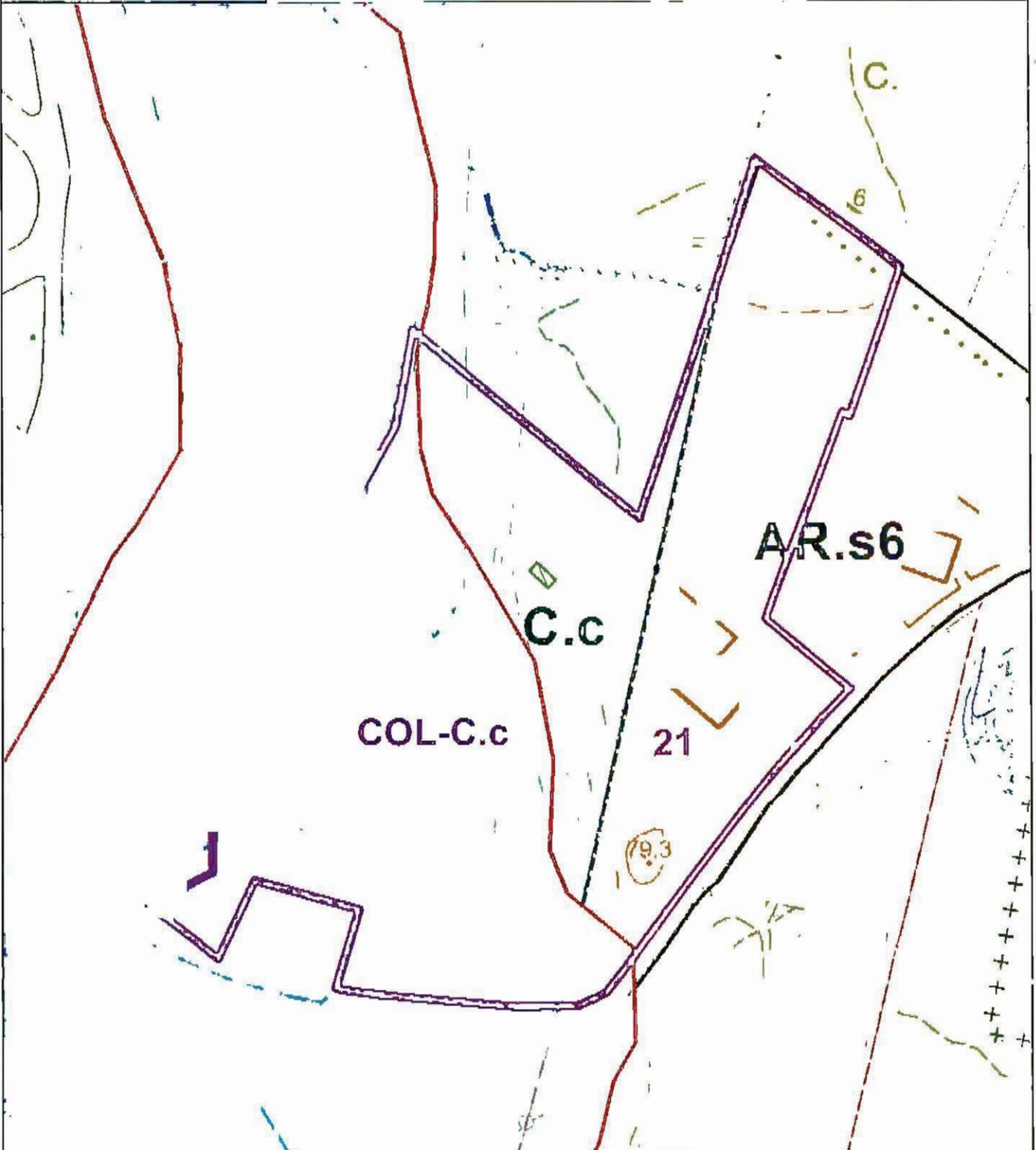




Comune di  
**ZOLA PREDOSA**  
\*\*\*

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

**SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO**  
Via del Greto - Zola Predosa  
**VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE**



SCALA 1:2.000

Ambiti selezionati

r.

Riferimento numerico dell'Ambito

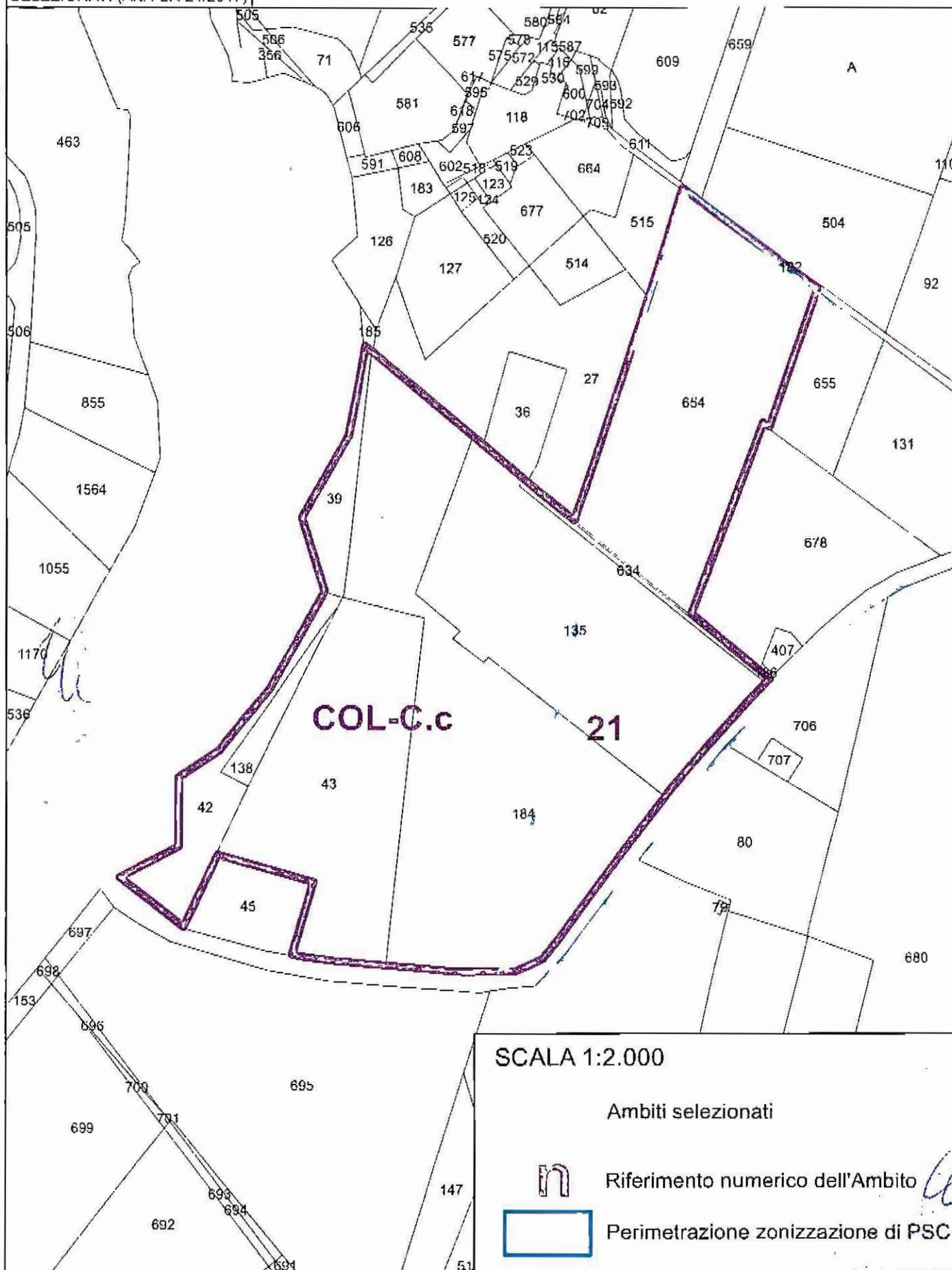
Comune di  
**ZOLA PREDOSA**  
\*\*\*

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

# SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO

## Via del Greto - Zola Predosa

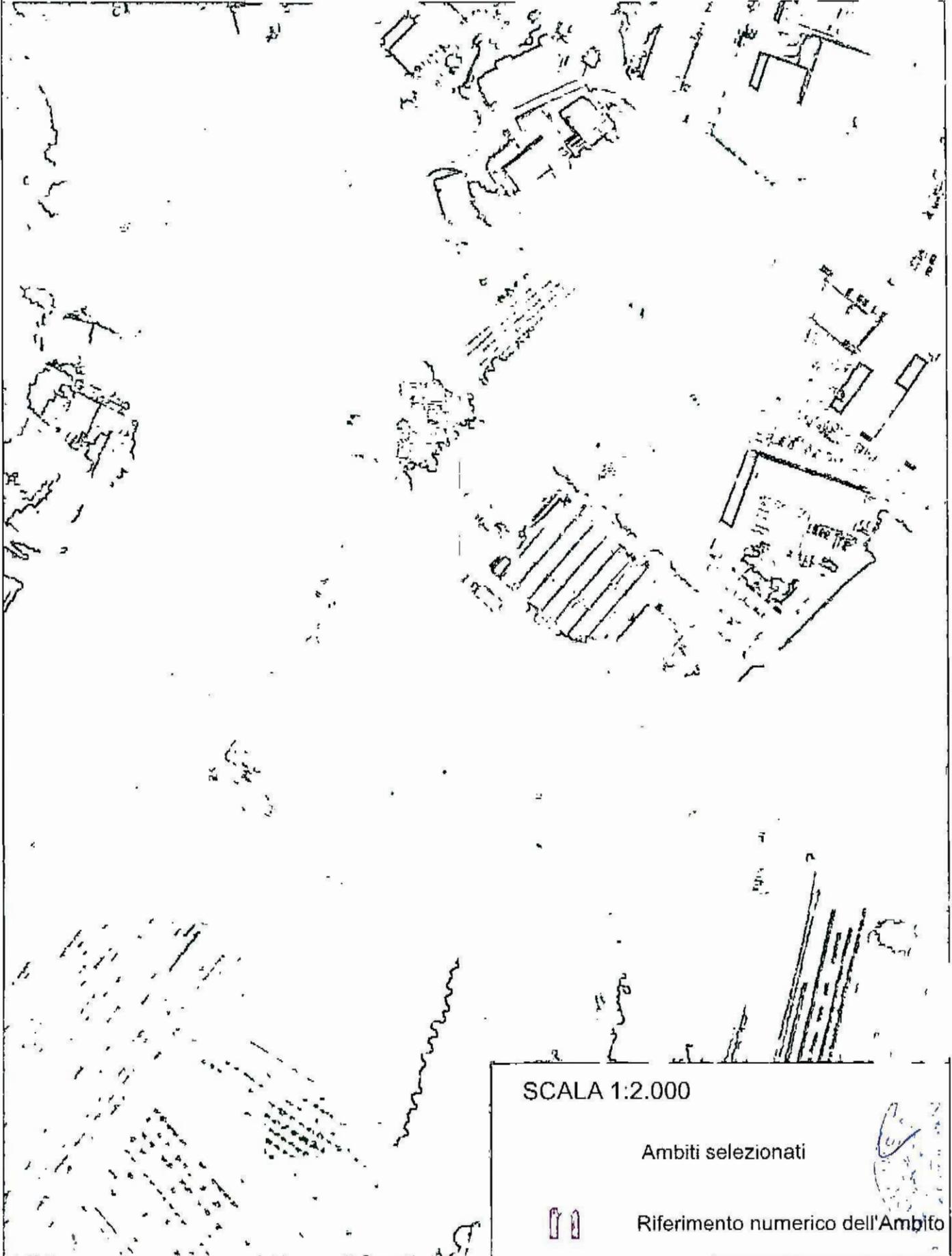
### VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di  
**ZOLA PREDOSA**  
\*\*\*

SCHEDE DEC. 3 AMBITI  
SI LEG. REGION. 1 (Art. 9 LR 24/2017)

**SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO**  
**Via del Greto - Zola Predosa**  
**VISTA IMMAGINI SATELLITARI**



SCALA 1:2.000

Ambiti selezionati

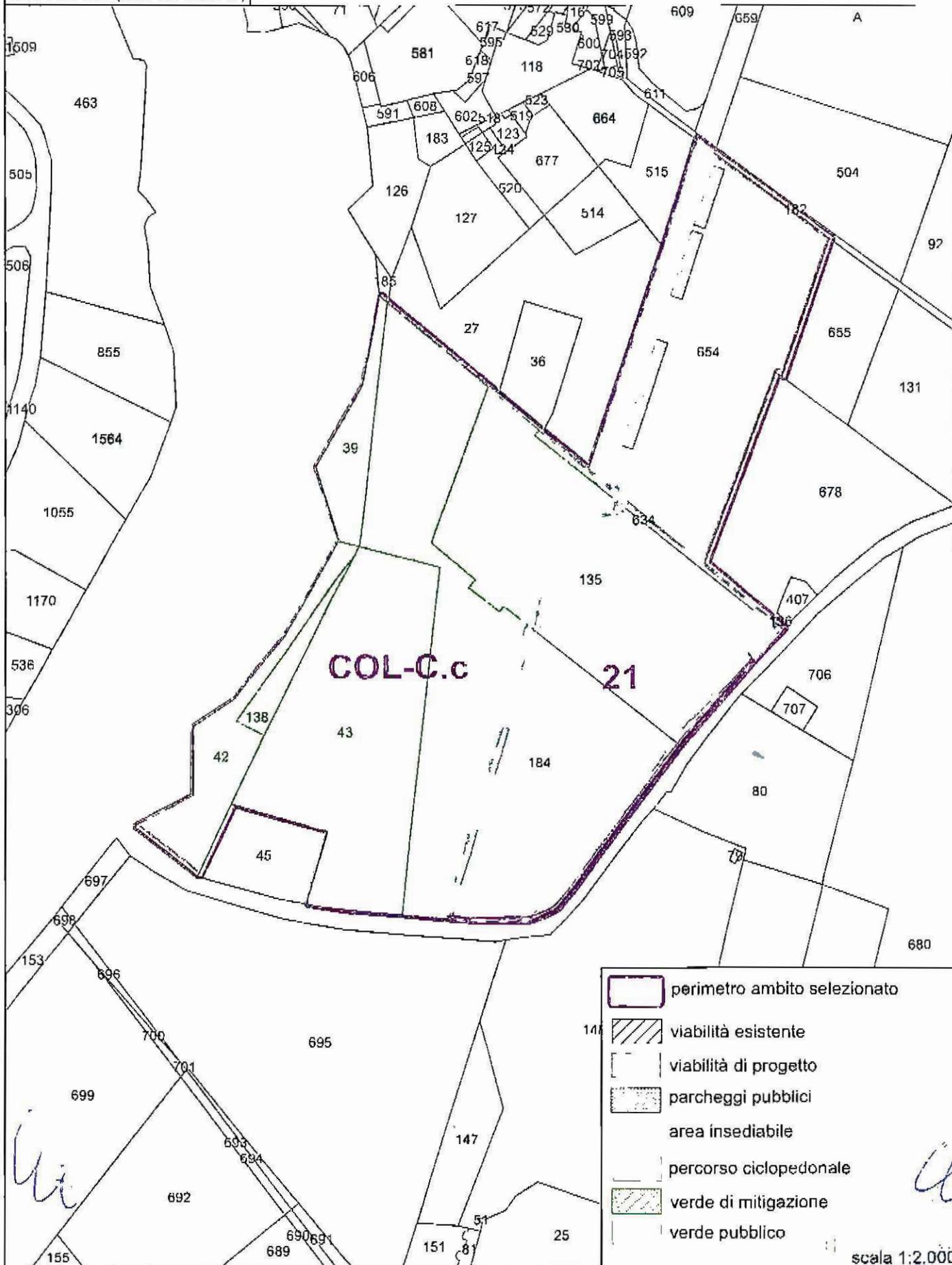


Riferimento numerico dell'Ambito

Comune di  
**ZOLA PREDOSA**

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

**SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO**  
Via del Greto - Zola Predosa  
**SCHEMA ASSETTO INTERNO**



# Città Metropolitana di Bologna

## Comune di Zola Predosa

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 Prot. 495 del 09/01/2018

### Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017

relativo all'Ambito AR.s6 (Ambito da riqualificare per rigenerazione urbana)

COL-C.c (parchi, verde pubblico attrezzato)

#### PROGETTISTI GENERALI:

Arch. **Fabio Conato**  
Arch. **Stefania Filippini**  
Arch. **Annalisa Medri**  
Ing. **Fabiana Rossetti**  
Ing. **Elena Zunarelli**

fabio@studioconato.com  
stefania@studioconato.com  
annalisa.medri@gmail.com  
fabiana@studioconato.com  
elena@studioconato.com

tel. 051-399541



#### CONSULENTI E PROGETTISTI SPECIALISTICI:

-Rete fognaria, acqua e gas:	Ing. Carlo Baietti
-Acustica:	Ing. Franca Conti
-Rilievi, Topografia e catasto:	Geom. Camillo Dal Pozzo
-Analisi del suolo:	Dott. Michele Dall'Olmo Dott. Filippo Barbieri Dott. Maurizio Ropa
-Relazione geologica e geotecnica:	Dott. Filippo Barbieri Dott. Maurizio Ropa
-Sistema del verde e paesaggio:	Dott. Marco Sassatelli
-Rete pubblica illuminazione, elettrica fonia e dati:	Per. Ind. Davide Sola
-Traffico e viabilità:	Ing. Michele Tarozzi Arch. Luca Pasquali

#### ATTUATORE:



Via Aldo Cividali, 13  
40133 Bologna BO

Sindaco  
 **Davide Dall'Omo**

Assessore a Urbanistica, sport e partecipazione:  
 **Ernesto Russo**

Responsabile del Servizio "Assetto del Territorio"  
 **Simonetta Bernardi**

### D - Allegati:

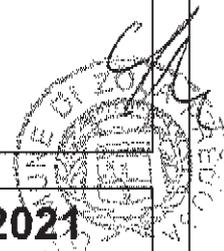
## Bozza di Accordo Operativo

**D.15**

///

**Dicembre 2021**

**agg. Dicembre 2023**



SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO  
 AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24,  
 FINALIZZATO ALL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.s6 e COL-C.c  
 LOCALITA' CAPOLUOGO – VIA DEL GRETO

Articolo 1 - Premesse.....	9
Articolo 2 – Natura e finalità dell’Accordo Operativo .....	9
Articolo 3 – Impegni assunti dalle parti.....	9
Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Zola Predosa.....	9
Articolo 3.2 – Impegni della Cooperativa Edificatrice Ansaloni.....	10
Articolo 4 – Approfondimenti progettuali .....	10
Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione.....	10
Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità.....	10
Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS) .....	11
Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica .....	11
Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell’Accordo – Condizione sospensiva .....	11
Articolo 10 – Garanzia .....	11
Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all’art. 3 – Decadenza dall’Accordo– Effetti della mancata realizzazione degli interventi.....	12
Articolo 12 – Vigilanza .....	12
Articolo 13 – Durata dell’Accordo .....	12
Articolo 14 – spese varie e finali.....	13

COMUNE DI ZOLA PREDOSA



SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO  
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24,  
FINALIZZATO ALL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.s6 e COL-C.c  
LOCALITA' CAPOLUOGO – VIA DEL GRETO

Tra il Comune di Zola Predosa e la Cooperativa edificatrice Ansaloni come sotto rappresentati:

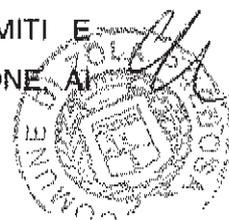
1. il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**, con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, C.F. 01041340371 - P.IVA 00529991200, qui rappresentato da ... nat... a ... il ..., codice fiscale ..., domiciliata presso la Casa Comunale, quale ..., tale nominat... con Decreto di Proroga del Sindaco del Comune di Zola Predosa del ... n° ... e quindi in nome, per conto e in rappresentanza del Comune suddetto, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n.... del ...;
2. la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Bologna (BO), Via Cividali n. 13, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a Mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, qui intervenuta in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Gianfranco Franchi, nato a Bentivoglio il 15 luglio 1952; domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data



**PREMESSA**

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare il PSC in vigore dal 26 Marzo 2014, oggetto di successive varianti che si intendono qui richiamate;
2. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa ha provveduto ad approvare il RUE, oggetto di successive varianti che, nella versione coordinata alla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2016 del 27/01/2016, è in vigore dal 9 Marzo 2016;
3. Il PSC del Comune di Zola Predosa classifica le aree oggetto del presente Accordo quali AR.s6 Ambito da riqualificare per rigenerazione urbana e COL-C.c destinate a parchi e verde pubblico attrezzato;
4. in data 13 giugno 2018, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale N. 32, è stato approvato l'Atto di Indirizzo "INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE. AI

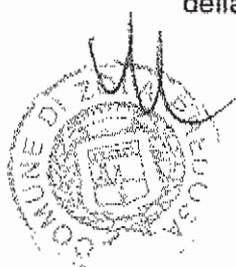


SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO", il quale detta le condizioni e le modalità di intervento nell'area in oggetto, che rientra pertanto tra le previsioni del PSC selezionate cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordo Operativo, ai sensi dell'art. 38 della medesima LR 24/2017;

## CAPO II

### RELATIVAMENTE ALL'ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

1. in applicazione dell'art. 30, comma 10, Legge Regionale n. 20/2000 il Comune di Zola Predosa, con deliberazione n. 120 del 18/11/2015 della Giunta Comunale, ha approvato il "Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC" nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse e proposte, finalizzate all'elaborazione del Piano Operativo Comunale;
2. il Comune, per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel redigendo POC, poi confluiti nell'Atto di Indirizzo citato, nell'anno 2016 ha pubblicato il suddetto Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale;
3. La Società Fortune 2 srl e Cooperativa Edificatrice Ansaloni Soc. Cooperativa in data 2 Marzo 2016 al prot. 1993/2016 hanno presentato all'ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC a cui è stato assegnato il n. 21;
4. successivamente è stato condotto l'esame delle proposte al fine di concludere accordi ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000 per l'inserimento in POC;
5. a tal fine, con Delibera della Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2016, è stato approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
6. con Delibera della Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 è stato approvato il documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE" anch'esso corredato dai relativi allegati;
7. 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;

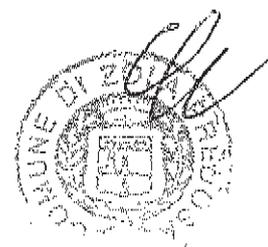


8. Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art.79 ha, di fatto, reso inconcludibile l'avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, 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;
9. 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;
10. 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, in data 13/06/2018, giusta deliberazione del Consiglio Comunale N. 32, è stato approvato l'Atto di Indirizzo "INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, 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", già citato nelle premesse;
11. in data \_\_\_\_\_, giusta Deliberazione Di Giunta Comunale N. \_\_\_\_\_, è stata approvata la "PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO \_\_\_\_\_, PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO AR.s6 e COL-C.c, VIA DEL GRETO: VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL C.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017", pubblicata sul BUR del \_\_\_\_\_

### CAPO III

#### RELATIVAMENTE ALL'EDIFICIO ESISTENTE

1. Nell'Ambito in oggetto è presente un fabbricato in struttura prefabbricata destinato ad attività produttiva, attualmente dismessa. Nel presente Accordo è prevista la demolizione di detto fabbricato e delle sue eventuali pertinenze.



#### CAPO IV

RELATIVAMENTE ALL'EVENTUALE ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 TRA LA COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI SOCIETA' COOPERATIVA, LA SOCIETA' FORTUNE 2, I SIGNORI VERONESI VANES, VERONESI VIRNA E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

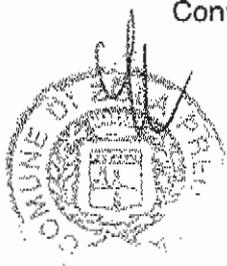
1. Il 09/01/2018 con prot. 495/2018 La Società Fortune 2 srl, la Cooperativa Edificatrice Ansaloni Soc. Cooperativa ed i Signori Veronesi Vanes e Veronesi Virna hanno presentato al Comune di Zola Predosa, sotto forma di proposta irrevocabile, lo schema dell'Accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000.



#### CAPO V

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI SOCIETA' COOPERATIVA E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Il Comune di Zola Predosa ha ricevuto dalla Cooperativa edificatrice Ansaloni Società Cooperativa (divenuta proprietaria della totalità delle aree oggetto dell'Accordo di cui al Capo precedente) proposta di Accordo Operativo completa in data \_\_/\_\_/\_\_ acquisita al prot. n. \_\_\_\_\_ e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal \_\_/\_\_/\_\_ al \_\_/\_\_/\_\_ 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.
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 Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente / introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati (se del caso) e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_;

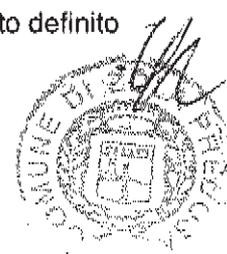
7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

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

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 27 Particelle 39 – 42 – 165 – 138 – 184 – 634 – 654 – 727 - 729 risultano di proprietà di Cooperativa edificatrice Ansaloni Società Cooperativa:

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

Le opere di interesse pubblico sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'Accordo ex Art. 18 L.R. 20/2000 in:



1. Interventi correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:
  - a. parcheggi pubblici P1 da realizzare come da progetto urbano;
  - b. dotazioni territoriali U da realizzare come da progetto urbano;
2. Interventi correlati al Contributo di sostenibilità:
  - a. Realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione, del parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino, oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente;
3. Ulteriori interventi correlati all'attuazione dell'Accordo a carico dell'Attuatore:
  - a. Demolizione dell'edificio esistente (Fg. 27 mapp. 135);
  - b. Messa in sicurezza dell'incrocio tra via del Greto e via Garibaldi

**c. QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE:**

1. Le quantità di funzioni residenziali oggetto del presente Accordo Operativo, ammesse sono definite nella scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018 e ss.mm.;
2. Le superfici utili realizzabili sono state definite in 4.054,76 mq per funzioni residenziali, di cui 811 mq destinati all'ERS.

**d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:**

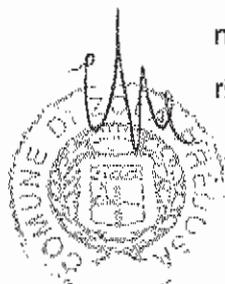
1. Dovranno essere reperite territoriali complessive secondo la seguente tabella:

AREE DA CEDERE			
Su totale	4.054,76	mq	
DOTAZIONI TERRITORIALI			
	norma	progetto	
U (*)	3.649,28	4.664,41	extra DPA elettrodotto
			3.657,46
			entro DPA elettrodotto
			1.006,95
P1	810,95	853,94	
<b>TOTALE DT</b>	<b>4.460,23</b>	<b>5.518,35</b>	

- a. Parcheggi pubblici: mq 810,95
- b. Verde pubblico: mq 3.649,28

**e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'**

L'art. 4.7 delle Norme del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità e la scheda n.21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018 e ss.mm. lo stima in 340.000 €. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio delle opere necessarie alle connessioni



ciclopedonali e alla riqualificazione dell'Ambito, ed in particolare delle opere concertate per l'Ambito in oggetto di cui al punto b.2. che precede.

**f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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

**g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune di \_\_\_\_\_ con P.G. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

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



## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Articolo 1 - Premesse

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'Accordo ai sensi dell'art. 18 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 28/02/2018, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'Ambito AR.s6 e COL-C.c;
3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la riqualificazione dell'Ambito degradato AR.s6, attraverso la realizzazione di un complesso residenziale a seguito dell'approvazione del presente Accordo, per una Su complessiva pari a 4.054,76 mq, di cui 811 destinati all'ERS;
4. il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC.

Tutto quanto come meglio specificato di seguito.

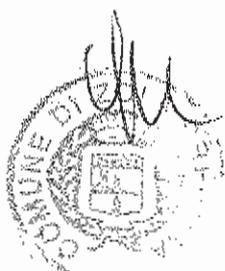


### Articolo 3 – Impegni assunti dalle parti

#### 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 della Cooperativa Edificatrice Ansaloni, Soggetto Attuatore, di ottenere:

- La sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo;



- Il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali entro n. 120 giorni dal ricevimento dell'istanza corredata di tutti gli elaborati e documenti a ciò necessari;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n. 120 giorni dal ricevimento della richiesta corredata di tutti gli elaborati e documenti a ciò necessari;

Nelle aree individuate catastalmente al Foglio del Comune di Zola Predosa n. 27 – Particella n. 680 – 706 individuate nell'Allegato n. A.05 la pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'Esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità qualora le opere abbiano raggiunto lo stadio della progettazione definitiva.

### **Articolo 3.2 – Impegni della Cooperativa Edificatrice Ansaloni**

A seguito della sottoscrizione del presente Accordo, la Cooperativa edificatrice Ansaloni, quale Soggetto Attuatore, si impegna a realizzare gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal progetto urbano entro i termini decorrenti dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Cronoprogramma (Allegato B.05).

### **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 e sempre nel rispetto dello schema planivolumetrico generale approvato.

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

Il contributo di costruzione sarà calcolato come da delibere comunali e tabelle vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

### **Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità**

Il contributo di sostenibilità, calcolato in 340.200 € al punto 4 della scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, approvato con DCC n. 32/2018 e ss.mm., sarà destinato alla realizzazione sull'area COL-C.c del Parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino, oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente salvo conguaglio contabile a consuntivo in base agli importi effettivamente sostenuti.



## **Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

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

- a. \_\_\_\_\_;
- b. \_\_\_\_\_;
- c. \_\_\_\_\_;

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

1. I soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscriverla costituendo allegato al presente Accordo Operativo.
2. La firma avverrà davanti a notaio scelto di concerto tra il Proponente e il 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).

## **Articolo 10 – Garanzia**

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, nei termini indicati dalla Convenzione, idonea fideiussione pari al 120% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune. L'esecuzione dei parcheggi P1 e della viabilità e percorsi interni al Comparto e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.



2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.
3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

#### **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 consegnerà la decadenza del presente Accordo.
2. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2

#### **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.
2. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine di n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

#### **Articolo 13 – Durata dell'Accordo**

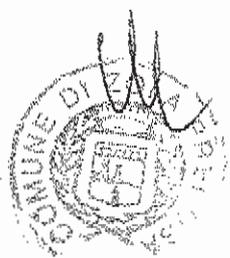
Il presente Accordo Operativo ha durata di 5 anni dalla rispettiva sottoscrizione, i suoi effetti sono comunque esigibili fino all'adempimento degli impegni assunti dalla Cooperativa edificatrice Ansaloni che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Decorso il termine stabilito dalla Convenzione e decorrente dalla sottoscrizione dell'A.O., questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere. L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi



urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. seguenti, della presente. La Convenzione prevede termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, 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 Cooperativa Edificatrice Ansaloni.



# Città Metropolitana di Bologna

## Comune di Zola Predosa

Accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 Prot. 495 del 09/01/2018

### Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017

relativo all'Ambito AR.s6 (Ambito da riqualificare per rigenerazione urbana)

COL-C.c (parchi, verde pubblico attrezzato)

#### PROGETTISTI GENERALI:

Arch. **Fabio Conato**  
Arch. **Stefania Filippini**  
Arch. **Annalisa Medri**  
Ing. **Fabiana Rossetti**  
Ing. **Elena Zunarelli**

fabio@studioconato.com  
stefania@studioconato.com  
annalisa.medri@gmail.com  
fabiana@studioconato.com  
elena@studioconato.com

tel. 051-399541



#### CONSULENTI E PROGETTISTI SPECIALISTICI:

-Rete fognaria, acqua e gas:	Ing. Carlo Baietti
-Acustica:	Ing. Franca Conti
-Rilievi, Topografia e catasto:	Geom. Camillo Dal Pozzo
-Analisi del suolo:	Dott. Michele Dall'Olmo
	Dott. Filippo Barbieri
	Dott. Maurizio Ropa
-Relazione geologica e geotecnica:	Dott. Filippo Barbieri
	Dott. Maurizio Ropa
-Sistema del verde e paesaggio:	Dott. Marco Sassatelli
-Rete pubblica illuminazione, elettrica fonia e dati:	Per. Ind. Davide Sola
-Traffico e viabilità:	Ing. Michele Tarozzi
	Arch. Luca Pasquati

#### ATTUATORE:



Via Aldo Cividali, 13  
40133 Bologna BO

Sindaco  
 **Davide Dall'Omo**

Assessore a Urbanistica, sport e partecipazione:  
 **Ernesto Russo**

Responsabile del Servizio "Assetto del Territorio"  
 **Simonetta Bernardi**

### D - Allegati:

## Schema di convenzione



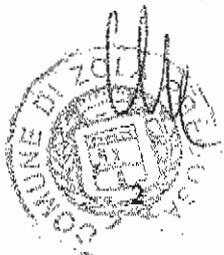
**D.14**

///

**Dicembre 2021**

**agg. Dicembre 2023**

PREMESSE.....	4
ART. 1   DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE .....	5
ART. 2   OGGETTO E SCOPO .....	5
ART. 3   VALIDITA' DELLA CONVENZIONE.....	5
ART. 4   BENI OGGETTO DI CONVENZIONE .....	6
ART. 5   QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PIANO, DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI .....	6
ART. 6   TITOLI EDILIZI .....	7
ART. 7   SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' .....	8
ART. 8   OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....	9
ART. 10  MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
ART. 11  OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI..	12
ART. 12  OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE.....	13
ART. 13  REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO .....	14
ART. 14  VARIAZIONI .....	15
ART. 15  GARANZIE.....	15
ART. 16  INADEMPIENZE.....	16
ART. 17  RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI .....	17
ART. 18  SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI.....	17
ART. 19  DIRITTI DI SEGRETERIA .....	17



**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38  
DELLA L. R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE  
DELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.56 E COL-C.C  
LOCALITÀ CAPOLUOGO VIA DEL GRETO**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, in XXX, XXX,  
a me \_\_\_\_\_

sono comparsi i signori:

.....

per l'Ente territoriale (soggetto attuatore)

- il **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**, con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n.1, C.F. 01041340371 - P.IVA 00529991200, qui rappresentato da ... nat... a ... il ..., codice fiscale ..., domiciliata presso la Casa Comunale, quale ... tale nominat... con Decreto di Proroga del Sindaco del Comune di Zola Predosa del ... n° ... e quindi in nome, per conto e in rappresentanza del Comune suddetto, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n.... del ...;

per il Soggetto Attuatore

- la "**COOPERATIVA EDIFICATRICE ANSALONI - SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Bologna (BO), Via Cividali n. 13, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00323620377, REA n. 82663, iscritta nel Registro Prefettizio della Provincia di Bologna, Sezione Edilizia, con decreto in data 6 luglio 1949 n. 16851 ed iscritta il 29 dicembre 2004 all'Albo Nazionale delle Cooperative a Mutualità prevalente con il n. A100859, Categoria Cooperative edilizie di abitazione, qui intervenuta in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Gianfranco Franchi, nato a Bentivoglio il 15 luglio 1952; domiciliato per la carica presso la sede legale a Bologna (BO), Via Cividali n. 13, avente i poteri di firma in virtù di Statuto ed espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data



## PREMESSE

- a) che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione;
- b) che in data 23 dicembre 2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 111/2013, è stato approvato il PSC del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014;
- c) che il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE, approvato in data 23 dicembre 2013, con Delibera del Consiglio Comunale n. 112/2013 e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;
- d) che successivamente sono intervenute le varianti di aggiornamento-adequamento del PSC che confermano le previsioni sostanziali, strategie, obiettivi degli strumenti suddetti.;
- e) che il Comune ha assunto con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L. R. 24/2017, successivamente aggiornato con DD.C.C. nn. 6/2020 e 78/2020;
- f) che pertanto l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto, alle condizioni richiamate nel seguito, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ovvero altro strumento operativo di cui alla nuova Legge Regionale 24/2017, vale a dire idoneo alla proposta di Accordo Operativo ex art. 38, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo citato allegata quale parte integrante e sostanziale alla NTA del P.U. ed alla presente Convenzione;
- g) che in data \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_, con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo \_\_\_\_\_, per l'attuazione dell'Ambito AR.S6 e COL-C.c, via del Greto, di cui si allega la scheda sotto la lettera "A" firmata dalle Parti e dal notaio autentificante, per fare parte integrante e sostanziale del presente atto: valutazione di conformità della proposta ai sensi del co.8, dell'art. 38, L.R. 24/2017;
- h) che il Comune, dopo avere ricevuto e pubblicato la proposta di Accordo Operativo, a seguito del perfezionamento delle procedure di legge, ha disposto l'adequamento dell'Accordo proposto 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 medesimo, dichiarandosi pertanto favorevole al perfezionamento;
- i) che in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dai promotori e dal Rappresentante del Comune di Zola Predosa,
- j) che il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione;
- k) che l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto di Indirizzo;
- l) che la normativa di riferimento è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo, sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla normativa urbanistica regionale vigente L. R. 24/2017, e le parti non abrogate della L.R. 20/2000 e L. R. 6/1995, e dei successivi aggiornamenti;
- m) che, con riferimento al comma precedente, l'Ambito può attuarsi previa approvazione di Accordo Operativo con valore di strumento urbanistico attuativo convenzionato (qui detto anche "PIANO"), conforme alle prescrizioni di cui alla citata normativa, e dei successivi Permessi di Costruire convenzionati;
- n) che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., delle obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione del Piano in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli elaborati grafici di progetto di cui al PG n. .... del .....



Visto lo schema della convenzione attuativa, che costituisce parte integrante della proposta di Accordo Operativo, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore;

**tutto ciò premesso**

Il Soggetto Attuatore delle aree interessate dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine all'attuazione del Piano, per sé e i propri successori e aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti, salva in ogni caso l'osservanza di future nuove prescrizioni di regolamento urbanistico edilizio, a decorrere dalla loro approvazione.

**ART. 1            DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto Attuatore assume gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. Il Soggetto Attuatore rimane altresì obbligato per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono agli aventi causa; il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

**ART. 2            OGGETTO E SCOPO**

1. La presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo relativo all'Ambito AR.S6 e COL-C.e, d'ora in avanti per brevità denominato "Piano".

**ART. 3            VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici ha una validità di anni cinque dalla data di stipula dell'Accordo Operativo. 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, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere. L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. seguenti, della presente.
2. Nel corso di validità della convenzione gli interventi saranno attuati secondo il cronoprogramma attuativo di cui all'art. 10 della presente Convenzione e alla tavola B.05 allegata all'A.O.;



#### ART. 4 BENI OGGETTO DI CONVENZIONE

1. Le parti danno atto che i beni oggetto degli interventi compresi nel Piano nella disponibilità del Soggetto Attuatore e oggetto della presente convenzione, sono i seguenti:

Foglio	mapp.	St	proprietà
27	39	1247	Coop. Edificatrice Ansaloni
	42	1780	
	135	8727	
	138	476	
	184	12984	
	634	250	
	654	8417	
	727	6381	
	729	41	
TOTALE ST		40.303	

#### ART. 5 QUANTIFICAZIONI E SPECIFICAZIONI DELLE POTENZIALITA' EDILIZIE DEL PIANO, DOTAZIONI TERRITORIALI GLOBALI

La potenzialità edificatoria complessiva prevista dal Piano risulta definita nelle seguenti quantità:

Su totale = mq 4.054,76 per destinazioni residenziali e compatibili con la residenza non comportanti aumento di C.U., di cui almeno mq. 811 destinati all'ERS secondo i criteri definiti con gli atti della Giunta n. 61/2016, 22/2017 e successivi aggiornamenti, ed in particolare in vendita convenzionata (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato), e/o in affitto a termine a canone concordato, e/o in affitto con proprietà differita.

Residenza ed usi compatibili, come definiti dal RUE o RE al momento della richiesta del PdC, fino ad una percentuale massima pari al 10% della Su complessiva del piano.

2. La Su di progetto è distribuita su più lotti, a tale distribuzione potranno essere apportate modifiche senza che ciò costituisca variante al Piano.
3. Le aree individuate dal Piano per il soddisfacimento delle dotazioni territoriali risultano così definite:



AREE DA CEDERE				
Su totale	4.054,76	mq		
DOTAZIONI TERRITORIALI				
	norma	progetto		
U (*)	3.649,28	4.664,41	extra DPA elettrdotto	3.657,46
			entro DPA elettrdotto	1.006,95
P1	810,95	853,94		
<b>TOTALE DT</b>	<b>4.460,23</b>	<b>5.518,35</b>		
strade, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, verde di arredo stradale		3.400,38		
altre aree verdi da cedere extra standard		21.165,24		
(*) di cui reperito nella parte di ambito destinata a COL		3.153,76		

In conformità con le indicazioni della scheda 21 l'intervento prevede la cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c di estensione pari a 24.319 mq. Su queste aree saranno reperite parte delle dotazioni U.

4. Le aree suddette sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato tav. n. "B.03.1 Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere"; tali aree saranno acquisite nella piena proprietà del Comune mediante cessione gratuita - il tutto secondo quanto contenuto nei successivi articoli - da parte della Società Cooperativa Ansaloni firmataria della convenzione.
5. L'Attuatore, oltre alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, alla cessione delle aree di cui al c. 4 del presente articolo ed alla cessione delle aree per l'urbanizzazione del comparto (strade, marciapiedi, verde di arredo stradale, ...), si impegna a realizzare le seguenti opere fuori comparto:
  - sistemazione del percorso pubblico fluviale esistente lungo il confine ovest dell'Area COL-C;
  - Sistemazione dell'area COL-C di mq. 24319 previsti nella sezione 4 "OPERE CONCERTATE" della scheda n. 21 (già richiamata), in parte a titolo di dotazioni "U" generate dall'insediamento ed in parte a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità di cui al Capo V, co. 7, lett. e) delle premesse ed art. 6, dell'A.O. stipulato;
  - Realizzazione all'interno delle aree verdi cedute (standard ed extra standard) di area per sgambatura cani, area per orti urbani ed area ludico-sportiva polivalente;
  - realizzazione di percorso pedonale in fregio al tratto Est di via del Greto;
  - messa in sicurezza dell'incrocio esistente tra via del Greto e via Garibaldi.

## ART. 6 TITOLI EDILIZI

1. Tutti gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo, ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto dalla Legge n. 73/2010 relativa all'attività di edilizia libera. La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati, dovrà avvenire successivamente o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità.



2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi è determinato in base alle vigenti disposizioni normative e sarà determinato sulla base degli importi in vigore al momento del rilascio dei titoli edilizi.
3. Il rilascio del primo dei permessi di costruire relativi agli interventi privati previsti dal Piano potrà avvenire solo a seguito del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, costituenti opere di minima per l'infrastrutturazione del comparto, per come definite dal PdC suddetto, e del relativo stralcio funzionale di dotazioni (U e P) generate dall'edificio e necessarie per rendere funzionalmente e tecnicamente autonomo il fabbricato stesso.
4. In caso di spostamento non sostanziale delle SU e dei parametri assegnati ai singoli lotti, la tabella di cui all'art. 4 delle NTA dovrà essere aggiornata in sede di presentazione di ogni titolo edilizio al fine della corretta gestione dei titoli e dell'attuazione coordinata delle SU. I lotti restano reciprocamente asserviti alle quantità attribuite dalla tabella, anche in caso di successivo frazionamento e/o trasferimento, anche dopo il termine di durata della convenzione. In caso di vendita a Soggetti terzi il trasferimento di SU da un lotto all'altro dovrà avvenire per atto notarile di "asservimento" debitamente trascritto, comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico generale;
5. Le quote destinate all'ERS saranno oggetto di specifica convenzione ai sensi degli artt. 17 e ss del DPR 380/2001, da perfezionare preliminarmente al rilascio del primo PdC di costruire riferito ai fabbricati.

#### **ART. 7           SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

1. A edifici ultimati dovrà essere depositata la dichiarazione di ultimazione lavori corredata dal certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 15/13, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3.
2. La procedura di acquisizione della certificazione dell'agibilità è disciplinata dalla L.R. n. 15/2013 e dal DPR 380/2001;
3. L'edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dei lotti, aree fondiarie asservite alla Superficie utile e Volumi da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alla tav. B03.3 salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NTA del Piano.

I progetti definitivi delle opere private saranno approvati da parte dal Comune attraverso Permessi di Costruire e/o da Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci e/o per singoli edifici, individuati negli elaborati del Piano, così come potranno essere presentate agibilità distinte conformemente ai permessi di costruire. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di Titolo abilitativo. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, il completamento di ogni singolo stralcio consentirà la presentazione della SCCEA relativa alla corrispondente unità minima di intervento.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla P.A. di cui agli articoli a seguire, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessaria. Analogamente dicasi per i provvedimenti di agibilità e conformità edilizie, fermo restando, comunque, quanto indicato al primo comma dell'art. 17.

Le opere di viabilità attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato costituenti le dotazioni "P" e "U", gli allacciamenti, da realizzarsi secondo il cronoprogramma, dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali, per come individuati dal PDC delle opere di urbanizzazione e di costruzione del/dei fabbricato/i.

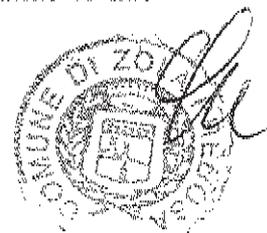


10/2/10

Il perfezionamento delle SCCEA potrà considerarsi verificato solo ad accertamento e certificazione di Regolare esecuzione (C.R.E.) delle dotazioni e urbanizzazioni individuate dai PP.d.C. ed avvenuto deposito della domanda di Collaudo completa di tutti gli allegati necessari

## ART. 8 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento. All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere complessivamente realizzate e, qualora il valore di tali opere (al lordo del ribasso di gara) risulti inferiore all'importo da corrispondere per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, l'Attuatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso; ove viceversa quanto realizzato risulti superiore rispetto agli oneri tabellari nulla è dovuto da parte del Comune.
2. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità al progetto urbano allegato all'A.O. senza apprezzabili differenze tecniche o di costo se non quelle minime determinate dal dettaglio della progettazione, fermi restando i limiti stabiliti dalla NTA e dalla scheda n. 21 allegata.
3. Il progetto esecutivo deve essere corredato da un quadro economico, redatto con le modalità di cui all'art. 16 del DPR 207/2010", dal quale sia desumibile il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e (solo per opere di urbanizzazione primaria di importo maggiore o uguale alla soglia comunitaria) l'importo da porre a base di gara per la loro realizzazione.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ad eccezione di quelle comunali o eventualmente da acquisire/espropriare a cura e spese del Comune di Zola Predosa. Tali aree sono individuate nell'elaborato "**B.03.1 - Planimetria generale "tecnica" con indicazione dei lotti, degli standard e delle aree da cedere**" del Piano e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle dette infrastrutture, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.
5. Sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche nonché la vasca di laminazione;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
  - le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione), compreso il verde di arredo stradale;
  - allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;
  - le opere necessarie per la sostenibilità dell'insediamento individuate dalla ValSAT (opere contrasto al rischio idraulico, accessibilità all'area, adeguamenti della viabilità, barriera acustica ecc...).
6. Il costo complessivo di dette opere, come da stima allegata al Piano (elaborato **D.06 – Quadro economico delle opere di urbanizzazione**) redatta sulla base degli elaborati di progetto, è da confrontare con il valore complessivo tabellare per le opere di urbanizzazione primaria vigente al momento del rilascio del PdC. Tale importo sarà aggiornato in sede di progettazione esecutiva e richiesta di PdC, anche al fine dell'adeguamento delle garanzie fidejussorie più oltre definite.



7. L'importo da porre a scampo degli oneri di urbanizzazione primaria è costituito dall'importo dei lavori a base d'asta, quantificato economicamente in Euro ... in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali secondo le procedure delineate nel Regolamento. Le spese tecniche relative alla progettazione esecutiva, al coordinamento sicurezza, alla direzione lavori, le spese di collaudo, l'IVA sulle singole voci e comunque ogni costo di cui alla lett. B) dell'art. 16 "Quadri economici" del D.P.R. 207/2010 sono a carico totale del Soggetto Attuatore. La cifra relativa agli imprevisti (10% dell'importo a base d'asta) è indicata ai soli fini del calcolo delle fidejussioni e dovrà essere sostenuta solo nel caso in cui il Comune si sostituisca al Soggetto Attuatore.
8. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del permesso di costruire.
9. L'affidamento e la realizzazione delle opere facenti capo al complesso urbanizzativo e delle dotazioni pubbliche, nonché gli interventi a scampo del contributo di sostenibilità (più oltre definiti), sono soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, nel testo vigente. Gli adempimenti derivanti dai richiamati disposti sono a carico dei Soggetti Attuatori e gli eventuali atti ed esiti di gara, qualora necessaria ai sensi richiamato D.Lgs., dovranno essere consegnati agli uffici dell'Amministrazione entro l'inizio lavori delle opere, ai fini della rispettiva conservazione agli atti. L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo di acquisire la documentazione contabile e amministrativa inerente l'appalto ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai presenti impegni. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei sub-comparti 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.
10. L'esecuzione delle opere potrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione delle unità minime di intervento, fermo restando il rispetto di quanto disciplinato dal successivo art. 11.
11. In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dal Soggetto Attuatore, è dovuta a titolo di Contributo negoziale di sostenibilità la realizzazione di interventi di interesse pubblico generale fino alla concorrenza di quanto pattuito con l'Accordo Operativo. Ai sensi della scheda normativa di riferimento, di cui all'Atto di Indirizzo comunale (D.C.C. 32/2018), l'Attuatore del sub-ambito est assume a proprio carico l'intero onere delle opere commisurate al Contributo di sostenibilità, fino alla concorrenza massima di euro 340.200 (trecentoquarantamila e duecento), restando a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere saranno eseguite, e fatto salvo il conguaglio a consuntivo, a favore del Comune, in base ai costi effettivamente sostenuti;
12. L'impegno di cui al punto precedente sarà assolto dal Soggetto Attuatore (e/o da subentranti aventi causa) 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 cronoprogrammi attuativi. L'Amministrazione mantiene in carico le competenze di alta sorveglianza e nomina del Collaudatore. La somma di contributo eccedente l'importo delle prestazioni/opere eseguite, ed eventuali risparmi esecutivi derivanti, per esempio, dal ribasso d'asta che determinino, a consuntivo convalidato, un costo reale a carico del Soggetto Attuatore inferiore al contributo minimo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte del Soggetto Attuatore in favore dell'Amministrazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate. Ogni variazione progettuale ed economica dovrà essere preventivamente approvata dal Servizio Comunale competente. Le opere suddette saranno cedute all'Amministrazione Comunale nei modi e nei tempi qui descritti.
13. Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute anch'esse all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ed attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegata al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la



manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale.

#### ART. 9 CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto indicato negli articoli 29 e seguenti della LR n.15/2013, e nella Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 "*Disciplina del Contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 30 Luglio 2013, n. 15*" in attuazione degli artt. 16 e 19 del DPR 6 giugno 2007, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Per come recepite dal Comune di Zola Predosa e secondo i principi affermati nelle premesse e nell'art. 5 dell'A.O.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento;
3. Agli alloggi ERS e pertinenze non è applicata la quota afferente il costo di costruzione QCC

#### ART. 10 MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel Piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Piano, delle descrizioni e dei progetti allegati e seguendo il seguente cronoprogramma:
  - a) realizzazione delle opere di urbanizzazione **entro 5 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo**, salvo rilascio dei titoli abilitativi nei tempi di legge, per la;
  - b) presentazione della CILA di demolizione del capannone esistente **entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo** e relativo inizio lavori **entro 90** dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo;
  - c) Presentazione delle richieste dei titoli edilizi **entro 3 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo**
2. Le caratteristiche tecniche e progettuali di dettaglio delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento saranno definite nel progetto esecutivo costituito dal permesso di costruire.
3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dal Soggetto Attuatore, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.
4. Il controllo in corso d'opera sulla realizzazione delle infrastrutture ed opere di cui al precedente art. 9, sarà coordinato da tecnici individuati dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati.
5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate e ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire, oltre alle proroghe previste dalla legge che potranno eventualmente essere concesse dall'Amministrazione comunale se legate a specifiche motivazioni, e a quelle di cui al successivo comma 10.
6. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità precedentemente o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.



7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e delle dotazioni di interesse collettivo e opere di urbanizzazione di interesse generale da parte dell'Attuatore prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.
8. Il rilascio del permesso di costruire rappresenta approvazione in linea tecnica ed economica del progetto esecutivo che dovrà essere redatto in conformità:
- al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
  - alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
  - ai capitolati speciali d'appalto, alle prescrizioni tecniche generali e ai criteri generali di progettazione, intesi come Linee Guida, "abachi" e documenti analoghi comunque denominati degli enti e soggetti gestori dei pubblici servizi;
  - agli Elenchi prezzi unitari correntemente in uso alla Regione Emilia Romagna;
  - al progetto definitivo approvato quale elaborato del Piano;
  - alle prescrizioni di dettaglio che saranno indicate nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
  - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
  - Allo schema di assetto generale approvato con l'Accordo Operativo
9. Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ad attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegato al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, fino ad avvenuto collaudo.
10. Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione, se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato. L'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore. 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. Entro i successivi sei mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 180 (centottanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte del Soggetto Attuatore, 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 180 (centottanta) giorni 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 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. A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo della relativa fideiussione rilasciata per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 11            OBBLIGHI DELL'ATTUATORE NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.50/2016 e s. m. e i., secondo la disciplina vigente, oltre che dall'A.O. e dalla presente Convenzione.



## ART. 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo anche in corso d'opera secondo quanto previsto dal Codice dei contratti.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, dalla A.C., secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati; in sede di convenzione il Soggetto Attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RUP, la data di inizio nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire il controllo in corso d'opera dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.

Il controllo in corso d'opera compete ai tecnici del Settore Comunale competente (e al Collaudatore in corso d'opera nominato), che possono proporre al Direttore del Settore competente l'eventuale sospensione dei lavori in caso di difformità o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale.

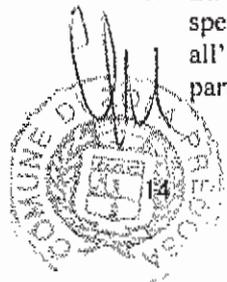
5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.
6. Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione, se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato. L'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore.
7. È 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 la manomissione delle parti urbanizzative già eseguite. È fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale. A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo della relativa fideiussione rilasciata per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista all'art. 20.
9. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare ai tecnici del Settore Comunale competente gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2010, sia su base informatica sia in formato cartaceo.
10. Sino alla sottoscrizione del verbale di presa in carico delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il Soggetto Attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.
11. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.



12. L'approvazione del certificato di collaudo e la successiva presa in carico manutentiva da parte del Comune, previo parere favorevole da parte degli Enti gestori delle reti, mediante sottoscrizione di apposito verbale in contraddittorio, comportano l'apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate, fatto salvo quanto preventivamente consegnato secondo quanto previsto al successivo comma 14.
13. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.
14. È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzati, prima della loro formale cessione e collaudo, previa redazione in contraddittorio di un verbale di presa in consegna con in allegato apposita attestazione del collaudatore in corso d'opera e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente all'uso medesimo.
15. Il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.
16. Tutte le arce private sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite al Comune di Zola Predosa. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del Soggetto Attuatore.
17. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.
18. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a carico del Soggetto Attuatore entro e non oltre novanta giorni a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò l'Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc.).
19. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione che eventualmente interessano aree di proprietà comunale o da acquisire da parte del Comune anche a mezzo di espropri, il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente acquisirle in affidamento gratuito dal competente settore in materia di Patrimonio per la durata necessaria all'esecuzione delle opere. Al momento della presa in carico manutentiva da parte del Comune le aree saranno restituite allo stesso con verbale a cura del settore comunale competente in materia di Patrimonio.

#### **ART. 13 REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO**

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.
2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione o della presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c.14.
3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico del Soggetto Attuatore, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale, salvo nel caso di presa in carico anticipata di cui all'art. 13 c.14.



4. L'obbligazione assunta dal Soggetto Attuatore sarà corredata da garanzia di attecchimento delle piantumazioni per la durata di un anno.
5. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, .... e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

#### ART. 14      VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del Piano e all'assetto delle Urbanizzazioni e Dotazioni collettive, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Zola Predosa e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso.
2. Le Norme di Attuazione del Piano indicano i limiti entro i quali variazioni, comunque nel rispetto dell'assetto urbanistico planivolumetrico approvato, in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione al Piano. Resta confermato quanto disposto all'art. 6 in ordine allo spostamento delle SU da un lotto all'altro e di asservimento edificatorio anche successivo alla durata della convenzione stabilita al co. 1 dell'art. 3.

#### ART. 15      GARANZIE

1. Agli effetti della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e art. 22 della L. R. n. 47/78 integrato dalla L. R. n. 23/80, come richiesta dall'art. 38 della L. R. 24/2017, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria ed alle opere a rete (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore s'impegna a realizzare nell'ambito dello sviluppo di tutto il Piano (che potranno essere ri-determinati in sede di permesso di costruire, che ne prevede la progettazione esecutiva e che sarà accompagnato da apposito computo), sono determinati dai computi metrici allegati all'Accordo Operativo con valore di PUA.
2. A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, oltre che con l'Accordo Operativo, pertanto, il Soggetto Attuatore consegnerà, entro 60 (sessanta giorni) dalla presente stipula al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata ed iscritta all'ISVAP n. di totali Euro xxxxxxxxxxxxxx, pari al 120% (centoventi per cento) della spesa prevista per le opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità e dotazioni di urbanizzazione da realizzare come quantificate nell'elaborato xxxxxxxx previa sottoscrizione delle Parti e del Notaio che autenticherà le sottoscrizioni.
3. La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive, da aggiornare in sede di progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempimento del Soggetto Attuatore, alle obbligazioni di cui all'Accordo Operativo, al cronoprogramma e alla presente convenzione; l'obbligazione da loro assunta resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale;
4. Sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle reti, nonché delle opere di interesse generale potranno essere individuati stralci attuativi funzionali, come da cronoprogramma e da tav. B.05 allegata all'A.O. e sue eventuali modifiche, anche ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014;
5. Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, la fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 40% (quaranta per cento) 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 o collaudo parziale delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo;

6. Nel caso l'ammontare a consuntivo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali dovesse risultare inferiore ai valori tabellari per le opere U1, determinati dalle Tariffe in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sarà dovuto il conguaglio al Comune per il valore differenziale;
7. La fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata, è resa a tempo determinato e, comunque, rinnovabile automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, è escutibile a prima e semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C. C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma I dell'art. 1957 del C. C. Tale fideiussione deve altresì includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento);
8. La fideiussione potrà essere estinta o ridotta 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;
9. 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 ed addebitando ogni maggiore onere attivo e riflesso.

#### ART. 16 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 e.c.).
2. È prevista la risoluzione di diritto della presente convenzione (art.1456 c.c.) per gravi violazioni alla disciplina di affidamento delle opere di urbanizzazione, secondo la normativa vigente all'atto della realizzazione delle opere stesse.
3. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
4. Scaduto tale termine senza che l'Attuatore abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
  - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo, salvo eventuali proroghe richieste dall'Attuatore ed autorizzate dal Comune di Zola Predosa;
  - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di interesse collettivo realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'Attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. Salvo quanto già stabilito dall'art. 11 dell'Accordo Operativo, l'Amministrazione Comunale, in casi di inadempienza degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione, anche per singole



fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dall'elaborato B.05 allegato all'Accordo Operativo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo;

7. In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente, previa escussione della prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori, salvo l'importo escusso, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso;
8. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree sede di opere di urbanizzazione e di interesse generale anche in caso di mancata sottoscrizione degli atti di cessione, qualora non cedute secondo i tempi e le modalità qui stabilite;
9. Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli, salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 11 dell'Accordo stipulato.

#### **ART. 17 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI**

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del Soggetto Attuatore, previo nulla-osta del Direttore del Settore competente, anche proporzionalmente in corso di esecuzione dei lavori e sempre previa attestazione del collaudatore in corso d'opera.
2. Non si dà luogo, in corso d'opera dei lavori, alla riduzione della fideiussione per quote di lavori eseguiti inferiori al 40% ed oltre l'80% del totale del valore lordo come determinato sopra.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 60% del valore lordo delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
4. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 60% del valore delle opere e del valore dei costi manutentivi di cui all'art. 14, co.3, a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.
5. La residua fideiussione, pari al residuo 40%, sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale o della restituzione (nel caso di opere di urbanizzazione interessanti proprietà comunali) delle aree urbanizzate al Comune. Escluso il programma di manutenzione del Verde per cui le fideiussioni dovranno rimanere in essere in quota parte per i periodi stabiliti.

#### **ART. 18 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI**

1. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

#### **ART. 19 DIRITTI DI SEGRETERIA**

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro XXXXXX con bollettino postale sul conto corrente del Comune;



## ART. 20 SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Zola Predosa, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.
2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti indicati all'art. 4;
3. Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del comparto attuativo, 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. Il Soggetto Attuatore si impegna 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.

## ART. 21 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Zola Predosa vigenti alla data di approvazione del presente Piano.
2. In caso di divergenza tra elaborati grafici e Normative prevalgono la NTA e le Norme di RUE e di Legge applicabili a cui le indicazioni grafiche risultano contrarie. La Convenzione, prevale sui restanti elaborati del P.U. e su tutti prevale l'Accordo Operativo.
3. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Bologna.

## ART. 22 DICHIARAZIONI ANTIMAFIA

1. È fatto obbligo al Soggetto Attuatore e ai suoi eventuali aventi causa di produrre, prima dell'inizio dei lavori previsti da ciascun titolo abilitativo, le dichiarazioni sostitutive di certificazione relativa all'insussistenza di cause ostative ai sensi della normativa antimafia (D. Lgs. 159/2001 e D. Lgs. 218/2012).

## ART. 23 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI ESITO INTERDITTIVO DELLE INFORMATIVE ANTIMAFIA

1. La presente convenzione è risolta immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011.
2. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi." In caso di informazione antimafia interdittiva, pertanto, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento.



## ART. 24 SPESE DEGLI ATTI

1. Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Zola Predosa a cura del Notaio autenticante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

## ART. 25 VARIE

1. Si da atto che il Soggetto Attuatore ha proceduto al versamento dei diritti di segreteria per Euro XXXX;
2. 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, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 16, 17, 18, 24;
3. Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:
  - sub "A" Delibera del Consiglio Comunale;
  - sub "B" Scheda di ambito AR.s6 n. 21 estratto dall'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, DCC 32/2018.



COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
Città metropolitana di Bologna

Area Assetto del territorio - Servizio Pianificazione Urbanistica

**ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER  
L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S6 IN  
LOC. CAPOLUOGO, VIA DEL GRETO**



*Handwritten signature*

VAS/VALSAT

**dichiarazione di sintesi**

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA  
DELIBERAZIONE DI AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA, OLTRE CHE RIFERIMENTO PRESCRITTIVO  
PER LE FASI DI PROGETTAZIONE E ATTUAZIONE



**INDICE**

1 SEZIONE INFORMATIVA	3
2 PREMESSA	4
3 METODOLOGIA D'ANALISI	5
4 CONCLUSIONE E SINTESI DEL PROCESSO DI PIANO E DELLA RELATIVA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	6
4.1 Individuazione delle componenti ambientali e antropiche di studio	6
4.2 Soggetti coinvolti	6
4.3 Schede di sintesi	8



## 1 SEZIONE INFORMATIVA

### DATI COMMITTENTE

Cooperativa Edificatrice Ansaloni

### AREA DI INTERVENTO

#### **Dati Strumento Urbanistico**

"AMBITO DI RIGENERAZIONE DEI TESSUTI URBANI AR.s6, di cui parte "COLL.C-c" e parte AR.s6 INSEDIABILE".

#### **Dati catastali**

Terreni contraddistinti catastalmente al Foglio 27, mapp. 39, 42, 135, 138, 184, 634, 654, 727, 729, , del comune di Zola Predosa.

#### **Caratteristiche**

L'Accordo prevede di riqualificare il contesto del complesso produttivo "Ex Samputensili" dismesso e degradato, attraverso un programma di rigenerazione del tessuto urbano preesistente, prevedendo usi residenziali e compatibili con la residenza idonei ad assolvere al ruolo di cerniera fra il contesto urbano e quello peri-fluviale, integrando funzionalmente le dotazioni ambientali, oltre che le connessioni fra detti contesti, nonché riqualificando il tessuto funzionale ed insediativo con le previste trasformazioni;

Nell'ambito sono inoltre previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici e verde pubblico generati dall'intervento, prescritti dalla norma, oltre che le necessarie mitigazioni, che saranno fisicamente e funzionalmente integrate col sistema delle dotazioni anzidette;

SI PREVEDE la cessione gratuita al Comune del parco perfluviale configurante un'importante dotazione collettiva ed ambientale;

La zona destinata a parco fluviale "COL-L", oggetto di cessione gratuita, sarà interessata dalla connessione col così detto percorso vita lungo Lavino, direttamente e funzionalmente connesso all'ambito di intervento, che collegherà detta porzione di parco fluviale acquisita gratuitamente con gli ambiti a sud (agricolo) e a nord (urbano) del Capoluogo comunale;

La parte insediabile dell'ambito, ad est, cromaticamente identificata in colore arancio e con sigla "AR.s6", designata ad ospitare le trasformazioni edilizie (con una SU assegnata pari a 4054,76 mq.) è interna al Perimetro del Territorio Urbanizzato del PSC Vigente.

La restante area non insediabile, ad ovest, facente parte dell'ambito, ma sub zonizzata come COL-C, è costituita da un'ampia zona verde, alberata e arbustiva, prossima alla zona fluviale e oggetto di cessione gratuita al Comune di Zola Predosa, per costituire dotazione connettiva con il percorso fluviale, ha un'estensione di circa mq.25830, destinati dal Piano a parco naturale ed in parte a verde urbano attrezzato (U) nelle aree tangenti la zona edificata.



## 2 PREMESSA

Il presente documento assume valore di Dichiarazione di Sintesi del procedimento valutativo di VALSAT relativo all'Accordo Operativo valutato dalla Giunta Comunale con DGC n. 22/2023 e successivamente adeguato in ragione delle condizioni espresse da Enti ed Amministrazioni preposti e, in sede ultima, del CUM tenutosi il 21/12/2023;

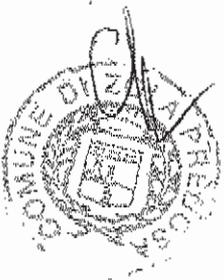
Il documento viene redatto ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i.e della "DIRETTIVA PER LO SVOLGIMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI VAS, VIA, AIA ED AUA IN ATTUAZIONE" della LR N. 13 DEL 2015.

Ai sensi dell'articolo 17 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 152/2006, la Dichiarazione di sintesi è un documento *"in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate"*.

La Dichiarazione di Sintesi ha quindi il compito di illustrare, in occasione dell'approvazione della Pianificazione operativa, come i pareri e le considerazioni ambientali siano state integrate e recepite nel progetto in analisi a seguito del procedimento valutativo condotto, esplicitato nel parere della Città metropolitana di Bologna allegato all'Atto del Sindaco metropolitano n. 348 del 21/12/2023,

All'interno del presente documento, che accompagna l'approvazione del piano e ne costituisce parte integrante, si ritiene dunque opportuno illustrare gli adeguamenti compiuti conseguentemente alle prescrizioni e alle segnalazioni contenute nella Formulazione del parere motivato previsto in esito alla procedura unificata di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValsAT) e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e dell'art. 18 della L.R. 24/2017.

Il presente documento è da intendersi **parte integrante e sostanziale** degli atti di **VAS** e rappresenta le linee guida **prescrittive da considerare nelle fasi di progettazione e attuazione degli interventi**.



### 3 METODOLOGIA DI ANALISI

La metodologia di analisi utilizzata per la redazione della presente dichiarazione di sintesi, riepiloga sinteticamente le valutazioni emerse nell'ambito di approvazione della Valutazione ambientale di VAS.

La metodologia, coerentemente col Rapporto di ValSAT, si basa sostanzialmente su un confronto, organizzato in schede, fra le componenti ambientali e le scelte progettuali in rapporto alle previsioni del Piano operativo (straicio), degli strumenti urbanistici sia a scala comunale sia a scala sovraordinata, tenuto conto delle osservazioni della Città metropolitana e dei pareri espressi dalle Autorità competenti nell'ambito del procedimento di Valsat/Vas.

Il presente documento si compone di schede di sintesi elaborate per le sole matrici coinvolte, al fine di consentire una lettura riassuntiva dei potenziali effetti delle trasformazioni sulle predette componenti, nonché sullo svolgimento del processo di approvazione della Valutazione ambientale di Valsat/Vas.

Le schede riportano inoltre una stima e valutazione degli impatti previsti nonché l'indicazione di eventuali misure di mitigazione previste.

Nel dettaglio il presente elaborato:

- illustra i principali temi ambientali emersi;
- richiama il "parere motivato" espresso da parte delle singole Autorità competenti in merito alla formulazione del parere motivato previsto in esito alla procedura di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) e di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- richiama le determinazioni del CUM in data 21/12/2023 e gli adeguamenti ad esse conseguenti;
- richiama i pareri degli altri Enti/Amministrazioni preposti alla valutazione del Piano, direttamente incidenti sulle componenti ambientali considerate;
- evidenzia il recepimento, totale o parziale, del "parere motivato" espresso dalle singole autorità competenti;
- rappresenta le linee guida prescrittive da considerare nelle fasi di progettazione e attuazione degli interventi.



## 4 CONCLUSIONE E SINTESI DEL PROCESSO DI PIANO E DELLA RELATIVA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

### 4.1 Individuazione delle componenti ambientali e antropiche di studio

Sulla base delle peculiarità dell'intervento nonché dei pareri espressi da parte delle singole autorità competenti le componenti ambientali individuate per la redazione del presente elaborato sono:

1. suolo e sottosuolo;
2. acque sotterranee e superficiali;
3. paesaggio-vegetazione e aree naturali-archeologia;
4. rumore;
5. elettromagnetismo
6. traffico e viabilità;
7. consumi idrici e energetici;
8. rifiuti, terre e rocce da scavo;
9. acque di dilavamento, scarichi.

### 4.2 Soggetti coinvolti

Nell'ambito della formulazione del parere motivato, previsto in esito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 15, D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii sono pervenuti i pareri dei seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- parere favorevole con condizioni dell'AUSL - Dipartimento sanità Pubblica, acquisito al PG 7632 del 16/03/2023 e PG n. 25970 del 29/08/2023;
- parere di ARPAE, acquisito al PG 7580 del 16/03/2023 e PG 29027 del 02/10/2023 ARPAE favorevole con prescrizioni;
- parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio acquisito al al PG 35928 del 30/11/2023 per aspetti di tutela paesaggistica e PG 13008 del 11/05/2023 per aspetti di tutela archeologica ;
- Parere Servizio Regionale Sicurezza del territorio e Protezione civile acquisto al PG 3750 del 14/03/2023;
- Parere di estraneità alla competenza del Consorzio di bonifica Renana, acquisto al PG 13316 del 15/05/2023;
- Pareri CQAP del 02/07/2023 e 14/12/2023 favorevoli;
- Atto di VAS, del Sindaco Metropolitano n. 348 del 21/12/2023 che riporta in allegato integrante e sostanziale:

Relazione istruttoria con formulazione di Osservazioni del Servizio Pianificazione Urbanistica, Area Pianificazione Territoriale e della Mobilità Sostenibile;

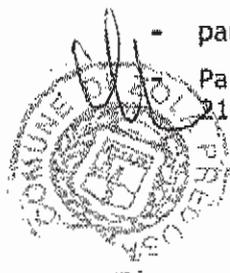
Parere Arpae AACM;

Parere in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio;

- Verbale del CUM in data 21/12/2023;

Sono inoltre stati acquisiti agli atti del procedimento:

- parere di SNAM, non interferenza, acquisito al PG 7702 del 16/03/2023;
- parere di ARPAE AA CC (con condizioni) acquisito PG 7580 del 16/03/2023;
- Parere con prescrizioni del Comando Provinciale VV F acquisto al PG 8248 del 21/03/2023 ;

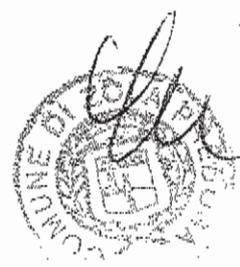


- parere favorevole con condizioni di HERA spa, acquisito al PG n. 10003 in data 07/04/2023;
- Parere HERA spa (con prescrizioni) acquisito al PG 10003 del 07/04/2023;
- PG n. 13098 del 11/05/2023 Comando Militare Esercito E.R., nulla osta;
- PG n. 12062 del 02/05/2023 Aeronautica Militare-Prima Regione Aerea, nulla osta;
- parere condizionato di ATERSIR acquisito al PG 17254 del 15/06/2023 (favorevole condizionato);
- PG 29425 del 05/10/2023 (con prescrizioni) E-Distribuzione;

In esito ai sopra richiamati Atti e Pareri, ed alle schede di sintesi che seguono, è stata formulata l' "Appendice allegato 1" costituente parte integrante del Provvedimento di approvazione del POC e della presente Dichiarazione di Sintesi.



Handwritten signature and circular stamp of the Comune di Caserta.



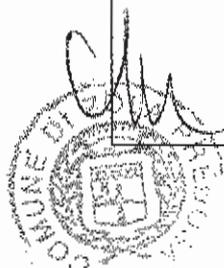
Handwritten signature and circular stamp of the Comune di Caserta.

## Schede di sintesi

Le tabelle di seguito riportate sintetizzano gli esiti dell'istruttoria evidenziando come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti dai vari enti nella redazione finale degli elaborati di PUA.

### INDICAZIONI GENERALI E PRESCRIZIONI CUM

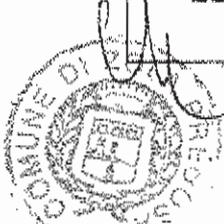
Soggetto/pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al recepimento e motivazioni
<p><b>ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL CUM</b></p> <p><b>IN DATA 21/12/2023</b></p>	<p>(...) si ribadisce la richiesta di contenere l'intervento all'interno del territorio urbanizzato come indicato dalla proposta in oggetto, grazie alle ultime modifiche effettuate successivamente alla STO del CUM del 27 ottobre 2023. (...)</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>gli elaborati (serie "B") costitutivi del P.U., acclarati al P.G n. 36214 del 04/12/2023 <b>contengono le trasformazioni all'interno del limite grafico del TU del PSC</b></p>
	<p>(...)al fine di garantire la fruibilità dell'area, <b>si chiede di integrare le NTA</b> della proposta di Accordo Operativo con una prescrizione che limiti, all'interno della fascia di DPA dell'elettrodotto, l'inserimento di aree, luoghi e spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle 4 ore giornaliere.</p> <p>Inoltre, si chiede di integrare la NTA specificando che nell'ipotesi di nuovi manufatti all'interno dell'area di verde pubblico, questi dovranno essere collocati in modo da non intaccare ulteriormente l'area verde, già interessata dal passaggio dell'elettrodotto, sia dal punto di vista della fruibilità che dell'impatto visivo, in ragione della rilevanza paesaggistica dell'ambito fluviale adiacente e delle immediate vicinanze con il bene storico.</p> <p>In merito alla scelta delle essenze arboree e alle distribuzioni planimetriche del verde pubblico, si chiede di garantire la restituzione di un'immagine tipica del paesaggio tradizionale e per le operazioni di piantumazione di rispettare la coerenza con il Regolamento comunale del Verde e con le Linee guida per la forestazione metropolitana, oltre che garantire il</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. acclamate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p>



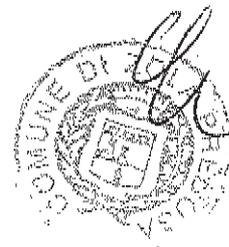
	rispetto della fascia di rispetto demaniale di 4 metri di larghezza (...)	
	(...) Relativamente al tema di <b>Edilizia Residenziale Sociale</b> non essendo presenti elaborati che diano contezza del numero di alloggi, descrivano le tipologie di alloggio sociale, né diano indicazione della localizzazione o tantomeno della modalità di attuazione attraverso interventi pubblici e/o privati, si chiede di esplicitare dati elementi all'interno della proposta di Accordo operativo(...)	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. acclarate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p>
	<p>(...) Si chiede in primo luogo, che <b>l'intervento nel suo complesso venga inserito e sviluppato come parte di una rete residenziale diffusa</b> da configurarsi progressivamente in maniera estensiva come <b>Zona 30</b>, in modo da garantire moderazione e promiscuità nel suo utilizzo in particolare da auto e bici. Si raccomanda quindi l'introduzione di interventi di <b>moderazione del traffico</b> e di riorganizzazione e qualificazione dell'ambiente stradale a partire da Via Greto, anche mediante restringimento della carreggiata, progettando e realizzando gli interventi necessari volti a garantire <b>elevati livelli di sicurezza stradale</b> sia reale che percepita, favorire la mobilità attiva e l'uso della strada come spazio condiviso, dimensionando i percorsi ad essi dedicati su misure ottimali (non minime), ridurre l'inquinamento acustico, anche utilizzando alberature, aiuole, sistemi urbani di drenaggio sostenibile, <b>sistemare le superfici stradali e dei parcheggi con soluzioni volte al miglioramento del microclima urbano</b> e alla mitigazione degli effetti del riscaldamento (isole di calore) come giardini della pioggia, alberature (almeno una pianta ogni due posti auto), verde diffuso, pavimentazioni e asfalti speciali, etc., (...)</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>per quanto riferito alle disposizioni riguardanti opere stradali/conessioni interne all'ambito l'assetto di viabilità, parcheggi e rispettive dotazioni, percorsi, il P.U. è adeguato alle disposizioni richiamate;</p> <p><b>Per le parti estranee all'Ambito, il Comune programmerà e attuerà gli interventi in conformità al PUMS e alle limitazioni di velocità impartite attraverso propri progetti e provvedimenti.</b></p>
<p><b>ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL</b></p> <p><b>CUM</b></p> <p><b>IN DATA</b></p> <p><b>21/12/2023</b></p>	<p>Inoltre vanno garantite adeguate dotazioni per la mobilità sostenibile ed in particolare:</p> <p>- <b>spazi per la sosta e ricarica delle biciclette</b>, possibilmente coperti con rastrelliere ad archetto, in diretta prossimità degli accessi alle abitazioni di ciascun lotto, oltre a quelli da prevedersi necessariamente nelle aree di sosta pubblica, anche con possibilità di ricarica elettrica, a partire dal parcheggio lungo via Greto</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. acclarate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p>



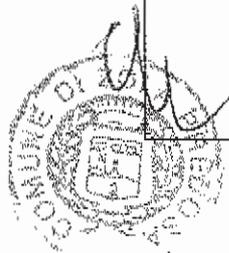
	<p>di fronte all'area parrocchiale e palestra;  - <b>punti di allaccio per la ricarica dei veicoli elettrici almeno per il 20% degli stalli</b> di parcheggio pertinenziale, per favorire la diffusione della mobilità elettrica in coerenza con il PUMS (capitolo 8.3.2) (...)</p>	
	<p>Relativamente alla <b>compatibilità idraulica</b>, (...) Per l'area di parco ricadente in <b>fascia di pericolosità P2 e P3</b> si prevedono adeguati percorsi pedonali di evacuazione e l'esclusione di attività ludiche che comportino la permanenza di persone al di fuori di zone P3. (...) esplicitare negli elaborati dell'Accordo Operativo che, <b>nell'ambito del rilascio del PdC, o altro titolo abilitativo, vengano assunti tutti quegli accorgimenti e soluzioni descritti all'interno della Relazione (IDRAULICA)</b>, utili a garantire la compatibilità degli Interventi con le condizioni di pericolosità idraulica</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. acclamate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p>
	<p>Relativamente alla <b>permeabilità dell'area, (...)</b> si chiede di specificare negli elaborati dell'Accordo che tale percentuale dovrà essere rispettata anche a seguito di eventuali modifiche successive.</p> <p>Inoltre, dato che una porzione di ambito COL.C.c, interessato dalla realizzazione del Parco Fluviale, è compresa nella <b>fascia di tutela fluviale per la quale valgono le disposizioni dell'articolo 4.3</b> del PTCP allegato al PTM e dell'art. 17 del PTPR, si chiede di specificare negli elaborati costitutivi dell'Accordo che, nel rispetto della pianificazione sovraordinata, le sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e le attrezzature sportive scoperte non devono dare luogo a impermeabilizzazione del suolo.</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. acclamate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 (che già prescrivevano l'asservimento delle Sp) sono state meglio declinate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p> <p>E' stata conferita valenza prescrittiva anche post operam all'elaborato B.03.3</p>
<p><b>ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL CUM IN DATA 21/12/2023</b></p>	<p>(...) limitare al massimo le impermeabilizzazioni prevedendo l'introduzione di NBS per le parti esterne a partire dagli stalli di sosta mediante l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili, e di darne esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.</p>	<p><b>PRESCRIZIONE DA OTTEMPERARE IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA</b></p>
	<p>Relativamente alla componente <b>suolo e sottosuolo</b>, (...) Si rimanda al parere di ARPAE APAM, che prescrive, qualora dai risultati del Piano di indagini dovessero emergere superamenti delle</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>Acquisto al PG 40250 del 21/12/2023 il piano di indagine</p>

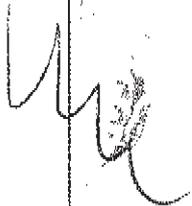


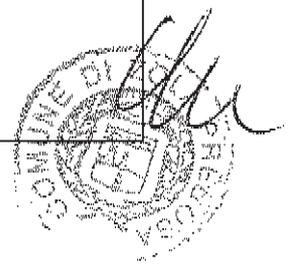
	<p>CSC di cui all'art. 240, co. 1., lett. b) del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 in base alla destinazione d'uso prevista, di procedere secondo quanto previsto dall'art. 242 e segg. del Decreto stesso e che gli interventi edilizi potranno essere svolti compatibilmente con gli adempimenti di cui all'iter procedurale di bonifica.</p>	<p>eseguito in contraddittorio con ARPAE e dimostrante il rispetto dei valori CSC e l'assenza di contaminazioni.</p>
	<p>(...) <b>l'assetto progettuale</b> del presente Accordo deve essere ritenuto vincolante.</p>	<p><b>Adeguato:</b>  le NTA dell'A.O. e la Convenzione acclarate al PP.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittiva la condizione qui impartita.</p>
	<p>Si ritiene inoltre indispensabile integrare il cronoprogramma dell'Accordo operativo con indicazioni temporali precise circa il Piano di indagine e gli eventuali adempimenti successivi</p>	<p><b>Adeguato/superato:</b>  Acquisto al PG 40250 del 21/12/2023  Il piano di monitoraggio eseguito in contraddittorio con ARPAE e dimostrante il rispetto dei valori CSC e l'assenza di contaminazioni.</p>
	<p>Relativamente alla <b>tutela del paesaggio</b> si chiede di mitigare il più possibile il rapporto con il paesaggio circostante ed in particolare con l'ambito fluviale del Lavino, innanzitutto individuando correttamente il limite del vincolo di tutela paesaggistica ex art. <b>142 c.1 lett. c)</b>, e, al suo interno, osservare la prescrizione di limitare a due piani fuori terra la volumetria massima degli edifici, mantenendo, come richiesto da ARPAE AACM, anche in caso di successive revisioni, l'assoluto rispetto della superficie minima permeabile per l'ambito AR,s6.</p>	<p><b>Adeguato:</b>  il tracciato del limite del vincolo art. 142, co. 1, lett c) del D.Lgs. 42/2004 è tracciato correttamente, escludendo da esso le zone che al 6/9/1985 erano assimilate alle zone "B" dell'art. 2, DM 1444/68.</p>
	<p>(...) si chiede di prevedere <b>materiali, finiture e cromie</b> che mitigano il più possibile l'inserimento degli edifici nel contesto paesaggistico tradizionale, anche grazie ad un'attenzione al disegno del verde pubblico e privato.</p>	<p><b>Adeguato:</b>  le NTA dell'A.O. acclarate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittiva la condizione qui impartita.</p>



<p><b>ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL</b></p> <p><b>CUM</b></p> <p><b>IN DATA 21/12/2023</b></p>	<p>(...) si richiede di dare puntualmente conto nella Dichiarazione di Sintesi delle condizioni di <b>salubrità</b> delle aree rispetto ai singoli stabilimenti produttivi esistenti ad Est e a Nord.</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>non sono stati rilevati elementi o attività produttive che possano concretizzare situazioni di Insalubrità del sito</p>
	<p>in riferimento all'assetto urbanistico relativo alla revisione finale di Dicembre 2023, assumendo in sede di progetto definitivo le caratteristiche volumetriche e geometriche considerate nella <b>valutazione di impatto acustico</b> le cui conclusioni riportino la piena corrispondenza normativa.</p> <p>- Inoltre, si rimanda alle prescrizioni del parere di ARPAE APAM, in merito alle caratteristiche prestazionali delle barriera e dei serramenti esterni dei locali al fine di garantire un buon clima acustico; infine, come richiamato nel parere di ARPAE Apam, si chiede specificare negli elaborati dell'accordo la necessità di prevedere, prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici, un <b>collaudo acustico post operam</b> finalizzato a verificare il rispetto del limite di immissione differenziale rispetto le sorgenti sonore che saranno effettivamente presenti ad intervento eseguito.</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. , acclarati al P.G n. 40388 del 23/12/2023</p> <p>IN SEDE ESCUTIVA SARANNO ESEGUITI INTERVENTI E, POST OPERAM, I COLLAUDI RICHIESTI</p> 
	<p>(...)si ritiene necessario garantire che la configurazione progettuale non possa essere oggetto di ulteriori modifiche rispetto al <b>disegno urbano proposto</b>, anche al fine di garantire l'effettiva attuazione degli interventi entro il tempo di validità dell'Accordo stesso. Pertanto, fermo restando la possibilità di consentire minime modifiche nell'ambito delle fasi attuative, si chiede di <b>eliminare la possibilità di modifiche sostanziali</b> al progetto urbano e all'altezza degli edifici, anche tenuto conto dei risultati della campagna di indagine riportata nel Piano di Indagine per quanto esposto per la componente suolo e sottosuolo, adeguando di conseguenza gli artt. 4,5,6 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché gli artt. 6 e 14 dello Schema di Convenzione.</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA dell'A.O. e la Convenzione acclarate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittiva la condizione qui impartita.</p>
	<p>Relativamente alla <b>validità degli strumenti attuativi</b>, (...) Si chiede di</p>	<p><b>Adeguato:</b></p>



	<p>prevedere nella Convenzione termini perentori, esenti dal due anni di proroga (si richiama quanto dichiarato all'art.11 dell'Accordo Operativo), a pena di decadenza per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e di adeguare il testo dell'Accordo a tali termini. I termini perentori di cui sopra dovranno essere determinati sia con riferimento alle opere di interesse pubblico che agli interventi privati al fine della completa attuazione delle previsioni dell'Accordo operativo.</p>	<p>la Convenzione e l'A.O. acclarati al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono stati adeguati alle richieste formulate rendendo cogente il termine massimo di 5 anni per tutti gli interventi a decorrere dalla sottoscrizione dell'A.o. oltre che adeguando l'elaborato B.05</p>
	<p>(...) risulta particolarmente vincolate rispetto all'assetto planivolumetrico e alle scelte progettuali oggetto di valutazione, ciò in ragione della necessità di contemperare quanto disposto all'art. 4 comma 5 della LR 24/2017 ovvero di garantire l'immediato avvio degli interventi e assicurare la loro rapida e completa attuazione nei tempi di durata dell'accordo come indicati nel necessario <b>cronoprogramma</b></p>	
	<p>Occorre prevedere a indicare nel <b>cronoprogramma</b> anche i tempi previsti per la <b>demolizione</b> dell'edificio qualora questo non sia già stato demolito prima della sottoscrizione dell'atto;</p>	
	<p>Al capo V al comma 7 lettera c) occorre che i <b>parametri</b> indicati siano quelli del progetto proposto in particolare alla lettera d) oltre a indicare le quantità di standard dovuto ma occorre riportare il dato di progetto che dovrà essere ottemperato. Questo vale per l'indicazione della Su all'art. 2 dell'Accordo rispetto alla quale occorre indicare anche la quantità di ERS prevista coerentemente alla dovuta. All'art. 3.1 occorre che siano introdotti <b>termini perentori</b> a pena decadenza dell'Accordo per la presentazione dei titoli abilitativi in ottemperanza a quanto disposto all'art. 4 comma 5 della LR 24/2017, e questo deve essere specificatamente indicato nel cronoprogramma che darà conto entro la durata dell'Accordo come condivisa dal CUM dei tempi di attuazione dell'AO. Si ricorda che la <b>sottoscrizione della convenzione non può essere dilazionata</b> rispetto a quella dell'Accordo poiché è parte integrante dello stesso come indicato all'art. 38</p>	<p><b>Adeguato:</b> le NTA, lo schema dell'A.O. e la Convenzione acclarati al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono stati adeguati alle richieste formulate</p>



comma 3 lettera b); come lo sono tutti gli elaborati costitutivi dell'AO. Pertanto, gli articoli dell'Accordo e convenzione devono essere coerentemente modificati recependo tale disposizione di legge, ad esempio al primo comma dell'art. 3.2. In tal senso si chiede lo stralcio dell'art. 8 e la modifica del comma 1 dell'art. 9 in coerenza con quanto segnalato.

Si chiede lo stralcio dell'art. 4\*  
Approfondimenti progettuali in ragione di quanto già espresso circa **l'assetto planivolumetrico che deve risultare vincolante**, oltre al fatto che i termini perentori per la presentazione dei titoli sono improrogabili e a pena decadenza dell'AO per come stabilito dalla legge e la durata dell'Accordo, come condiviso in CUM, è di cinque anni, termine non è prorogabile.

Per quanto riguarda l'art. 12 si chiede lo stralcio del comma 2 in quanto come già espresso l'assetto planivolumetrico proposto deve risultare vincolante all'attuazione a garanzia delle tempistiche definite e delle valutazioni espresse dal CUM e non sono possibili modifiche allo stesso.

All'art. 13 si specifica che il termine condiviso di durata di 5 anni dell'accordo non è prorogabile e che l'avvio della durata dell'accordo comincia a decorrere dalla sua sottoscrizione e ciò vale anche per la convenzione e per tutti gli elaborati che sono parte integrante dell'AO stesso ai sensi dell'art. 38 comma 3 della LR 24/2017.

Nei dettagli di quanto poi indicato nella convenzione, ribadendo quanto già espresso per il testo di accordo si segnala quanto segue:

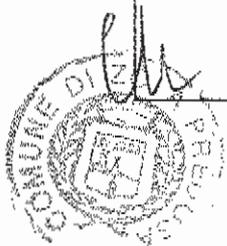
Relativamente all'art. 3 si ribadisce che la validità della convenzione è quella dell'accordo, e la **sottoscrizione della convenzione per legge non può essere dilazionata** rispetto a quella dell'accordo. Occorre pertanto stralciare i commi 2 e 4 per coerenza alla durata dell'accordo stabilita e concordata in anni 5 ed entro tale termine dovranno essere realizzate tutte le opere previste dall'AO. Pertanto, anche l'allegato B.05 deve essere ricondotto a questa tempistica di attuazione nonché l'art. 10 della convenzione.

Art. 5 si chiede di indicare i lotti in cui è prevista l'ERS e coordinare a tale indicazione l'elaborato planimetrico.

\*l'art. 4 è stato mantenuto per evitare refusi nei rimandi testuali, ma testualmente adeguato alle richieste formulate



La Convenzione e l'A.O. saranno sottoscritti contestualmente



	<p>Art. 10 come già espresso in precedenza anche questo articolo deve essere modificato e coordinato nel rispetto delle tempistiche di attuazione condivise di durata dall'Accordo di cinque anni non prorogabili e coerentemente ai <b>termini espressi perentori per la presentazione dei titoli abilitativi</b> previsti i quali devono essere indicati nel cronoprogramma entro l'arco di durata dei cinque anni dell'accordo. Pertanto si chiede il coordinamento di tale articolo con quanto già ampiamente evidenziato.</p> <p>Art. 14: si chiede lo stralcio poiché non sono consentite varianti all'assetto planivolumetrico valutato.</p>	
<p><b>ADEGUAMENTI RICHIESTI DAL</b></p> <p><b>CUM</b></p> <p><b>IN DATA</b></p> <p><b>21/12/2023</b></p>	<p>Relativamente alle NTA :</p> <p>Occorre disporre nelle norme che la possibilità di modificare la dimensione e la collocazione degli spazi pavimentati deve necessariamente <b>garantire la percentuale di permeabilità</b> indicata dal progetto e quindi dovuta in particolare occorre quindi coordinare quanto disposto anche all'art. 5 rispetto alla sagoma degli interrati.</p> <p>Relativamente all'art. 4 per le aree a Verde pubblico occorre stralciare la possibilità di localizzare cabine elettriche o altri manufatti tecnologici che possano inficiare la fruibilità dell'area a verde pubblico.</p> <p>La collocazione eventuale dei parcheggi privati dovrà essere tale da non inficiare quanto già valutato sia in termini di dotazioni dovute che di permeabilità.</p> <p>Si chiede lo stralcio dell'articolo 5 in ragione della necessità che l'AO debba contemperare quanto disposto già indicato circa l'assetto planivolumetrico che deve risultare vincolate a garanzia delle tempistiche di immediato avvio degli interventi e assicurare la loro rapida e completa attuazione nei tempi di durata dell'accordo e delle valutazioni espresse. Pertanto le sole modifiche che possono essere eventualmente ammesse devono risultare di natura edilizia tali da non inficiare l'assetto planivolumetrico esaminato.</p> <p>Art. 6 Variabili tipologiche: si chiede di ricondurre l'articolo <b>limitando</b> le modifiche ammesse a quelle relative agli edifici che risultino coerenti con l'assetto planivolumetrico e senza che vengano inficiate le valutazioni</p>	<p><b>Adeguato:</b></p> <p>le NTA</p> <p>acclarate al P.G n. 40388 del 23/12/2023</p> <p>sono state adeguate alle richieste formulate, rendendo prescrittive le condizioni qui impartite.</p>



<b>ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni (AA- CM)</b>	territoriali e ambientali espresse. - l'utilizzo di aree demaniali necessita preventivamente dell'ottenimento di concessione rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Bologna - Unità Demanio Idrico - di Arpae, pertanto l'utilizzatore dell'area demaniale deve presentare formale istanza di concessione ai sensi della Legge Regionale 7/2004.	<b>IMPLICITAMENTE RECEPITO</b>
<b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023	-l'intervento dovrà essere realizzato e mantenuto conformemente a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto; - con riferimento alla cantierizzazione e alla fase di esecuzione dei lavori, si prescrive al fine di contenere e mitigare la diffusione della polverosità, di attuare le misure indicate nel seguito: <ul style="list-style-type: none"> <li>• copertura dei carichi dei mezzi in uscita dal cantiere;</li> <li>• pulizia dei pneumatici degli autoveicoli in uscita dal cantiere;</li> <li>• Impianti di bagnatura durante le demolizioni;</li> <li>• bagnatura delle vie di transito e delle aree di deposito dei materiali di risulta da scavi e dalle demolizioni;</li> <li>• pulizia settimanale del tratto stradale prospiciente l'area di intervento;</li> <li>• posizionamento reti antipolvere nelle zone di confine delle aree di lavorazione a protezione dei ricettori vicini;</li> <li>• le operazioni di scarico e di carico dei materiali inerti e del terreno dai mezzi di trasporto, avverranno in modo da ridurre la diffusione di polveri mantenendo la minore altezza di caduta possibile;</li> <li>• relativamente alle attività di bagnatura si dovrà prevedere un'intensificazione di tutte le operazioni giornaliere durante la stagione estiva o comunque nei giorni particolarmente siccitosi o ventosi;</li> </ul> -gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 19/2003 e dalla DGR n. 1732/2015; - i Permessi di Costruire dovranno contenere prescrizioni per la fase di cantierizzazione delle opere. In particolare, in fase di cantierizzazione delle opere di scavo e costruzione, al fine di limitare gli impatti ed i disagi nell'intorno secondo le indicazioni	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1  <b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE e PRESCRIZIONI NEL PdC</b>



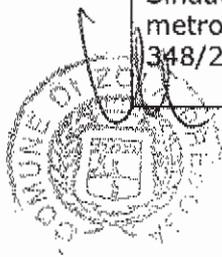
*G...*

	puntualmente declinate nella prescrizione n. 22 del Parere.	
<b>Comando Provinciale VV F</b> PG 8248 del 21/03/2023	- nel caso sia previsto l'esercizio di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011, dovranno essere attivate le procedure di cui agli art. 3 e/o 4 dello stesso DPR, secondo le modalità individuate nel D.M. 7 agosto 2012.	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1  PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE
<b>HERA spa</b> PG n. 10003 in data 07/04/2023;	- Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata che si dovrà richiedere al referente territoriale del Gruppo Hera i cui contatti sono riportati nel parere allegato in appendice.	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1  PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE
<b>SERVIZIO REGIONALE Sicurezza territoriale e protezione civile</b> PG 7350 del 14/03/2023	Si prende atto della valutazione del rischio di alluvionamento, come richiesto dal PGRA, e delle misure aggiuntive proposte che indicano una generale sopraelevazione del comparto abitativo.	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1. PRESCRIZIONE PER LA FASE <b>PRELIMINARE</b> ALLA PROGETTAZIONE



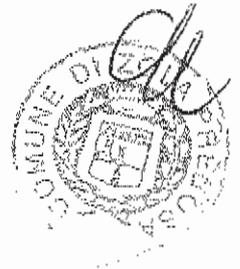
**SUOLO E SOTTOSUOLO**

Soggetto/pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al recepimento e motivazioni
<p><b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere data attuazione a quanto previsto dal Piano di indagini presentato (elaborato D.04.3);</li> <li>- qualora dai risultati del Piano di indagini dovessero emergere superamenti delle CSC di cui all'art. 240, co. 1., lett. b) del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 in base alla destinazione d'uso prevista, si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art. 242 e segg. del Decreto stesso e gli interventi edilizi potranno essere svolti compatibilmente con gli adempimenti di cui all'iter procedurale di bonifica;</li> <li>- qualora dalle operazioni di demolizione delle strutture edilizie esistenti del vecchio stabilimento dovesse emergere l'esistenza di una cisterna interrata già utilizzata a servizio dell'impianto di riscaldamento e/o della pregressa attività industriale, dovrà essere tempestivamente presentata all'A. C.3 apposita notifica di sito potenzialmente contaminato ed i successivi interventi di rimozione del manufatto e messa in sicurezza dovranno essere svolti in contraddittorio con ARPAE-A.P.A.M.;</li> </ul>	<p><b>RECEPITO/SUPERATO</b></p> <p>Acquisto al PG 40250 del 21/12/2023</p> <p>il piano di indagine eseguito in contraddittorio con ARPAE e dimostrante il rispetto dei valori CSC e l'assenza di contaminazioni.</p> <p>PRESCRIZIONE PER LA SUCCESSIVA FASE DI DEMOLIZIONE si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p>
<p><b>AUSL BO Dip. Sanità Pubblica</b> PG 7632 del 16/03/2023 e 25970 del 29/08/2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occorre assicurare che il terreno in cui sorge attualmente lo stabilimento e che sarà demolito non risulti contaminato (o in caso di contaminazione sia adottata la necessaria procedura di bonifica); nel merito si rimette alle valutazioni a cura degli enti e organi competenti in relazione alla documentazione trasmessa che considera l'intervento ammissibile. Si ricorda inoltre che laddove nel corso dei lavori di demolizione dell'edificio fossero individuati materiali contenenti amianto dovrà essere presentato il necessario piano di lavoro ai sensi DLgs 81/2008;</li> </ul>	<p><b>RECEPITO</b></p> <p>si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>
<p><b>Città Metropolitana di Bologna</b> <b>Uff. prevenzione rischio Sismico</b> allegato all'Atto Sindaco metropolitano Del. 348/2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- si esprime parere favorevole al procedimento in oggetto fatte salve le valutazioni urbanistiche ed ambientali relative all'Accordo operativo proposto.</li> <li>- Si ricorda che nelle successive fasi di progettazione esecutiva, nelle conclusioni delle relazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche, dovrà essere sempre espresso un chiaro giudizio di fattibilità per le strutture in progetto in relazione ai terreni indagati. Le</li> </ul>	<p><b>RECEPITO</b></p> <p>si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI</p>



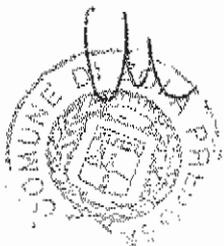
	nuove opere dovranno essere progettate e realizzate in conformità con quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 17 gennaio 2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" entrato in vigore dal 22 marzo 2018.	PROGETTAZIONE
--	---	---------------

*Handwritten signature*



**ACQUE SOTTERRANEE e SUPERFICIALI**

<b>Soggetto/pubblico</b>	<b>Tipologia di integrazione/modifica richiesta</b>	<b>Decisione in merito al recepimento e motivazioni</b>
<b>CUM</b> <b>21/12/2023</b>	(...) limitare al massimo le impermeabilizzazioni prevedendo l'introduzione di NBS per le parti esterne a partire dagli stalli di sosta mediante l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili, e di darne esplicito riscontro nella Dichiarazione di Sintesi, come richiesto da ARPAE AACM.	<b>PRESCRIZIONE DA OTTEMPERARE IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA</b>
<b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023	<ul style="list-style-type: none"><li>- il monitoraggio della soggiacenza della falda idrica nel piezometro presente dovrà essere svolto tenendo conto dell'andamento stagionale della falda, quindi in periodo primaverile;</li><li>- le strutture di fondazione degli edifici (compresi i piani interrati o seminterrati) dovranno essere impostate e realizzate a quote tali da non interferire con l'acquifero sotterraneo, compreso quello più superficiale;</li></ul>	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1, e alle note di recepimento <b>RISERVE CMBo.</b>  <b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b>

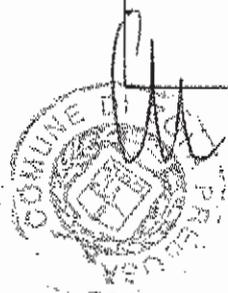


**PAESAGGIO - VEGETAZIONE E AREE NATURALI-  
ARCHEOLOGIA E PRESENZA DI ELEMENTI STORICO TESTIMONIALI**

Soggetto/pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al recepimento e motivazioni
<p><b>SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ARTI E PAESAGGIO</b></p> <p>PG n. 13008 del 11/05/2023 PG n. 35928 del 30/11/2023;</p>	<p><b>Aspetti di tutela archeologica</b> - si prescrive l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari sull'area interessata dagli interventi di scavo in progetto, in numero e di ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza di elementi di interesse archeologico nel sottosuolo. Tutte le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.</p> <p><b>aspetti di carattere paesaggistico e ambientale:</b>  <b>a)</b> prima di procedere alla progettazione esecutiva, si consiglia di individuare correttamente il limite del vincolo di tutela paesaggistica di cui in oggetto. Si segnala la consultazione delle banche dati della Regione Emilia-Romagna (Moka e minERva) e il sito <a href="https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/beni-paesaggistici">https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/beni-paesaggistici</a>;  <b>b)</b> in riferimento all'area AR,56, sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si prescrive la realizzazione di edifici con volumetria massima di due piani fuori terra, con forme e volumi rispettosi del contesto paesaggistico esistente;  <b>c)</b> le recinzioni e i cancelli siano realizzati in ferro, a disegno semplice, in sintonia con quanto esistente nel territorio circostante, evitando occlusive cesure prospettiche che sarebbero introdotte invece da eventuali pannelli chiusi; sia, inoltre, prevista una coloritura brunita (nella gamma di colori dal grigio, al marrone, al verde) che non crei eccessivo contrasto cromatico. Potranno essere previste schermature verdi;  <b>d)</b> i materiali, le finiture e le cromie degli edifici dovranno ottemperare all'esigenza di mitigarne l'inserimento nel paesaggio e pertanto si prescrive l'utilizzo di materiali con cromatismi della gamma delle terre o sabbia;  <b>e)</b> dovrà essere redatto un progetto dettagliato del verde sia pubblico sia privato, volto a mitigare gli edifici in progetto. Tale progetto paesaggistico dovrà svilupparsi prevedendo l'utilizzo di essenze, di distribuzioni planimetriche, disegni finalizzati a</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1 e alla nota di recepimento della RISERVA N. 1</p> <p><b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTO</b></p>



	<p>restituire un'immagine tipica del paesaggio tradizionale;</p> <p><b>f) Le pavimentazioni esterna dovranno essere di tipo permeabile su sottofondo drenante con elementi che permettano la crescita di vegetazione erbosa.</b></p> <p><b>- gli interventi previsti verranno valutati anche nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., da rilasciarsi per gli interventi d'attuazione del presente accordo operativo, sulla base di una progettazione esecutiva generale e di dettaglio.</b></p>	
<p><b>ARPAE Distretto Urbano</b></p> <p>PG n. 29027 del 02/10/2023</p>	<p>- si chiede all'attuatore di compensare quanto non introdotto per la componente arborea sfruttando, spazi non necessariamente compresi nell'area di intervento, da individuare in accordo con l'amministrazione comunale;</p> <p>- al fine di migliorare la sostenibilità dell'intervento, limitare al massimo le impermeabilizzazioni di progetto e favorire la permeazione in loco di portate di acque meteoriche, gli stalli di sosta dei parcheggi degli autoveicoli non pesanti dei fruitori dovranno essere realizzati con l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili;</p> <p>- data la previsione di due posti auto privati per ciascuna unità immobiliare si chiede di ricalibrare il numero di parcheggi pubblici in fregio al comparto, destinando le aree a verde;</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1 e alla nota di recepimento della RISERVA N. 1</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTO</p> <p><b>NON recepito: le dotazioni di P1 previste non sono riducibili.</b></p>
	<p>nell'ipotesi di nuovi manufatti all'interno dell'area di verde pubblico, questi dovranno essere collocati in modo da non intaccare ulteriormente l'area verde, già interessata dal passaggio dell'elettrodotto, sia dal punto di vista della fruibilità che dell'impatto visivo, in ragione della rilevanza paesaggistica dell'ambito fluviale adiacente e delle immediate vicinanze con il bene storico.</p> <p>In merito alla scelta delle essenze arboree e alle distribuzioni planimetriche del verde pubblico, si chiede di garantire la restituzione di un'immagine tipica del paesaggio tradizionale e per le operazioni di piantumazione di rispettare la coerenza con il Regolamento comunale del Verde e con le Linee guida per la forestazione metropolitana, oltre che garantire il rispetto della fascia di rispetto demaniale di 4 metri di larghezza (...)</p>	<p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTO</p> 



**RUMORE**

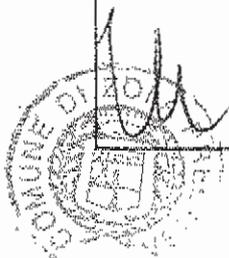
Soggetto/ pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al recepimento e motivazioni
<p><b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023</p>	<p>- dovrà essere realizzata la prevista opera di mitigazione acustica, costituita da una barriera acustica alta 3 metri e lunga 60 metri, da realizzarsi sul confine nord-est davanti all'area di carico e scarico del magazzino edile;</p> <p>-le caratteristiche prestazionali della barriera in fase di realizzazione dovranno essere in linea con quanto previsto dalle specifiche normative tecniche, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la norma 1793-1:2013 (e ss. mm. ii.), che classifica l'assorbimento acustico delle barriere da A0 ad A5.</li> <li>• la norma 1793-2:2013 (e ss. mm. ii.), che classifica l'isolamento acustico delle barriere da B0 a B4.</li> </ul> <p>- la prestazione della barriera in oggetto dovrà avere il miglior assorbimento acustico sul fronte stradale ovvero essere garantita in A5 secondo la norma 1793-1:2013, ovvero dovrà avere <math>\Delta L_a</math> superiore a 15 dB;</p> <p>- per quanto riguarda l'isolamento acustico delle barriere, la prestazione della barriera in oggetto dovrà essere non inferiore a B3 ovvero con <math>\Delta L_R</math> secondo la norma 1793-2:2013 superiore a 20 dB;</p> <p>- Dovrà essere posta adeguata attenzione alle prestazioni acustiche dei serramenti esterni dei locali, in modo da ottenere un isolamento acustico di facciata non inferiore a 43 dB(A), come previsto dalla norma UNI 11367, e da quanto previsto dal Decreto sui requisiti passivi acustici degli edifici del 5/12/1997;</p> <p>- prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici, dovrà essere presentato un collaudo acustico post operam, finalizzato a verificare il rispetto del limite di immissione differenziale rispetto le sorgenti sonore che saranno effettivamente presenti ad intervento eseguito.</p>	<p><b>RECEPITO</b> le NTA acclamate al P.G n. 40388 del 23/12/2023 sono state adeguate alle richieste formulate,</p> <p>si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p><b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b></p>

*C. M.*



**ELETTROMAGNETISMO**

Soggetto/ pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al recepimento e motivazioni
<p><b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023</p>	<p>- all'interno delle estensioni delle DPA associate agli elettrodotti esistenti ed in progetto, che dichiarate dai gestori degli stessi, non dovranno essere realizzate aree, luoghi e/o spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere;</p> <p>-per ciò che concerne la linea elettrica aerea in configurazione " Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, ammarro da cabina MT/BT ENEL a torre esistente " che attraversa l'area d'intervento, si richiede di esplicitare la valutazione del Gestore riguardo alla possibilità dell'intervento di interramento;</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p><b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b></p>
<p><b>E-Distribuzione</b> PG 29425 del 05/10/2023</p>	<p>- nelle aree oggetto dell'intervento sono presenti delle linee aeree ed interrate MT in esercizio a 15 000 V e delle linee BT aeree ed interrate in esercizio a 400 V (visibili da planimetria allegata). Ci preme evidenziare nel caso che tali linee interferiscano con l'opera (caso in oggetto), ci dovrà pervenire richiesta formale di spostamento impianto o disalimentazione temporanea della stessa;</p> <p>-sarà necessario inserire una nuova cabina secondaria di trasformazione MT/BT: la posizione di quest'ultima ed il tracciato delle canalizzazioni verranno definite solo in seguito a vostra formale richiesta di allaccio con lottizzazione;</p> <p>- l'Indicazione grafica fornita con le planimetrie allegate è da considerarsi puramente indicativa, può risultare, pertanto, utile ad individuare solo in modo generico la quantità e la tipologia di impianti esistenti;</p> <p>-si rimanda al D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, sue successive modifiche e integrazioni, che regolamentano la materia della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare: Sull'articolo 83, che vieta l'esecuzione di lavori non elettrici in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori; Sulla tabella 1 dell'allegato IX, che definisce il limite delle distanze minime oltre le quali detti</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento al parere 29425/2023 nell' Appendice allegato 1 anche per quanto qui non testualmente riportato.</p> <p><b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b></p>



	<p>lavori possono essere eseguiti; Sull'articolo 117, che definisce le precauzioni da adottarsi quando sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette.</p>	
<p><b>CUM</b> <b>in</b> <b>21/12/2023</b></p>	<p><b>data</b></p> <p>a) All'interno della fascia di DPA dell'elettrodotto, l'inserimento di aree, luoghi e spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle 4 ore giornaliere.</p> <p>Lo stato attuale della progettazione richiede i seguenti interventi: <b>1. rimozione elettrodotto esistente ed interrimento</b> con cambio di percorso per una linea aerea in configurazione "Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, ammarro da cabina MT/BT ENEL a torre esistente. <b>2. Rimozione di elettrodotto esistente aereo su palo</b>, del tipo precordato in cavo, tensione 400V-50 Hz. Tali opere dovranno essere concordate preventivamente con E-distribuzione Spa, gestore delle reti elettriche presenti.</p>	<p>RECEPITO nelle NTA aggiornate con P.G n. 40388 del 23/12/2023</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>



**TRAFFICO E VIABILITÀ**

<b>Soggetto/ pubblico</b>	<b>Tipologia di integrazione/modifica richiesta</b>	<b>Decisione in merito al recepimento e motivazioni</b>
<b>CUM IN DATA 21/12/2023</b>	Rispetto delle caratteristiche dimensionali e funzionali del PUMS. Si raccomanda l'introduzione di interventi di moderazione del traffico e di riorganizzazione e qualificazione dell'ambiente stradale a partire da Via Greto. Messa in sicurezza della viabilità e realizzazione di attraversamenti in sicurezza, connessioni, semaforizzazione dell'intersezione con via Garibaldi	Si fa riferimento alla prima scheda di sintesi, maggiormente declinata. <b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b>
<b>AUSL BO Dip. Sanità Pubblica</b>  PG 7632 del 16/03/2023 e 25970 del 29/08/2023	- parcheggi devono risultare idoneamente illuminanti per favorire l'agevole manovra dei mezzi in sicurezza, in particolare in orario notturno e serale.	<b>RECEPITO:</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1 <b>SEZIONE ULTERIORI PRESCRIZIONI</b>  <b>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</b>



**CONSUMI IDRICI-RISPARMIO ENERGETICO**

Soggetto/ pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al ricepimento e motivazioni
<p><b>HERA spa</b> PG n. 10003 in data 07/04/2023;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La rete in fibrocemento DN 60 esistente sulla via Del Greto dovrà essere potenziata con tubazione in PVC 110. Il tratto da sostituire è quello compreso tra il civico 13 della stessa via e l'incrocio tra le vie Del Greto e Garibaldi. La lunghezza di tale intervento è di circa 290 m. L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto prevista con 62 unità immobiliari.</li> <li>- La rete di distribuzione dovrà essere derivata dalla tubazione in Fibrocemento DN 250 presente sulla via Del Greto lato Nord-Est, estesa lungo la futura viabilità pubblica del comparto e collegata alla nuova tubazione in PVC 110 di cui sopra al paragrafo "potenziamenti extra comparto" prevista sulla via Del Greto lato Sud-Ovest.</li> <li>- Il S.A., o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.</li> <li>- L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A. all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.</li> <li>- OCCORRE installare esclusivamente un misuratore per ogni unità immobiliare servita, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono</li> </ul>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento AL PARERE in allegato "Appendice allegato 1" anche PER QUANTO QUI NON TESTUALMENTE RIPORTATO</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>



	riportati nel documento "Informativa HERA S.p.A" (...)	
<b>ARPAE Distretto Urbano</b>  PG n. 29027 del 02/10/2023	- il progetto esecutivo dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente - DGR 19 OTTOBRE 2020 n. 1383 (modifica delle DGR 20 Luglio 2015 n. 967 e DGR 1715/2016), per cui in fase di progettazione esecutiva di ciascun edificio, in relazione ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione; dovrà essere redatta la relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 967/2015 e s.m.i., attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici stessi e dei relativi impianti termici, allegando ad essa i calcoli delle verifiche di legge svolti in riferimento alle caratteristiche esecutive delle stratigrafie e degli impianti termici e di climatizzazione effettivamente previsti per la costruzione.	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1   PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE



**RIFIUTI, TERRE E ROCCE DA SCAVO**

<b>Soggetto/ pubblico</b>	<b>Tipologia di integrazione/modifica richiesta</b>	<b>Decisione in merito al ricepimento e motivazioni</b>
<b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023	<p>- terre e rocce di scavo derivanti dall'attività del cantiere dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017 o dalla normativa in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs 152/06, a seconda della percentuale di trovanti che in esse sarà rinvenuta; nel caso in cui si volesse riutilizzare il materiale terroso di risulta internamente al medesimo cantiere di produzione, ossia nei termini dell'art. 185 del D.lgs 152/06, nel progetto esecutivo dovrà essere dimostrato che tale materiale non è contaminato e il riutilizzo deve avvenire allo stato naturale; dovrà quindi prevedersi in via preventiva una caratterizzazione delle terre oggetto di escavazione, secondo le indicazioni procedurali riportate nell'Allegato 2 e 4 del Dpr n. 120/2017. Si rammenta infine che in questo caso la gestione dei materiali oggetto di escavazione non rientra nel campo di applicazione dei rifiuti, né dei sottoprodotti e pertanto non sarà necessario inviare alcuna trasmissione di dichiarazione di utilizzo, ma la relativa documentazione tecnica (risultanze della caratterizzazione) dovrà far parte integrante dei documenti progettuali; diversamente qualora il progetto in esame preveda il riutilizzo/trasporto, anche solo parziale, del terreno scavato esternamente all'area di cantiere, tale terreno potrà essere riconosciuto come un sottoprodotto e il produttore dovrà attenersi alle indicazioni del DPR 120/17 (che prevede comunque la caratterizzazione delle terre) presentando una o più dichiarazioni di utilizzo terre e rocce da scavo secondo quanto previsto dall'art. 21 del DPR medesimo. Tale dichiarazione dovrà essere presentata durante la fase esecutiva dei lavori, purché preceda di almeno 15 giorni la data effettiva di inizio escavazione.</p>	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1 Sezione SUOLO E SOTTOSUOLO  PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE
<b>Città Metropolitana di Bologna</b> <b>Uff. prevenzione rischio Sismico</b> allegato all'Atto Sindaco metropolitano Del. 348/2023	In conformità con il D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 e nei limiti delle future previsioni di progetto sarà necessario trasportare a rifiuto, in discariche autorizzate, tutti i materiali lapidei e terrosi eccedenti la sistemazione delle aree interessate dalle lavorazioni.	<b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1 Sezione SUOLO E SOTTOSUOLO PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE



**ACQUE DI DILAVAMENTO, SCARICHI**

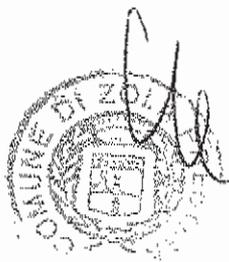
Soggetto/ pubblico	Tipologia di integrazione/modifica richiesta	Decisione in merito al ricepimento e motivazioni
<p><b>Servizio Regionale Sicurezza del territorio e Protezione civile</b></p> <p>PG 7350 del 14/03/2023</p>	<p>- Il comparto in oggetto interferisce direttamente con il corso d'acqua demaniale Torrente Lavino mediante lo scarico della rete di raccolta delle acque bianche (come evidenziato nella Figura 1 dell'allegato grafico). Lo scarico dal punto di vista progettuale è, in linea generale e con l'adozione delle misure antierosive spondali già programmate, compatibile con l'equilibrio del torrente, ma dovrà essere esaminato in fase di progettazione esecutiva nell'ambito del rilascio della necessaria concessione per occupazione di terreni demaniali, come stabilito dalle LR 7/2004 e LR 13/2015.</p> <p>-La scelta delle specie arboree destinate alla piantumazione dell'area verde è compatibile con l'area a sviluppo naturale presente in pertinenza idraulica, ma dovrà essere tenuta in considerazione l'esigenza di poter accedere alla sponda destra del Torrente Lavino per eventuali manutenzioni ordinarie e/o straordinarie, pertanto, come previsto dal RD 523/1904 (Figura 3 dell'allegato grafico) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto demaniale di almeno 4 metri di larghezza per il transito di mezzi operativi.</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>
<p><b>AUSL BO Dip. Sanità Pubblica</b></p> <p>PG 7632 del 16/03/2023 e 25970 del 29/08/2023</p>	<p>- nel caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere alla protezione della rete idrica anche ai sensi di quanto disposto dal DM 26 marzo 1991 e dalla Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977. A mero titolo di esempio, e senza alcuna pretesa di esaustività, si ricorda che in caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere a fare decorrere la rete idrica al di sopra della rete fognaria (di norma di almeno cm), provvedendo a controtubare la rete idrica stessa. Qualora ciò non fosse tecnicamente possibile occorrerà provvedere ad altre idonee soluzioni nel rispetto del citato DM 26 marzo 1991, nonché delle buone norme e delle regole dell'arte.</p> <p>- Relativamente alla vasca di laminazione si ricorda che dovrà essere realizzata e condotta in modo da evitare la proliferazione di odori o animali molesti o nocivi. Inoltre dovrà essere realizzata e condotta in modo da evitare occasioni di pericolo per le persone.</p>	



<p><b>ARPAE Distretto Urbano</b> PG n. 29027 del 02/10/2023</p>	<p>-le acque nere provenienti dal comparto in esame potranno essere immesse nella rete fognaria pubblica delle acque nere, nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del S.I.I.;</p> <p>- al fine di massimizzare il risparmio idrico, il sistema di recupero delle acque meteoriche ricadenti sui coperti dovrà essere finalizzato sia all'alimentazione della rete di irrigazione del verde che all'alimentazione di rete interna agli edifici per usi non pregiati (es: cassette wc dei servizi igienici);</p> <p>- dovranno essere assicurate verifiche periodiche ed all'occorrenza necessari interventi di pulizia e manutenzione della condotta fognaria acque meteoriche del comparto, per mantenere la buona funzionalità idraulica del sistema fognario</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento all' Appendice allegato 1</p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>
<p><b>HERA spa</b>  PG 10003 del 07/04/2023</p>	<p>-Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.</p> <p>-Dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie affinché le acque meteoriche del comparto confluiscono in adeguato corpo idrico superficiale, previo parere degli Enti competenti e rilascio della autorizzazione da parte di A.R.P.A.E. allo scarico in acque superficiali, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Relativamente alle verifiche di compatibilità idraulica si richiamano i contenuti dell'allegato 2 della DGR n.2153 del 20/12/2021. Nello specifico le acque dovranno essere recapitate al Torrente Lavino nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'Ente Gestore del corpo idrico ricevente.</p> <p>-Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria delle acque nere esistente in via Torquato Tasso. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di Immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.</p> <p>-Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.</p> <p>- La gestione del tombamento parziale del fosso stradale da realizzare sulla via Del Greto lato</p>	<p><b>RECEPITO</b> si fa riferimento al parere PG 10003/2023 riportato nell' Appendice allegato 1 <b>anche per quanto qui non riportato testualmente .</b></p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p>



	<p>Sud, descritto nella Relazione Reti Fognarie, dovrà rimanere in capo a Soggetti diversi da Hera S.p.A.</p> <p>-Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..</p>	
<p><b>Atersir</b> PG n.17254 in data 15/06/2023;</p>	<p>- Rimanda al parere del Gestore del SII in merito agli interventi in programma del piano in oggetto.</p> <p>- Dovranno essere rispettate le indicazioni/prescrizioni contenute nel parere del Gestore del S.I.I. sopra richiamato; tutte le opere eventualmente previste nel parere di Hera S.p.A. sono da porsi a totale carico del Soggetto Attuatore.</p> <p>- richiede l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al S.I.I. e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture e aree interessate dalla trasformazione urbanistica non precedentemente individuate, e le prescrizioni relative allo smaltimento delle acque reflue.</p> <p>-eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli agglomerati ai sensi della D.G.R. n. 201/2016 e D.G.R. n. 569/2019, secondo le modalità indicate nella Determinazione del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna del 4 Dicembre 2019, n. 22374</p>	<p><b>RECEPITO</b></p> <p>PRESCRIZIONE PER LE SUCCESSIVE FASI DI PROGETTAZIONE</p> 



## DICHIARAZIONE CONCLUSIVA DI RECEPIMENTO

Con il presente documento si dà quindi atto di avere recepito i pareri degli Enti competenti in materia ambientale ed in particolare delle Valutazioni della Città Metropolitana e dei pareri espressi dalla Struttura Autorizzazioni e Concessioni di ARPAE, secondo i contenuti specifici dell'Elaborato **"Adeguamento alle riserve formulate dalla Città Metropolitana"** oltre che nella presente sezione "Schede di Sintesi", formulati in sede di controdeduzione alle osservazioni nell'ambito del procedimento delle valutazioni ambientali".

*re*

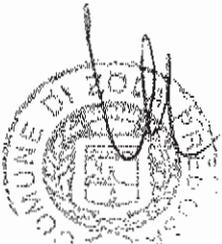


APPENDICE ALLEGATO 1

PARERI E PRESCRIZIONI DA OSSERVARE NELLE SUCCESSIVE FASI DI  
PROGETTAZIONE/REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI/PRESENTAZIONE  
DELLE SCCEA

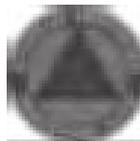


N.B. I PARERI DEVONO ESSERE CONSIDERATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLE NOTE DI RECEPIMENTO E CONDIZIONI PRESCRITTIVE INDIVIDUATE NELLE SCHEDE DI SINTESI, PERTANTO LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DEVONO ESSERE COMBINATE E COERENTI





SETTORE SICUREZZA TERRITORIALE E  
PROTEZIONE CIVILE DISTRETTO RENO  
UFFICIO TERRITORIALE DI BOLOGNA  
ING. DAVIDE PARMEGGIANI



AGENZIA PER LA  
SICUREZZA TERRITORIALE  
E LA PROTEZIONE CIVILE  
REGIONE EMILIA-ROMAGNA

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**  
Area gestione e controllo del territorio  
Servizio Assetto del Territorio  
pianificazione

Inviato via PEC:  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

e, p.c.

**ARPAE Emilia-Romagna**  
Area Autorizzazioni e Concessioni  
Metropolitana - Unità Demanio Idrico

Inviato via PEC: [aoobo@cert.arpa.emr.it](mailto:aoobo@cert.arpa.emr.it)

**Oggetto: Proposta di Accordo Operativo n. 1/AO/2021 ai sensi dell'art. 38 commi 1,2,3, LR 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 l.r. 24/2017: richiesta di parere co.9, lett. a), art 38 LR 24/2017 – Parere di Competenza**

A riscontro della comunicazione ricevuta con Prot. 0013849 del 09/03/2023, in merito all'argomento in oggetto, ed esaminata la documentazione ad essa allegata, si precisa quanto di seguito riportato.

Il comparto in oggetto interferisce direttamente con il corso d'acqua demaniale Torrente Lavino mediante lo scarico della rete di raccolta delle acque bianche (come evidenziato nella Figura 1 dell'allegato grafico). Lo scarico dal punto di vista progettuale è, in linea generale e con l'adozione delle misure antierosive spondali già programmate, compatibile con l'equilibrio del torrente, ma dovrà essere esaminato in fase di progettazione esecutiva nell'ambito del rilascio della necessaria concessione per occupazione di terreni demaniali, come stabilito dalle LR 7/2004 e LR 13/2015.

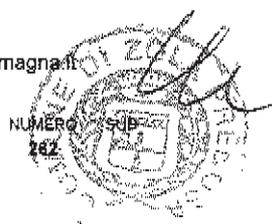
Viale della Fiera 8 40127  
Bologna

Tel 051 527 4530 / 4590

Email: [stpc.bologna@regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.bologna@regione.emilia-romagna.it)

PEC: [stpc.bologna@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.bologna@postacert.regione.emilia-romagna.it)

a uso interno	DP	ANNO	NUMERO	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	ANNO	NUMERO	SUB
			Classif.	5688	850	20				Fasc.	2023	262





Il progetto prevede la destinazione a parco dell'area di intervento ricadente nelle fasce di pertinenza idraulica e nelle aree ad alta probabilità di inondazione (Figura 2 dell'allegato grafico), di cui agli artt. 18 e 16 delle Norme di Piano. Tale destinazione risulta compatibile con le norme di tutela.

La scelta delle specie arboree destinate alla piantumazione dell'area verde è compatibile con l'area a sviluppo naturale presente in pertinenza idraulica, ma dovrà essere tenuta in considerazione l'esigenza di poter accedere alla sponda destra del Torrente Lavino per eventuali manutenzioni ordinarie e/o straordinarie, pertanto, come previsto dal RD 523/1904 (Figura 3 dell'allegato grafico) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto demaniale di almeno 4 metri di larghezza per il transito di mezzi operativi.

Si prende atto della valutazione del rischio di alluvionamento, come richiesto dal PGRA, e delle misure aggiuntive proposte che indicano una generale sopraelevazione del comparto abitativo.

**Per quanto sopra specificato si esprime parere positivo all'intervento proposto.**

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si indicano il dott. Enrico Mazzini ([enrico.mazzini@regione.emilia-romagna.it](mailto:enrico.mazzini@regione.emilia-romagna.it) – 051 527 6828) o l'ing. Leonardo Guarnieri ([leonardo.guarnieri@regione.emilia-romagna.it](mailto:leonardo.guarnieri@regione.emilia-romagna.it)) quali possibili riferimenti per successivi contatti.

Distinti Saluti.

Il Responsabile del Settore  
Ing. Davide Parmeggiani  
(firmato digitalmente)



EM  
File: 2023\_Mazzini\_Lavino\_Zola\_Comparto\_AR\_s6  
PO. Mazzini

Allegato: Elaborato grafico



ALLEGATO GRAFICO

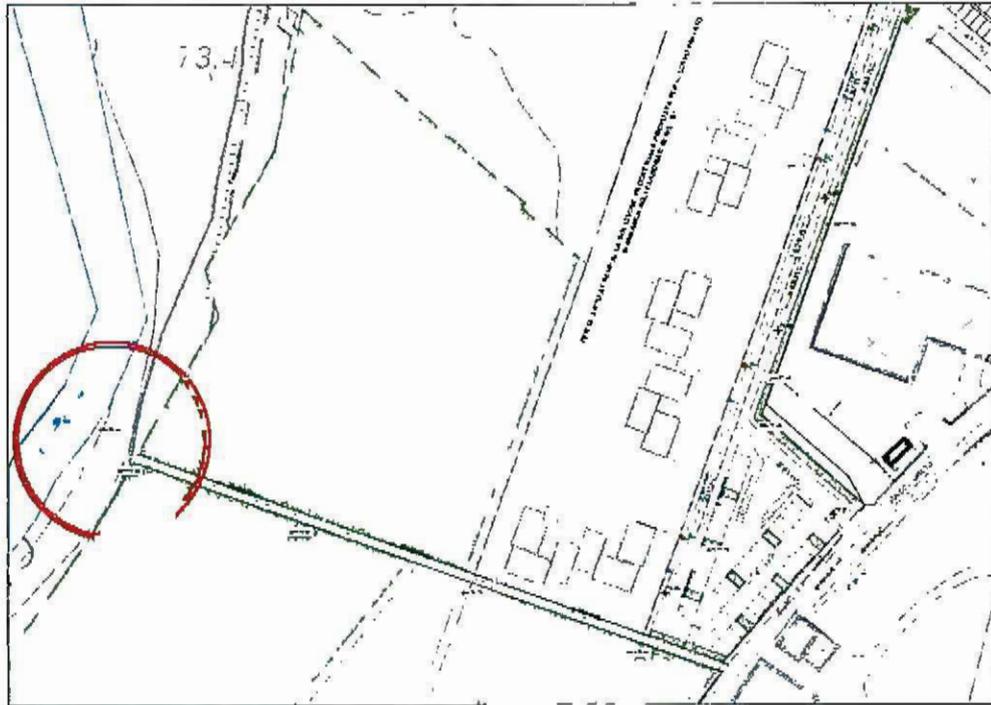


Figura 1 – Punto di scarico della rete di raccolta acque bianche



Figura 2 – Fasce di Tutela dello PSAI Samoggia di cui agli artt. 16 e 18 delle relative Norme

Arlist - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ASSTPC) - Proc. 13/03/2023 - 0014825-0

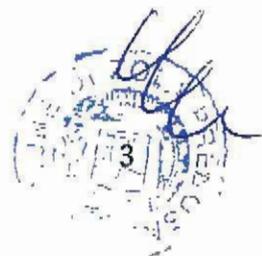
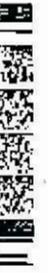




Figura 3 – Aree Demaniali da cui mantenere fascia di rispetto ai sensi del RD 523/1904

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Art. 13 - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ASSTPC) - Prot. 13/03/2023.0014825.U

**AREA AUTORIZZAZIONI E  
CONCESSIONI METROPOLITANA**

**Unità Demanio Idrico**

**I.F.: Ubaldo Cibin**

**Mail: [ucibin@arpae.it](mailto:ucibin@arpae.it)**

**Segreteria demanio:**

**Tel. 051 528 1586**

**Mail: [demanio.bologna@arpae.it](mailto:demanio.bologna@arpae.it)**

**Sinadoc 3148/2023**

Bologna, 14/03/2023

Spett.Le

**Comune di Zola Predosa**

**Area Gestione e Controllo del territorio**

Servizio Assetto del territorio e Pianificazione

**[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)**

*inviato tramite PEC*

e p.c. Spett.Le

**Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile**

**Distretto Reno - U.T. di Bologna**

**[stpc.bologna@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:stpc.bologna@postacert.regione.emilia-romagna.it)**

*inviato tramite PEC*

Allegati PG/2023/44911

**Oggetto:** Proposta di Accordo Operativo n. 1/AO/2021 ai sensi dell'art. 38 commi 1,2,3, LR 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 lr 24/2017 - parere di competenza. Comunicazione presentazione istanza.

Con riferimento al parere di competenza del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno - U.T. di Bologna assunto al protocollo col n. PG/2023/44911 del 14/03/2023 come da oggetto e allegato alla presente,

si comunica che questo Ente ha verificato, mediante consultazione dell'archivio informatico regionale, l'assenza di concessioni d'uso da parte di soggetti terzi relative al progetto in oggetto nelle aree demaniali interessate individuate al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al foglio 27.

Si comunica che l'utilizzo di aree demaniali necessita preventivamente dell'ottenimento di concessione rilasciata dall'Area Autorizzazioni e Concessioni Bologna - Unità Demanio Idrico - di Arpae, pertanto l'utilizzatore dell'area demaniale deve presentare formale istanza di concessione ai sensi della Legge Regionale 7/2004.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Area Autorizzazione Concessioni Metropolitana

Via San Felice, n°25 | CAP 40122 Bologna | tel +39 051 5281586 | fax +39 051 659 8154 | PEC [aropa@cert.arpae.emr.it](mailto:aropa@cert.arpae.emr.it)

Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC [dirigen@cert.arpae.emr.it](mailto:dirigen@cert.arpae.emr.it) | [www.arpae.it](http://www.arpae.it) | P.IVA 04290860370



La specifica modulistica da utilizzare per l'istanza è scaricabile dal sito web Arpae nell'area dedicata alle concessioni demaniali al link:

<https://www.arpae.it/it/autorizzazioni-e-concessioni/concessioni-demaniali/occupazione-di-aree-e-terreni/occupazione-aree-e-terreni>

in cui si trovano anche le informazioni essenziali per la presentazione delle domande nonché gli specifici documenti da allegare. Si prega di allegare all'istanza il succitato parere di competenza del Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno - U.T. di Bologna.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti a Valentina Panarese al numero di telefono 331 136 3180 (e-mail: [vpanarese@arpae.it](mailto:vpanarese@arpae.it)).

Distinti saluti.

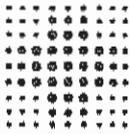
Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana  
Incarico di funzione Demanio Idrico<sup>1</sup>  
**Ubaldo Cibin**  
(lettera firmata digitalmente)<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Det. n.-2019-873 del 29/10/2019 Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana. Approvazione dell'assetto organizzativo di dettaglio dell'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana a seguito del recepimento degli incarichi di funzione istituiti per il triennio 2019-2022. Conferimento incarichi di funzione

<sup>2</sup> Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" nella data di firma dei dati della sottoscrizione digitale. L'eventuale stampa del documento costituisce copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa Prodotta secondo l'articolo 3 del D.Lgs 12 dicembre 1993, n. 39 e l'articolo 3 bis, comma 4 bis del Codice dell'Amministrazione Digitale





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna

**Istituto delle Scienze Neurologiche**  
Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico

Dipartimento di Sanità Pubblica  
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita (SC)  
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita  
Appennino - Reno, Lavino e Samoggia (SS)

Comune di Zola Predosa  
Servizio Assetto Pianificazione del  
Territorio  
comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.  
it

**OGGETTO:** Risposta a: PEC CR - RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017.  
PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI  
1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato... (Prot.N. GE  
2023/0006776)

Per quanto di competenza, esaminata la documentazione da Voi trasmessa con note prot 2023/0006769 e successive (acquisita con nostro prott. AUSL n. 27082 e successive del 10 marzo 2023), e relative al procedimento:

 PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.:RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017. (COOP.va EDIF. ANSALONI)

Si comunica quanto segue:

Si prende atto di quanto prodotto, facendo doverosamente salvo il parere degli altri uffici, enti e organi competenti, in particolare il parere ARPAE, anche ai sensi dell'articolo 17 della LR 44/1995.

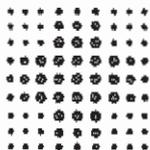
E' da evidenziare che il progetto per la realizzazione di civili abitazioni (per un totale di sessantadue unità immobiliari con relative autorimesse) si inserisce in un contesto esistente dove sono presenti potenziali criticità:

- Vicinanza a cimitero esistente. Nel merito non si può che rimettere alle verifiche a cura dei competenti uffici comunali ricordando che (ai sensi della LR 19/04, del DPR 285/90 e del RD 1265/34) attorno ai cimiteri è prevista un'area di rispetto di metri 200 riducibile fino a 50 metri a seguito di acquisizione di parere favorevole della AUSL;
- Vicinanza ad aree agricole e di verde incolto. Fatto salvo quanto di seguito la Scrivente Unità Operativa rimette alle verifiche a cura dei competenti uffici comunali circa la possibilità che nelle

Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale: via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.6225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202





aree agricole vicine siano presenti strutture di ricovero per animali o altre attività indicate nell'articolo 63 del vigente Regolamento d'Igiene. Per le aree di verde incolto si ricorda che sia in sede di cantiere che eventualmente anche successivamente deve essere dato seguito a quanto indicato all'articolo 84 del medesimo Regolamento d'Igiene;

- Inserimento all'interno di un'area dov'è presente uno stabilimento dismesso. Nel merito occorre assicurare che il terreno in cui sorge attualmente lo stabilimento e che sarà demolito non risulti contaminato (o in caso di contaminazione sia adottata la necessaria procedura di bonifica); nel merito si rimette alle valutazioni a cura degli enti e organi competenti in relazione alla documentazione trasmessa che considera l'intervento ammissibile. Si ricorda inoltre che laddove nel corso dei lavori di demolizione dell'edificio fossero individuati materiali contenenti amianto dovrà essere presentato il necessario piano di lavoro ai sensi DLgs 81/2008;
- Vicinanza ad altri stabilimenti industriali (KPM Ricambi e UPM Produzione, per le quali non è dato conoscere se sono classificate o siano classificabili come industrie insalubri);
- Criticità sulle infrastrutture di varia natura (assenza di percorsi pedonabili lungo il tratto Sud-Est di via del Greto, percorso ciclabile in sede stradale e ciclopedonale promiscuo, intersezione tra Via del Greto e Via Garibaldi la cui geometria "ha mostrato negli anni diverse criticità");
- Presenza di una linea aerea a media tensione che interessa l'area destinata a verde e che permarrà anche in sede di progetto;
- Presenza di una "area per orti urbani". Si ricorda che la gestione dell'area verde dovrà essere condotta in modo da evitare la proliferazione di animali molesti o nocivi e, in particolare, culicidi (zanzare del genere culex e aedes). Si rimanda a quanto disposto dall'articolo 84 del vigente Regolamento d'Igiene.

Potenziati criticità si rilevano anche in relazione alla scelta di individuare i parcheggi in forma compatta in prossimità dell'area di verde pubblico. Si ritiene opportuno provvedere a porre un dislivello o comunque un'altra idonea soluzione al fine di evitare che l'area destinata a verde e quella destinata a parcheggio siano direttamente a contatto l'una con l'altra.

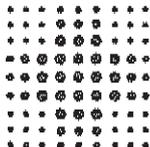
In merito alle criticità infrastrutturali si prende atto che in sede di progetto viene asserita la previsione di una "ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali tramite la realizzazione di un percorso pedonale in fregio al tratto est di Via del Greto e tramite un percorso ciclopedonale che, sviluppandosi sul confine ovest del comparto, colleghi il percorso ciclabile in sede stradale di via Tasso con il Parco Fluviale del Torrente Lavino". Si prende anche atto che in sede di progetto si prevede di risolvere la criticità dell'esistente incrocio tra Via del Greto e Via Garibaldi mediante un semaforo intelligente. Nel merito di quanto proposto in sede di Accordo di Programma, e fatto salvo quanto di seguito, si rimette alle valutazioni a cura dei competenti uffici, enti e organi. Si auspica che in sede di questa previsione urbanistica o di altre previsioni si giunga a un superamento complessivo delle criticità individuate sul comparto. Si rimette comunque alle valutazioni a cura dei competenti enti, organi e uffici.

Relativamente alla componente aria si ritiene necessario evidenziare che l'unico intervento previsto di mitigazione è la realizzazione di "una barriera con funzione anche acustica opportunamente inverdita ed una siepe rigogliosa". Si ritiene necessario nel merito rimettere alle necessarie valutazioni di ARPAE. Si fa

Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale: via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.8225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202





presente inoltre che laddove le due attività indicate fossero classificabili come industrie insalubri di prima classe l'insediamento nei suoi pressi di un nuovo stabilimento residenziale dovrebbe ( **di norma**) essere consentito solo qualora le aziende medesime abbiano adottato "speciali cautele" tali da garantire che il loro "esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato" (art. 216 RD 1265/1934). Si prende comunque atto che secondo i progettisti è possibile una loro "potenziale delocalizzazione".

Relativamente all'inquinamento acustico si prende atto che secondo quanto dichiarato in relazione di Valsat il comparto rientrerebbe in classe II a seguito della realizzazione di una barriera acustica. Nel merito si rimette alle valutazioni a cura di ARPAE, anche tenuto conto che nella relazione di Valsat non si esclude di "rivalutare l'opportunità d'inserimento [o ridimensionamento] dell'opera di mitigazione individuata, all'effettiva data di realizzazione degli edifici abitativi in progetto". Si fa presente inoltre che la presenza di un'area agricola potrebbe comportare potenzialmente anch'essa una criticità in occasione di eventuali lavorazioni come l'aratura (si fa salvo quanto di seguito esplicitato).

Si evidenzia inoltre come possibile criticità la impermeabilizzazione di un'area significativa del comparto che oltre ai problemi individuati in sede di Valsat (e per cui si rimette al parere ARPAE e di altri enti e organi competenti) potrebbe contribuire al problema delle isole di calore urbano. Pertanto sarebbe auspicabile il recupero almeno in parte con i cosiddetti tetti verdi (da realizzare in modo da evitare ristagni d'acqua o la proliferazione di animali molesti o nocivi).

Relativamente ai campi elettromagnetici ad alta frequenza si prende atto che secondo quanto riscontrato dai progettisti il più vicino impianto risulta essere una stazione radiobase posta a 250 metri dal comparto. Di norma tale distanza è sufficiente ad assicurare il non superamento dell'obiettivo di qualità a 6 V/m stabilito dal DPCM 08 luglio 2003 alte frequenze. Si ricorda che nel caso di ripetitori radio televisivi la ricerca va estesa fino a 500 metri dal comparto. Si rimette alle responsabilità degli estensori e sottoscrittori della documentazione pervenuta.

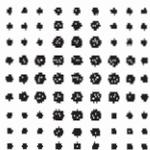
In merito al sistema del trasporto pubblico si prende atto di quanto dichiarato. Si fa presente che di norma per gli spostamenti a piedi la distanza ottimale dal comparto non dovrebbe essere superiore a metri 400 (vedi anche quanto disposto dalla DGR 426/06).

Relativamente alla rete fognaria e alla rete idrica, facendo salvi i pareri, ciascuno per gli aspetti di competenza, di ARPAE ed ente gestore del sistema idrico integrato, anche in relazione alla capacità delle reti, si ritiene opportuno e necessario ricordare che nel caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere alla protezione della rete idrica anche ai sensi di quanto disposto dal DM 26 marzo 1991 e dalla Delibera Interministeriale 04 febbraio 1977. A mero titolo di esempio, e senza alcuna pretesa di esaustività, si ricorda che in caso di prossimità o incrocio tra rete idrica e rete fognaria è sempre necessario provvedere a fare decorrere la rete idrica al di sopra della rete fognaria (di norma di almeno 50-60 cm), provvedendo a controtubare la rete idrica stessa. Qualora ciò non fosse tecnicamente possibile occorrerà provvedere ad altre idonee soluzioni nel rispetto del citato DM 26 marzo 1991, nonché delle buone norme e delle regole dell'arte.

Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale: via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.6225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202





Relativamente alla vasca di laminazione si ricorda che dovrà essere realizzata e condotta in modo da evitare la proliferazione di odori o animali molesti o nocivi. Inoltre dovrà essere realizzata e condotta in modo da evitare occasioni di pericolo per le persone.

Non si entra nel merito del progetto delle singole unità immobiliari in quanto le civili abitazioni non sono soggette al parere AUSL ai sensi della DGR 193/2014. Si fa salvo pertanto quanto disposto dal DM 05 luglio 1975 e dalle altre normative (comprese quelle tecniche e delle regole dell'arte) vigenti.

Relativamente ai parcheggi e alla geometria delle strade, fatto salvo quanto sopra, si rimette anche in questo caso alle valutazioni a cura dei progettisti nonché degli altri enti e organi competenti, suggerendo in ogni caso che i parcheggi devono risultare idoneamente illuminanti per favorire l'agevole manovra dei mezzi in sicurezza, in particolare in orario notturno e serale.

Per quanto qui non contemplato (per esempio posizionamento della rete del gas) si fa salvo il rispetto della normativa vigente, ivi compresa quella tecnica e della regola dell'arte. Sono fatte inoltre salve le risultanze degli studi tecnici presentati (geologico, sismico, ecc.), e che l'intervento proposto è, pertanto, compatibile nel rispetto di questi stessi studi.

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario, sempre facendo salvo il parere degli altri enti e organi competenti, subordinare il nostro parere favorevole non solo al rispetto di quanto sopra ma anche all'acquisizione di un parere favorevole da parte dell'Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia (ARPAE).

Distinti saluti.

Firmato digitalmente da:  
Maria Scurti



Responsabile procedimento:  
Maria Scurti

Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale, via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.8225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202





energy to inspire the world

Inviata a mezzo PEC

BOLOGNA, 16/03/2023  
Prot. C.BO - ARZ 042/23  
EAM62608

On.le  
Comune di Zola Predosa  
Piazza della Repubblica 1  
40069 Zola Predosa

PEC: [comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.:RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017.**

Con riferimento alla Vs. comunicazione pari oggetto invio prot. n. GE 2023/0006769 e n. GE 2023/0006773 trasmesse a mezzo PEC in data 09/03/2023, Vi comunichiamo che, sulla base della documentazione da Voi inoltrata, è emerso che le opere ed i lavori di che trattasi **NON interferiscono** con impianti di proprietà della scrivente Società.

Ad ogni buon fine, in considerazione della peculiare attività svolta dalla scrivente Società, inerente il trasporto del gas naturale ad alta pressione, è necessario, qualora venissero apportate modifiche o varianti al progetto analizzato, che la scrivente Società venga nuovamente interessata affinché possa valutare eventuali interferenze del nuovo progetto con i propri impianti in esercizio.

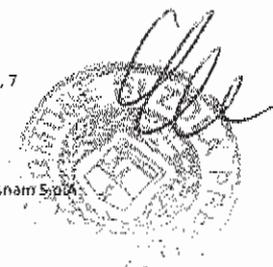
Si evidenzia, infine, che in prossimità degli esistenti gasdotti nessun lavoro potrà essere intrapreso senza una preventiva autorizzazione della scrivente Società e che, in difetto, Vi riterremo responsabili di ogni e qualsiasi danno possa derivare al metanodotto, a persone e/o a cose.

Cordiali saluti.



snam rete gas S.p.A.  
Distretto Centro Orientale  
Centro di Bologna  
Via Marco Emilio Lepido, 203/15  
40132 BOLOGNA  
Tel. Centralino 051/4140880  
Fax 051/4140887  
[www.snam.it](http://www.snam.it)  
PEC: [centrobologna@pec.snamretegas.it](mailto:centrobologna@pec.snamretegas.it)  
Chiama Prima di Scavare numero verde (800.900.010)

snam rete gas S.p.A.  
Sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7  
Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v.  
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese della CCIAA  
di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 10238291008  
R.E.A. Milano n. 1964271, Partita IVA n. 10238291008  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam SpA  
Società con unico socio





*Ministero dell'Interno*

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO  
DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

**COMANDO VIGILI DEL FUOCO  
BOLOGNA**

*Ufficio Prevenzione Incendi*

Prat.86313

Rif Protvvf .658/6559/6562/2023 del  
10/03.2023

Rif Prot Comune 6769/6773/6776/2023  
del 09/03/2023

Spett. **COMUNE DI ZOLA PREDOSA**  
*Responsabile dell'Area Assetto del Territorio,*  
*C.A. Simonetta Bernardi*

Pec: [comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

**Oggetto:** PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.:RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017.

In riferimento alle note del 09/03/2023 prot.6769/6773/6776/2023, si segnala che nella documentazione trasmessa non risulta esserci alcuna istanza relativa alle procedure di prevenzione incendi.

Si segnala che nel caso sia previsto l'esercizio di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi ai sensi del DPR 151/2011, dovranno essere attivate le procedure di cui agli art. 3 e/o 4 dello stesso DPR, secondo le modalità individuate nel D.M. 7 agosto 2012.

AC

**p. IL COMANDANTE  
(TURTURICI)**

*Il Funzionario Vicario  
(Ing Alessandro Coccia)*

(firmato e trasmesso in forma digitale ai sensi di legge)



**HERA S.p.A.**  
Holding Energia Risorse Ambiente  
Sede legale: Viale C. Bertè Pichat 2/A 40127 Bologna  
tel. 051.287111 fax 051.287525  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

Spett.le  
Comune di Zola Predosa  
Piazza della Repubblica, 1  
40069 Zola Predosa  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

e p.c.  
ATERSIR  
Via Cairoli 8f  
40121 Bologna  
[dgatersir@pec.atersir.emr.it](mailto:dgatersir@pec.atersir.emr.it)

Imola, Hera spa Protocollo In Uscita 0034529/23 Data 07/04/2023

**PEC**

Rif: Ing./Progettazione/Progettazione Sistemi a Rete/Progettazione Clienti/PD

**Oggetto: Pratica n. 23110041 – Riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.  
Comune di Zola Predosa.  
Rilascio di parere.**

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di Zola Predosa in data 10/03/2023 prot. Hera S.p.A. n.24116 per il comparto di cui all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

Decorsi più di due anni tra l'emissione del parere e il rilascio del permesso di costruire della lottizzazione è necessario che il Soggetto Attuatore ripresenti formale richiesta di approvazione del progetto da parte di Hera S.p.A..

**PRESCRIZIONI GENERALI**

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata che si dovrà richiedere al referente territoriale del Gruppo Hera i cui contatti sono riportati in fondo alla presente:

### Servizio ACQUEDOTTO

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.AQCQ.001.rev.1 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI ACQUEDOTTISTICHE"

### Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- DOCUMENTO TECNICO DA.DT.FD.001.rev.0 "PRINCIPALI PRESCRIZIONI TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE E LA REALIZZAZIONE DI RETI FOGNARIE"

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere consegnati gli elaborati del progetto esecutivo conformi alle prescrizioni impartite. Qualora l'intervento sia oggetto di variante, anche parziale, deve essere richiesto un nuovo parere di competenza.

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a Hera S.p.A. con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori mediante uno dei seguenti canali:

- compilazione del nuovo WEBform disponibile sul sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio";
- invio all'indirizzo PEC [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

Hera S.p.A. potrà richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di



risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

HERA S.p.A. potrà viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente, le opere esterne al comparto e per le stesse le eventuali derivazioni d'utenza nel scaso di potenziamento.

Per tali opere il S.A. dovrà richiederne la valorizzazione economica mediante l'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) dell'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. effettuerà l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. si riserva di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A.. Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. potrà rilasciare il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza,

avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. invierà all'Amministrazione Comunale competente il nulla osta per la presa in carico provvisoria della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. gestirà in forma transitoria i servizi. Durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

### **PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

#### **SERVIZIO ACQUEDOTTO**

##### **Potenziamenti extra-comparto**

- La rete in fibrocemento DN 60 esistente sulla via Del Greto dovrà essere potenziata con tubazione in PVC 110. Il tratto da sostituire è quello compreso tra il civico 13 della stessa via e l'incrocio tra le vie Del Greto e Garibaldi. La lunghezza di tale intervento è di circa 290 m. L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto prevista con 62 unità immobiliari.
- Per tali opere il S.A. richiederà specifico preventivo mediante l'invio all'indirizzo pec heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it del modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Richieste Multiservizio";

##### **Reti interne al comparto**

- La rete di distribuzione dovrà essere derivata dalla tubazione in Fibrocemento DN 250 presente sulla via Del Greto lato Nord-Est, estesa lungo la futura viabilità pubblica del comparto e collegata alla nuova tubazione in PVC 110 di cui sopra al paragrafo "potenziamenti extra comparto" prevista sulla via Del Greto lato Sud-Ovest.
- Il S.A., o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori acqua. Dette opere devono essere realizzate sul confine



di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.

- L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A. all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.
- Si segnala che l'introduzione da parte di ARERA (Autorità di Regolazione Energia Risorse e Ambiente) della tariffa pro-capite, da applicare alle utenze del servizio idrico integrato, comporta la necessità di installare esclusivamente **un misuratore per ogni unità immobiliare servita**, superando il modello di allacciamento con contatore condominiale a servizio di più unità immobiliari. Solo in questo modo infatti è possibile applicare le giuste tariffe ai singoli utilizzatori, far pagare in maniera proporzionale ed equa rispetto ai volumi consumati ed incentivare pertanto il corretto uso di acqua. Maggiori dettagli sul tema e sulle eventuali deroghe ammesse sono riportati nel documento "Informativa HERA S.p.A.: installazione contatori acqua individuali" presente nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione progettisti e tecnici al seguente link:

[https://www2.gruppohera.it/binary/hr\\_progettisti\\_tecnici/acq\\_mo\\_allacciamento/MD.H TC.03.01.35 Rev0 Info contatori acqua individuali.1612177531.pdf](https://www2.gruppohera.it/binary/hr_progettisti_tecnici/acq_mo_allacciamento/MD.H TC.03.01.35 Rev0 Info contatori acqua individuali.1612177531.pdf)

- La realizzazione di eventuali allacciamenti ad uso antincendio è subordinata all'invio all'indirizzo pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it) del modulo "Richiesta parere per allaccio acquedotto/antincendio" disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Acquedotto\Parere allacciamento antincendio". Il Gestore, in risposta a questa richiesta, indicherà anche la pressione di funzionamento della rete. Ricordando:
  - che ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza è compito della proprietà/datore di lavoro effettuare l'analisi del rischio incendio e garantire il mantenimento nel tempo dell'efficienza dei sistemi antincendio;
  - che la pressione della fornitura al contatore può subire nel tempo delle riduzioni rispetto alle condizioni di esercizio all'atto della prima fornitura del servizio – in quanto assoggettata a variazioni per differenti richieste idriche di rete legate alla stagionalità o a mutamenti del contesto urbanistico, ad interruzioni/limitazioni nella distribuzione dell'acqua per esigenze tecniche di gestione o per guasti, per modifiche di assetto gestionale di rete idrica;

- o che ai sensi dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato, non è consentita la connessione diretta di sistemi di pompaggio alle tubazioni di allaccio derivate da quelle stradali, dovendo invece prevedere serbatoi di accumulo o di disconnessione a monte dei sistemi di pompaggio;
- o che – sempre a norma dei regolamenti del Servizio Idrico Integrato – al fine di garantire la potabilità delle acque di rete idrica pubblica, è fatto obbligo di installare a valle del contatore un idoneo sistema di disconnessione idraulico in grado di impedire l'inversione di flusso delle acque interne verso la rete idrica pubblica;

**si consiglia la realizzazione di una vasca di accumulo e relativo sistema di pompaggio privato di dimensionamento adeguato alla rete antincendio ad uso dell'area/immobile in oggetto, al fine di poter sempre disporre di pressione e di volumi necessari all'impianto antincendio, indipendentemente dal livello di pericolosità.**

#### **SERVIZIO FOGNATURA E DEPURAZIONE**

- Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una richiesta di "parere per scarichi domestici" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito [www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it) nella sezione "Progettisti e Tecnici\Acqua\Fognatura". Per gli sportelli SUAP dei Comuni ed Enti è stato creato il canale dedicato tramite l'indirizzo pec [istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it](mailto:istruttoriafognaturaenti@pec.gruppohera.it). Per i progettisti che intendono presentare domanda tramite gli sportelli SUAP la modulistica da compilare è disponibile sul sito web. Si sottolinea l'importanza di richiedere il "parere per scarichi domestici" durante la fase di progettazione dei fabbricati in modo da poter recepire le prescrizioni sui dispositivi di pre-trattamento (degrassatore, imhoff, ecc...), così come previsto dalla specifica tecnica "103207 - ALLACCIAMENTI FOGNARI A GRAVITA". Per informazioni relative all'ottenimento del Nulla Osta allo scarico di acque reflue domestiche è disponibile il Numero Verde gratuito 800.997.040, attivo dalle 8.00 alle 22.00 dal lunedì al venerdì e dalle 8.00 alle 18.00 il sabato.
- Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.



### Acque meteoriche

- Dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie affinché le acque meteoriche del comparto confluiscano in adeguato corpo idrico superficiale, previo parere degli Enti competenti e rilascio della autorizzazione da parte di A.R.P.A.E. allo scarico in acque superficiali, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Relativamente alle verifiche di compatibilità idraulica si richiamano i contenuti dell'allegato 2 della DGR n.2153 del 20/12/2021. Nello specifico le acque dovranno essere recapitate al Torrente Lavino nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'Ente Gestore del corpo idrico ricevente.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a HERA S.p.A..
- AUA: si rammenta, che nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana interessanti gli agglomerati esistenti di cui alla DGR 201/2016, che prevedano, tra l'altro, la realizzazione di nuove reti bianche, gli eventuali scarichi in corpo idrico superficiale (a cielo aperto o tombati) di queste ultime dovranno essere autorizzati prima della loro messa in esercizio anche al fine di consentire all'Autorità competente di fornire preventivamente le prescrizioni tecnico-gestionali alle quali gli scarichi dovranno essere soggetti. In questo caso l'autorizzazione dovrà essere rilasciata direttamente al Soggetto Attuatore responsabile della realizzazione degli interventi per il tempo strettamente necessario alla realizzazione degli stessi in vista del successivo trasferimento della titolarità dell'autorizzazione al Gestore del SII.

### Acque nere

- Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria delle acque nere esistente in via Torquato Tasso. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- Le opere relativamente alle reti fognarie dovranno essere realizzate su terreno pubblico, qualora ciò non fosse possibile dovrà essere stipulata opportuna servitù tra la proprietà e il Comune prima di cederle in gestione a Hera S.p.A..
- Le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato e i relativi atti autorizzativi dovranno essere trasmessi a Hera S.p.A. al fine della presa in carico delle opere realizzate.



La gestione del tombamento parziale del fosso stradale da realizzare sulla via Del Greto lato Sud, descritto nella Relazione Reti Fognarie, dovrà rimanere in capo a Soggetti diversi da Hera S.p.A.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente p.i. Marco Luccarini tel. 3401589350, e-mail [marco.luccarini@gruppohera.it](mailto:marco.luccarini@gruppohera.it), pec [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto la data e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

**Responsabile Progettazione Ingegneria HERAtech S.r.l.**

**Procuratore speciale Hera S.p.A.**

*Dott. Ing. Marco Guidorzi*



*Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A..*

*Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"*





*Aeronautica Militare*  
*Comando 1<sup>a</sup> Regione Aerea*

P.d.C. Dott.ssa Campanella-02/73902041

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA**  
**P.ZZA DELLA REPUBBLICA, 1**  
**40069 ZOLA PREDOSA (BO)**

**OGGETTO:** *Prat. 465/2023/CS RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AMBITO AR.S5 IN VIA DEL GRETO  
NEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA – Conferenza dei Servizi.*

e, per conoscenza:

COMANDO LOGISTICO – Serv. Infrastrutture - V. le Università, 4 – 00185

ROMA

Riferimento: Foglio N. 6769 datato 09/03/2023.

1. *L'intervento in epigrafe, quale descritto nella documentazione pervenuta con il foglio in riferimento, non interferisce né con sedimi/infrastrutture intestati a questa Forza Armata né con Servitù prediali o Militari (D.Lgs. 66/2010 art.10 320 e segg.) a loro servizio.*
2. *Pertanto Nulla Osta relativamente ai soli aspetti demaniali di interesse di questa F.A. all'esecuzione dell'intervento di cui sopra.*

d'ordine

**IL CAPO UFFICIO TERR. E PATRIMONIO f.f.**  
*(T.Col. G.A.f.n. Francesco FRACASSI)*





# COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA ROMAGNA"

SM – Ufficio Personale, Logistico e Servizi Militari

e-mail istituzionale: [cme\\_emilia\\_rom@esercito.difesa.it](mailto:cme_emilia_rom@esercito.difesa.it)  
e-mail certificata: [cdp\\_rfc\\_emilia\\_rom@postacert.difesa.it](mailto:cdp_rfc_emilia_rom@postacert.difesa.it)

Cod. Id. PLSM-LOG Ind. Cl. 10.12.4.8/TC/175-2023  
Annessi: 1

POC Grd. A. RAUCCI  
tel.051/584130 int. 1351603  
e-mail: [adsezlog1@cmebo.esercito.difesa.it](mailto:adsezlog1@cmebo.esercito.difesa.it)

OGGETTO: Proposta di accordo operativo per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto.

A COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
AREA GESTIONE E CONTROLLO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO 40069 ZOLA PREDOSA  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

^^^^^^

Rif.:

a. f. n. c\_m185 zola GE 0006769 in data 09 mar. 2023 del Comune di Zola Predosa;

b. f. n. M\_D SSMD 0019743 del 15 mar. 2013 di Stato Maggiore Difesa.

^^^^^^



In esito a quanto chiesto con il foglio in riferimento in a., ed in aderenza alle disposizioni dello Stato Maggiore della Difesa con la lettera in riferimento in b., si invia, annesso, il Nulla Osta per la realizzazione dell'opera in oggetto.

d'ordine  
IL CAPO DI STATO MAGGIORE in s.v.  
Col. a. (c/a) spe RN Nicola PERRONE





Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER  
LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA  
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 - Codice IPA OEA59A

Bologna data segnatura

Al Comune di Zola Predosa (BO)  
Servizio Assetto del Territorio  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

E.p.c.

Alla Commissione regionale di garanzia presso il  
Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna  
[sr-ero.garanzia@cultura.gov.it](mailto:sr-ero.garanzia@cultura.gov.it)

Prot. n.	Rif. segnatura	Pos. Archivio	BO BN106 Via del Greto-Ambito AR.S6-Riquallificazione	rif. al foglio 6776 del 09/03/2023 (ns. prot. 6575 del 10/03/2023)
Class.	34.43.04/1.2 34.43.04/1.42	Allegati	//	rif. al foglio 6773 del 09/03/2023 (ns. prot. 6577 del 10/03/2023)
				rif. al foglio 6769 del 09/03/2023 (ns. prot. 6579 del 10/03/2023)

**Oggetto:** Comune di Zola Predosa (BO), Via del Greto  
area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.  
Dati catastali: Fg. 27, Mapp. 39,42,135, 138, 184, 634,654, 727, 729  
Richiedente e proprietà: COOP.va EDIF. ANSALONI  
Amministrazione proponente: Comune di Zola Predosa (BO)  
**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.**  
**RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017**  
**Trasmissione parere di competenza**

Con riferimento alla richiesta di parere di competenza in merito alla proposta di accordo operativo in oggetto:

• In riferimento agli aspetti di tutela paesaggistica:

- *esaminata* la documentazione presentata dall'interessato che codesta Amministrazione ha inoltrato alla scrivente; *tenuto conto* che l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino), Parte Terza del Codice dei beni Culturali e paesaggistici, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- *preso atto* di quanto contenuto nel documento di VALSAT e nel documento denominato "sintesi non tecnica del documento di VALSAT";
- *premesso che* l'Accordo prevede di riqualificare ed integrare una parte del contesto preesistente, attraverso un programma di dismissione e riqualificazione del complesso produttivo "Ex Samputensili" esistente, prevedendo usi residenziali e compatibili con la residenza, integrando funzionalmente le dotazioni ambientali;
- *preso atto* che i contenuti dell'accordo operativo consistono nella sistemazione urbanistica delle aree d'intervento e del loro intorno, fornisce la tipologia edilizia indicativa degli edifici da realizzare e dei materiali da utilizzare, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, nonché le prescrizioni particolari ed i criteri per l'attuazione degli interventi stessi;
- *visto* le prescrizioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riunitasi in data 07/02/2023, leggibili nella DGC n. 22 del 22/02/2023 e di cui si condividono le valutazioni;



tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza paesaggistica, esprime le seguenti osservazioni in riferimento all'Ambito denominato AR.s6:

- a) Dalla documentazione allegata risulta che non sia stato particolarmente approfondito lo studio delle aree tutelate e oggetto dell'accordo operativo. In particolare, nella convocazione ricevuta con la nota indicata a margine (ns. prot. 6579 del 10/03/2023) codesta Amministrazione segnala a questo Ufficio "che le aree oggetto della Proposta di Accordo ricadono parzialmente (limitatamente alle dotazioni del verde) in ambito di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (parte terza art. 136 lett.d)) e ss.mm. e ii., per effetto dell'art. 142; Sono inoltre prossime al complesso di interesse culturale p.te I D.Lgs. 42/2004, denominato "Villa Garagnani-Zanchini". A tal proposito si segnala che:
1. L'area in oggetto non risulta sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 136 lett.d) del D.Lgs. n. 42/2004, ma è sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino), Parte Terza del Codice dei beni Culturali e paesaggistici, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
  2. Il complesso "Villa Garagnani-Zanchini", adiacente l'area in oggetto, è sottoposto a tutela monumentale ai sensi della p.te II del D.Lgs. 42/2004 e non ai sensi della p.te I del medesimo Codice;
  3. Da un approfondimento del regime vincolistico dell'area in oggetto, anche attraverso la piattaforma Webgis, è emerso che l'area tutelata oggetto dell'accordo operativo non è limitata alla sola porzione di area destinata alle dotazioni del verde e pertanto all'Ambito COL-C.c ma, comprende anche l'Ambito denominato AR.s6, nel quale è prevista la realizzazione di edifici e parcheggi;
- b) In riferimento alla proposta di realizzazione degli edifici, si ritiene che ci sia poca rispondenza della proposta architettonica al contesto paesaggistico esistente, con particolare riferimento al fronte sul torrente Lavino. Inoltre, si ritiene che, la presenza di alcuni elementi architettonici (finiture, corpi in aggetto, coperture piane, etc.) si ritengono in generale poco coerenti col contesto urbano esistente;
- c) Con riferimento alla distribuzione volumetrica degli edifici previsti da 3 e 4 piani, si ritiene che gli stessi non tengano conto del contesto urbanizzato esistente, con presenza di volumi e corpi edilizi di 2 piani fuori terra con forme e volumi rispettosi del contesto paesaggistico esistente;

questa Soprintendenza comunica che, per quanto riguarda gli aspetti di tutela paesaggistica, le valutazioni di propria competenza sono sospese e potranno essere effettuate solo sulla base di una documentazione progettuale approfondita, secondo le seguenti indicazioni:

1. Sovrapposizione tra le aree sottoposte a tutela ai sensi della parte III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e le aree oggetto dell'accordo operativo, con indicazioni dei lotti da edificare, aree verdi e aree destinate a parcheggio. Tutti gli elaborati progettuali dovranno indicare la fascia di tutela paesaggistica presente per gli ambiti oggetto dell'accordo operativo;
2. Le cromie degli intonaci, le finiture esterne, la distribuzione volumetrica e più in generale la definitiva proposta architettonica degli edifici dovrà maggiormente armonizzarsi con il contesto urbanizzato e paesaggistico esistente, con particolare riferimento a quanto prospiciente il fronte sul torrente Lavino. Un progetto maggiormente compatibile con il contesto tutelato deve sviluppare criteri e metodologie che conservino gli aspetti paesaggistici di rilievo e ne consentano la corretta percezione;
3. Al fine di favorire una proficua collaborazione tra gli Enti si chiede a codesta Amministrazione Comunale di fornire gli estremi dei pareri eventualmente rilasciati da questa Soprintendenza nell'ambito dei procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e delle eventuali successive varianti.

Si segnala, inoltre, che gli interventi previsti verranno valutati anche nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., da rilasciarsi per gli interventi d'attuazione del presente accordo operativo.

In riferimento agli aspetti di tutela archeologica:

- visti i precedenti agli atti;
- preso atto dei lavori previsti nel progetto pervenuto relativo alla realizzazione di insediamenti residenziali e delle relative opere di urbanizzazione;
- esaminata la documentazione resa disponibile;



- *considerato* che l'intervento in progetto ricade in un'area con potenzialità archeologica diffusa in base ai dati d'archivio in nostro possesso (v. prot.1479 del 18/04/1973 – Scheda ArcheoDB n.8884);
- *considerata* la tipologia e le caratteristiche esecutive delle opere in progetto che prevedono scavi e modifiche dell'attuale morfologia del suolo;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ritiene opportuna l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari sull'area interessata dagli interventi di scavo in progetto, in numero e di ampiezza sufficienti a comprendere l'eventuale presenza di elementi di interesse archeologico nel sottosuolo. Tutte le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo Ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica.

La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art.47, c.3, del D.P.C.M. 169/2019.

Restano salvi i diritti di terzi.

Si rimane in attesa di conoscere gli esiti del procedimento in oggetto.

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Francesca Tomba

Firmata digitalmente da:

**FRANCESCA TOMBA**

O=MiC

C=IT



Responsabili dell'istruttoria:

Arch. Carla Piazza, funzionario architetto

Dott.ssa Vanessa Poli, funzionaria archeologo





Bologna \_\_\_\_\_

Prot. n° \_\_\_\_\_

Settore Istruttorie Tecniche

**Spett.le**  
**Comune di Zola Predosa**  
**Area gestione del territorio**  
**AMBIENTE**

**PEC: [comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)**

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AMBITO DENOMINATO AR.S6, LOC. VIA DEL GRETO E RIFERITO ALLA SCHEDA N. 21 DELL'ATTO DI INDIRIZZO EX ART. 4 LR 24/2017: RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.A), ART. 38 LR 24/2017. Comunicazione (Codice pratica 202303363)**

Dalla documentazione trasferita a questo Consorzio risulta acquisita agli atti in data 09/03/2021 con prot. n° 3363, 3364, 3365 una richiesta da parte del Comune di Zola Predosa, per il rilascio di parere alla riqualificazione urbana AR.S6 Loc. via del Greto nel Comune di Zola Predosa (BO).

Visionata la documentazione tecnica allegata, siamo con la presente a comunicare che l'area in epigrafe esula dalle competenze del Consorzio della Bonifica Renana. Per informazioni in merito all'oggetto ci si dovrà rivolgere alla Regione Emilia Romagna -Servizio Area Reno e Po di Volano.

Successive richieste, integrazioni o comunicazioni dovranno essere inoltrate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC: [bonificarenana@pec.it](mailto:bonificarenana@pec.it)) o all'indirizzo di posta elettronica (MAIL: [protocollo@bonificarenana.it](mailto:protocollo@bonificarenana.it)), specificando il codice pratica in oggetto. Di seguito i riferimenti per eventuali chiarimenti: Istruttore della pratica, geom. Paolo Nerozzi (tel 348-44.62.127) - Responsabile del Settore Manutenzione del reticolo idraulico ed irriguo e Istruttorie Tecniche, Ing. Michela Vezzani (tel 334 6808787).

Distinti saluti.

**IL DIRETTORE AREA TECNICA**  
**( Ing. Francesca Dallabetta )**

Il presente documento è sottoscritto esclusivamente con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005 che attribuiscono pieno valore legale e probatorio.



Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna  
Tel. 051 295111 - Fax 051 295270  
C.F. 91313990375  
PEC: [bonificarenana@pec.it](mailto:bonificarenana@pec.it)  
<http://www.bonificarenana.it>  
e-mail: [protocollo@bonificarenana.it](mailto:protocollo@bonificarenana.it)



Aderente a:





AGENZIA TERRITORIALE DELL'EMILIA-ROMAGNA PER I SERVIZI IDRICI E RIFIUTI

MC/LL

**Comune di Zola Predosa**

Assetto del Territorio

[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

c.a. Simonetta Bernardi

e p.c. **Città Metropolitana di Bologna**

Area Pianificazione Territoriale

[cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

**HERA S.p.A. – Direzione Tecnica Clienti**

[heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it)

**Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.**

**Parere ai sensi della D.G.R. n. 201 del 22/02/2016.**

Con riferimento alla trasmissione della richiesta di parere di competenza in oggetto, assunta agli atti di ATERSIR con protocollo PG.AT/2023/0002522 del 09/03/2023, si rimanda al contenuto della circolare emessa dalla Scrivente Agenzia con nota PG.AT/2018/0001710 del 09/03/2018 che indica le modalità di predisposizione della documentazione al fine dell'espressione del parere di ATERSIR ai sensi della D.G.R. n. 201 del 22/02/2016, consultabile sul sito [www.atersir.it](http://www.atersir.it) nella sezione servizio-idrico/regolamenti-e-direttive-tecniche.

Si ricorda che nelle circolari ATERSIR sopracitate è stato chiarito come: "Per quanto concerne la pianificazione attuativa (PUA, PP), caratterizzata da un elevato livello di dettaglio che può comportare varianti agli strumenti sovraordinati, ed il RUE, che ha la sua competenza primaria in ambiti in cui si tende a privilegiare politiche di limitata trasformazione, questa Agenzia ritiene necessario e sufficiente il solo parere del Soggetto Gestore del SII che si esprimerà in relazione agli aspetti tecnici e infrastrutturali. ATERSIR dovrà esprimersi se le trasformazioni urbanistiche previste da tali strumenti pianificatori comportassero, a seguito del confronto con il Gestore, la necessità di inserire nuovi interventi nella programmazione del SII, o incidessero sulle zone di salvaguardia della risorsa destinata al consumo umano ovvero sulla





delimitazione degli agglomerati esistenti e comunque nel caso tali valutazioni non fossero già state valutate nei piani sovraordinati”.

Si rammenta che ai sensi della D.G.R. 201/2016, nel caso in cui Province, Città Metropolitana e Comuni redigano piani che predispongano ambiti di nuovo insediamento, interventi di riqualificazione e/o sostituzione urbana riguardanti nuovi agglomerati e/o modifiche degli esistenti, la Scrivente Agenzia esprime parere in merito alla coerenza tra le nuove previsioni e la programmazione d'ambito del S.I.I. e di conseguenza sull'ammissibilità totale o parziale degli eventuali nuovi interventi infrastrutturali a carico della tariffa del S.I.I., e sui conseguenti tempi di realizzazione.

Si prende atto che:

- Nella **"Relazione tecnico illustrativa"** si specifica il contesto dell'intervento. In particolare *"... L'intervento, ideale prosecuzione dell'edificato esistente su via Torquato Tasso, sarà a carattere unicamente residenziale e prevedrà la realizzazione, in via del tutto indicativa, di 62 unità immobiliari all'interno di un macrolotto di superficie fondiaria pari a 10.920 mq ..."*.
- Dal punto di vista tecnico nel **"Documento di ValSAT"** sono riportate le valutazioni effettuate dal punto di vista ambientale, anche per quanto riguarda il sistema idrico integrato.

Considerato quanto sopra evidenziato e in particolare che l'area non è soggetta a vincoli specifici (zona di tutela), l'agenzia scrivente per quanto di competenza esprime **parere favorevole** all'opera.

Si rammenta, inoltre, che dovranno essere rispettate tutte le eventuali indicazioni/prescrizioni contenute nel parere che sarà rilasciato dal gestore del S.I.I.; tutte le opere eventualmente previste nel parere del gestore sono da porsi a totale carico del Soggetto Attuatore.

Si richiede l'osservanza delle disposizioni in materia di aree di salvaguardia delle captazioni, la necessità di tutela delle infrastrutture dedicate al S.I.I. e delle relative attività, inclusa l'esigenza di verifica di eventuali interferenze tra infrastrutture e aree interessate dalla trasformazione urbanistica non precedentemente individuate, e le prescrizioni relative allo smaltimento delle acque reflue.

Si comunica, infine, che eventuali modifiche dell'agglomerato, anche a seguito dell'attuazione della presente proposta, dovranno essere comunicate al competente ufficio della Regione Emilia-Romagna al fine dell'aggiornamento del database sugli





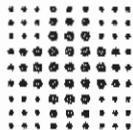
agglomerati ai sensi della D.G.R. n. 201/2016 e D.G.R. n. 569/2019, secondo le modalità indicate nella Determinazione del Direttore Generale Cura del Territorio e dell'ambiente della Regione Emilia-Romagna del 4 Dicembre 2019, n. 22374.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

La Dirigente  
Area Servizio Idrico Integrato  
Ing. Marialuisa Campani

Firmata digitalmente secondo le normative vigenti





SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Bologna

Istituto delle Scienze Neurologiche  
Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico

Dipartimento di Sanità Pubblica  
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita (SC)  
UO Igiene e Sanità Pubblica degli Ambienti di Vita  
Appennino - Reno, Lavino e Samoggia (SS)

Comune Di Zola Predosa  
Ufficio Pianificazione Territoriale  
Urbanistica  
comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.  
it

OGGETTO: Risposta a: PECCR - TRASMISSIONE ADEGUAMENTI E INTEGRAZIONI-RICHIESTE DA SOPRINTENDENZA ABAP, ARPAE Distretto, AUSL – Dipartimento Sanità Pubblica- PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2...

Con riferimento alla Vostra richiesta di parere in merito alle integrazioni prodotte sulla pratica riferite a:

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ARTICOLO 38 COMMI 1, 2, 3 LR 24/17 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AMBITO DENOMINATO AR.s6 LOC. VIA DEL GRETO (COOP. EDIF. ANSALONI)**



Viste le integrazioni pervenute in data 29 agosto 2023, con prot. AUSL n. 92425, si comunica quanto segue:

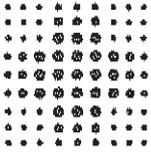
Si prende atto di quanto dichiarato in merito alla fascia di rispetto cimiteriale

Relativamente alla presenza di due attività si prende atto di quanto dichiarato sugli stabilimenti KPM e UPM, ossia che non risultano come industrie insalubri, si prende atto che i progettisti comunque dichiarano che e non presentano elementi di conflittualità con la destinazione residenziali e che, in ogni caso, si provvede a inserire una fascia "inverdita". Si fa tuttavia presente che secondo la scheda di piano è presente almeno una industria insalubre di seconda classe per la quale valgono le disposizioni di cui agli articolo 216 e 217 del Regio Decreto 1265/1934, vale tuttavia la pena precisare che le industrie di seconda classe costituiscono eventuale occasione di molestia piuttosto che di nocumento e, pertanto, necessitano di misure mitigative meno restrittive. Si fa presente inoltre che sempre secondo la scheda 21 sarebbero presenti "altre tre industrie insalubri a nord ad una distanza inferiore ai 100 m" Si rimette pertanto alle valutazioni e responsabilità dei progettisti circa l'idoneità delle misure adottate per evitare condizioni di disturbo o nocumento derivanti dalla presenza delle suddette.



Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
usp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale, via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.6225111 fax +39.051.6564923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202



Si prende atto di quanto illustrato e dichiarato in merito al fatto che lo stabilimento che sarà demolito non risulta contaminato e che laddove vi fosse riscontrata durante i lavori di demolizione la presenza di materiali contenenti amianto sarà attivato un programma di lavoro per lo svolgimento nel rispetto della normativa vigente.

Si prende atto di quanto dichiarato dai progettisti circa il fatto che nelle aree agricole individuate nei pressi del comparto non risultano allevamenti zootecnici si ricorda in ogni caso che eventuali ricoveri per animali (da intendersi come stalle o analoghe) valgono comunque le indicazioni di cui all'articolo 63 del Regolamento d'Igiene.

Si ricorda che gli orti e le aree verdi da recuperare dovranno essere realizzate come indicato e, in ogni caso, si ricorda che dovranno essere utilizzate tutte le necessarie cautele anche in fase di conduzione al fine di evitare (per quanto tecnicamente possibile) la presenza e, in particolare, la proliferazione di infestanti.

Non abbiamo riscontrato nella documentazione presentata elementi relativi a un esaustivo riscontro in merito a quanto indicato nel nostro precedente parere del 15 marzo 2023 prot. n. 29545, in via cautelativa pertanto si rimanda al contenuto di quest'ultimo.



Per quanto attiene la tematica della sicurezza stradale come già indicato nel nostro precedente parere prot. AUSL n. 29545 si ritiene di dovere rimettere alle "valutazioni a cura dei competenti uffici, enti e organi".

Nel merito delle matrici sanitarie con ricadute ambientali si ritiene necessario rimettere al parere di ARPAE cui si torna a condizionare il presente parere.

Per quanto qui non contemplato si rimanda al parere espresso prot. AUSL n. 29545 del 15 marzo 2023 e al rispetto delle norme vigenti.

Si conferma pertanto il parere favorevole condizionato della Scrivente AUSL nel rispetto di quanto sopra e dell'acquisizione di un parere favorevole della competente ARPAE.

Distinti saluti.

Firmato digitalmente da:

Maria Scurti

Responsabile procedimento:  
Maria Scurti

Via Domenico Cimarosa 5/2  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
Tel. +39.051.596970 fax +39.051.596977  
dsp@pec.ausl.bologna.it

**Azienda USL di Bologna**  
Sede legale: via Castiglione, 29 - 40124 Bologna  
Tel +39.051.6225111 fax +39.051.6584923  
Codice fiscale e partita Iva 02406911202



sinadoc n. 12410/23

spett. Comune di Zola Predosa  
Piazza della Repubblica, 1  
40069 Zola Predosa  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

e p. c. spett. le Città Metropolitana di Bologna  
Area Pianificazione Territoriale  
via Zamboni, 13  
40126 Bologna  
c. a. ing. Alessandro Delpiano  
[cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it](mailto:cm.bo@cert.cittametropolitana.bo.it)

e p.c. spett. ARPAE AACM  
c. a. dott.ssa Cavazzi  
Via San Felice, 25  
40122 Bologna  
[a00bo@cert.arpa.emr.it](mailto:a00bo@cert.arpa.emr.it)



**OGGETTO: parere su proposta di Accordo Operativo n. 1/AO/2021 ai sensi dell'art. 38 commi 1,2,3, LR 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto a Zola Predosa.**

È pervenuta alla scrivente Agenzia la Vs. richiesta di parere relativa all'istruttoria in oggetto. L'esame della documentazione presentata ha evidenziato quanto segue.

#### **Inquadramento generale.**

L'intervento riguarda un'area sita ad Est del torrente Lavino e delimitata da via del Greto, nelle vicinanze del Parco Fluviale del Lavino, compresa nell'Ambito AR.s6.

L'area, si estende per una Superficie Territoriale catastale pari a 40.303,00 mq.

La parte centrale dell'area è stata occupata dallo stabilimento dismesso della ditta SAMP-utensili.

L'intervento sarà a carattere unicamente residenziale e prevedrà la realizzazione di 62 unità immobiliari all'interno di un macrolotto di superficie fondiaria pari a 10.920 mq, distribuite in quattro lotti edificabili privati, in cui saranno realizzati edifici di circa 3 – 4 piani fuori terra.

#### **Valutazioni sulla sostenibilità ambientale.**



## Acque.

Il comparto sarà servito da un "sistema di drenaggio / rete fognaria di tipo separato", sulla base delle definizioni di cui al punto 2.1 dell'allegato alla Delibera della Giunta regionale dell'Emilia-Romagna 14 febbraio 2005 n. 286, ovvero sarà dotato di rete fognaria costituita da due condotte distinte (art. 74.1, lett. ee, del D. Lgvo 3 aprile 2006 n. 152).

Le reti di acque nere avranno come recapito la fognatura nera esistente in via Torquato Tasso, che è allacciata al depuratore di Bologna.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 107.2 del D. Lgvo 3 aprile 2006, n. 152, "gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie sono sempre ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato".

Le acque meteoriche saranno raccolte da apposita rete fognaria e collettate alla rete idrica superficiale (Torrente Lavino). Non ricadendo l'area in oggetto nell'ambito dell'applicazione dell'Articolo 20 – Controllo degli apporti d'acqua" del PSAI elaborato dall'Autorità di bacino, non è necessario in essa rispettare il principio dell'invarianza idraulica andando a creare volumi di accumulo per le acque meteoriche. Le acque meteoriche ricadenti sul comparto verranno pertanto scaricate direttamente nel torrente Lavino.

Considerata la tipologia d'uso del comparto in esame, con funzioni esclusivamente residenziali, non saranno presenti lavorazioni o materiali tali che possano causare inquinamenti delle acque di dilavamento superficiali, pertanto non saranno necessari sistemi di raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia.

Secondo quanto documentato nell'elaborato "D.08 – Relazione sulla riduzione del rischio idraulico", la nuova urbanizzazione non andrà ad aumentare in nessun modo il rischio idraulico dell'area sulla quale insiste essendo in essa il rischio nullo già allo stato attuale. Si prende atto di quanto asseverato nella relazione idraulica dal tecnico competente, fatto salvo lo specifico parere idraulico del Consorzio di Bonifica Renana.

La nuova urbanizzazione sarà comunque realizzata ad una quota di circa un metro più alta del terreno attuale: ciò la metterà ancor più in sicurezza nei confronti di eventuali eventi di inondazione.

All'interno dei fabbricati sono inoltre state previste reti duali e sistemi differenziati per il reimpiego delle acque piovane.

## Campi elettromagnetici rf.

In riferimento alla documentazione pervenuta, per la matrice Campi Elettromagnetici ad Alta Frequenza si evidenzia che in prossimità del perimetro dell'area oggetto di intervento sono presenti, ad una distanza di circa 185 metri in direzione Nord/Est, quattro impianti degli operatori Telecom, Vodafone, Iliad e Wind Tre, installati su un unico sostegno in Via Garibaldi 4.



Per quanto riguarda l'analisi sull'area, si è fatto riferimento all'ultima valutazione effettuata nell'ambito della SCIA presentata da uno degli operatori presenti (Wind Tre) per la riconfigurazione radioelettrica del proprio impianto, inviata al Comune di Zola Predosa – Settore Sportello Unico per le Attività Produttive in data 30/04/2021 (rif. Prot. Arpae n. 68388/21). Gli esiti di tale valutazione, che tiene conto anche dei contributi degli altri impianti sopra indicati (ai quali è stato cautelativamente aggiunto un valore di fondo elettromagnetico pari a 1 V/m), evidenziano che a oggi non vi è alcuna "interferenza" tra il volume relativo ai 6 V/m, e l'Ambito in oggetto.

Per tale motivo in corrispondenza di tale area, risulta sempre verificato il rispetto del Limite di esposizione di 20 V/m e al Valore di Attenzione (e Obiettivo di Qualità) fissati in 6 V/m (DPCM (luglio 2003) indipendentemente dall'altezza del futuro fabbricato. Pertanto il progetto risulta compatibile con quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (DPCM 08/07/2003).

Tali considerazioni sono da ritenersi valide con le configurazioni radioelettriche degli impianti autorizzate alla data del presente documento.

### **Campi Elettromagnetici a Bassa Frequenza (ELF)**

Riguardo alle sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza presenti nell'area di intervento e nelle sue vicinanze SI CONFERMA e SI PRENDE ATTO di quanto dichiarato dal progettista nel documento di Valsat: "Nell'area in oggetto si sono rilevati n. 3 elettrodotti esistenti:

1. un elettrodotto esistente aereo in configurazione Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, ammarro da cabina MT/BT ENEL a torre esistente, interferente con il Lotto in progetto;
2. un elettrodotto esistente aereo su palo, del tipo precordato in cavo, tensione 400V, interferente con il Lotto in progetto;
3. un elettrodotto aereo in configurazione " Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, posto a Sud dell'area di intervento e non interferente con i nuovi edifici e/o aree presidiate.

Lo stato attuale la progettazione richiede i seguenti interventi:

1. rimozione elettrodotto esistente ed interrimento con cambio di percorso per una linea aerea in configurazione " Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, ammarro da cabina MT/BT ENEL a torre esistente";
2. rimozione di elettrodotto esistente aereo su palo, del tipo precordato in cavo, tensione 400V-50 Hz.

Tali opere dovranno essere concordate preventivamente con E-distribuzione Spa, gestore delle reti elettriche presenti".

Nella successiva immagine è indicata la collocazione di tali sorgenti.



Immagine n. 1 – Ortofoto dell'area d'interesse con evidenziati in giallo i tracciati degli elettrodotti esistenti in Media Tensione.



SI PRENDE ATTO delle dichiarazioni del progettista riguardo alle sorgenti di campi elettromagnetici in progetto, come di seguito riportate:

"A valle degli interventi di bonifica il progetto dei lotti abitativi non identifica l'installazione di fonti di campi elettromagnetici differenti dalle normali opere impiantistiche necessarie all'alimentazione elettrica delle abitazioni di futura realizzazione. Tutte le linee elettriche esistenti e di progetto sull'ambito saranno interrate e collegate ai manufatti di trasformazione esterni al comparto. La fattibilità dell'intervento valutata in relazione allo studio della rete elettrica esistente, così come il posizionamento all'interno del lotto, dovrà essere comunque concordata con l'Ente Gestore in sede di presentazione dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Sono previste nuove reti e relativi manufatti (polifore, pozzetti, chiusini, armadietti, ecc..) come estensioni delle reti tecnologiche già presenti: la rete elettrica BT, le reti di fonia e dati, l'impianto di illuminazione pubblica, la rete Gas, la rete acquedottistica, la rete di raccolta delle acque meteoriche e la rete fognaria".

#### **Aria.**

L'intervento in progetto da realizzarsi in località Zola Predosa, è inserito ai sensi della Zonizzazione del territorio regionale, di cui all'Allegato 2 - A DAL 51/2011 e DGR 362/2012, in area di superamento congiunto del valore limite giornaliero di PM10 e della media annuale di NO<sub>2</sub>.

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area compresa tra il torrente Lavino e via del Greto, attualmente occupata in parte da uno stabilimento produttivo dismesso da tempo da



destinarsi ad usi residenziali. La porzione attualmente a verde sarà in parte utilizzata per la costruzione del nuovo lotto mentre quella posta ad ovest dell'insediamento (area COL.C.c), sarà interessata dalla realizzazione di una zona verde attrezzata e dalla risistemazione dell'attuale parco pubblico. Si rileva che solo una parte dell'intervento edilizio si colloca in un ambito già edificato, pregiudicando un nuovo consumo di suolo.

L'ambito da riqualificare ha un'estensione di circa 4 ettari di SU dove saranno realizzati edifici a 3 e 4 piani, per circa 62 unità abitative, dotate di due posti auto ciascuna, spazi verdi pubblici e attrezzati e posteggi pubblici per 88 macchine. Si ritiene che il numero di posti auto pubblici preventivati sia ridondante rispetto ai possibili visitatori (41) che alle esigenze degli stessi residenti.

Ai fini della valutazione degli effetti sulla matrice aria è stato esaminato lo studio di impatto sul sistema della mobilità con particolare riguardo alla mobilità indotta dal nuovo ambito. In base alle ipotesi assunte, il carico urbanistico - pari a 1 abitante per ogni 25 mq di SU e 1 visitatore ogni 100 mq, per 203 tra abitanti e visitatori - determina un flusso giornaliero feriale di 330 veicoli, e un carico di 40 auto nell'ora di punta mattutina e 65 nell'ora di punta serale. Rispetto allo stato attuale lo studio valuta che tali aumenti influiranno per circa l'1,5-2,5% rispetto ai volumi di traffico giornalieri presenti sulla porzione di rete allargata, con un incremento del 43% in ingresso a via del Greto.

Dal punto di vista degli effetti sulla qualità dell'aria, l'intervento comporterà nuovi contributi sia di natura locale che di area vasta, dato che l'ambito produttivo in questione è dismesso da diverso tempo.

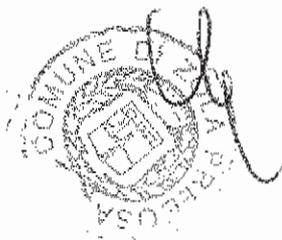
Nel primo caso i nuovi contributi sono associati al traffico indotto: lo studio evidenzia un incremento medio giornaliero degli inquinanti primari di circa l'1% su tutta la rete esaminata, ma che a livello locale varia dal 18% in uscita dal comparto (sezione 2b) al 51% in ingresso da via del Greto (sezione 2c).

Per la fase di costruzione, il Proponente valuta un traffico aggiuntivo di mezzi pesanti pari a 20 viaggi/giorno, ma non individua le misure mitigative minime atte a contenere e limitare i potenziali disagi derivanti dalla diffusione di polveri dalle attività di cantiere.

Riguardo gli effetti su area vasta, intendendosi quelli dovuti alle emissioni climalteranti, il Proponente ha integrato le stime con un'analisi dei contributi di CO<sub>2</sub> da consumi energetici, specificando come tutto il fabbisogno degli edifici sarà interamente soddisfatto dai pannelli fotovoltaici previsti a progetto, costituendo di fatto una proposta NZEB.

Tale affermazione tuttavia contraddice quanto riportato nel documento "D.01.1 Relazione di Valsat" al capitolo Energia § 2.5.3, in cui si dichiara che " fra le ipotesi impiantistiche che ci si propone, [...] c'è quella di utilizzare la copertura per ospitare tutto solare termico, per produzione di ACS e ad integrazione del riscaldamento in regime invernale, rinunciando al fotovoltaico". Tale dichiarazione viene peraltro ribadita enunciando che in base all'efficienza energetica progettata per gli edifici è possibile "avvalersi della deroga rispetto al vincolo di installazione di una quota d'obbligo di fotovoltaico".

Ne consegue che non vi sono elementi certi su cui potersi esprimere nel merito degli effetti della componente energia correlati alla matrice aria.



Rispetto agli assorbimenti di CO<sub>2</sub> del progetto a verde, il Proponente ha elaborato una stima basandosi sulla metodologia IPCC, giungendo a definire un valore di assorbimento prima e dopo l'intervento, che determina una perdita di circa 17 tCO<sub>2</sub>/a. Il bilancio complessivo tra sorgenti ed assorbimenti, comporta nello scenario futuro un incremento di 24 tCO<sub>2</sub> /a. Il risultato sfavorevole di tale bilancio si ritiene in parte dovuto alla dichiarata impossibilità di inserire la totalità delle piante previste dal regolamento del verde sia nei parcheggi sia nelle aree vegetate, andando in deroga al regolamento stesso.

### Acustica.

Con riferimento a quanto in oggetto dalla documentazione di verifica previsionale di clima acustico presentata redatta dal tecnico competente ing. Franca Conti del dicembre 2021 e le successive integrazioni datate Agosto 2023 risulta che:

- l'area oggetto di verifica si colloca a sud dell'abitato di Zola Predosa confina con alcune unità produttive sul confine est, a sud con una zona agricola e a ovest con una zona boscata. Il comparto oltre al rumore degli insediamenti produttivi (officina e magazzino edile) è soggetto al rumore di via Garibaldi (SP 26) oltre a via del Greto, che risulta più prossima ma con un traffico locale;
- il progetto prevede di realizzare un'area residenziale con edifici fino a 4 livelli fuori terra e un'area a verde non attrezzata a sud e ad ovest. Nelle integrazioni pervenute si è previsto una nuova distribuzione degli edifici da realizzarsi. I nuovi edifici, rispetto alla precedente proposta distributiva degli immobili, saranno in posizione più arretrata rispetto agli immobili produttivi presenti oltre il confine est.

Vista l'esiguo traffico indotto dal comparto sulla viabilità esistente, non si è proceduto alla verifica dell'impatto sull'abitato consolidato.

La zonizzazione acustica del territorio del comune di Zola Predosa colloca l'area in classe acustica III e in considerazione della destinazione dell'area occupata dagli immobili dai calcoli effettuati sulla base della DGR n. 2053/01 si prevede l'assegnazione alla classe acustica II, mentre si prevede di non mutare la classe acustica III per l'area occupata dal parco, in quanto di tipo non attrezzato.

Per la caratterizzazione acustica dell'area:

- si sono acquisite delle indagini fonometriche effettuate nel 2017, realizzata mediante una misura di lunga durata su via del Greto nel lato nord del comparto, due misure di breve durata sui lati est e ovest;
- si è proceduto ad effettuare una nuova misura fonometrica in fregio a via Garibaldi di breve durata con conteggio dei veicoli circolanti e 5 nuove misure di breve durata per caratterizzare gli insediamenti produttivi insistenti oltre il confine nord est e il rumore diffuso proveniente dal resto delle sorgenti sonore.

La valutazione previsionale è stata realizzata ricorrendo all'uso di un modello di calcolo, Immi, preventivamente tarato.

Dall'implementazione del modello con lo stato futuro proposto nelle integrazioni pervenute (con arretramento del fronte edificato rispetto al confine est) e inserendo una barriera acustica alta 3 metri e lunga 60 metri da realizzarsi sul confine nord est davanti all'area di carico e scarico del



magazzino edile, si prevede:

- il rispetto del limite di immissione assoluta e di qualità di classe acustica II per tutti i recettori;
- il rispetto del limite di immissione differenziale diurno (periodo in cui sono attive le attività limitrofe che influenzano il clima acustico dell'area), per il mancato raggiungimento della soglia di applicabilità del criterio differenziale in tale periodo.

Considerato che, il raggiungimento degli obiettivi acustici previsti per la realizzazione dell'intervento sono subordinati alla realizzazioni di opere di mitigazione acustica (barriera acustica alta 3 metri e lunga 60 metri da realizzarsi sul confine nord est davanti all'area carico e scarico del magazzino edile e alla distribuzione spaziale degli immobili proposta in sede di integrazioni) e il limite di immissione differenziale risulta rispettato solo se non si raggiunge la soglia di applicabilità del criterio differenziale si ritiene utile prescrivere un collaudo acustico.

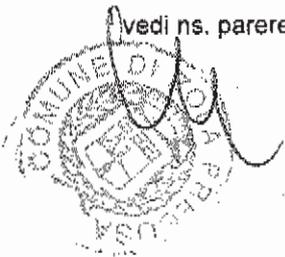
#### **Suolo.**

Nella documentazione integrativa pervenuta è stato proposto un piano di indagine preliminare del sito (elaborato D.04.3), teso ad escludere contaminazioni puntuali o diffuse del suolo ed acque sotterranee. A tal riguardo si evidenzia innanzitutto che trattasi appunto di un piano di indagine, che dovrà essere svolto in contraddittorio con lo scrivente Ufficio, ma che NON è ancora stato approvato/realizzato. Considerato il tempo intercorso dalla richiesta di integrazioni/chiarimenti, stante la possibilità di un'approvazione del Piano in via celere/speditiva, le indagini avrebbero potuto già essere state svolte: ciò avrebbe consentito di maggiori elementi di valutazione sulle condizioni del sito.

Ciò premesso, nel merito della documentazione presentata, si evidenzia innanzitutto che il Consulente asserisce che la richiesta di documentazione integrativa formulata dallo scrivente Ufficio "non risulta in conformità con la normativa vigente che al comma 2 dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 non prevede per le indagini preliminari una condivisione preventiva del piano di indagine e né tantomeno un'attività di campionamento ed analisi eseguita in contraddittorio con l'ente di controllo". A questo proposito si evidenzia che il riferimento all'art. 242 è da ritenersi improprio, poiché ciò che la legge esplicitamente non prevede non può considerarsi come escluso. Nel caso specifico, in considerazione dell'attività industriale precedentemente svolta nel sito e dell'intervento urbanistico in oggetto, risulta prassi consolidata (peraltro avallata e recepita dall'Autorità procedente) valutare preventivamente da parte dello scrivente Ufficio la congruità dei piani di indagini, nonché sovrintenderne l'esecuzione e validarne i risultati.

Considerato che la documentazione presentata, considerato che dagli accertamenti svolti in passato non evidenziarono superamenti delle CSC nel terreno, si ritiene che l'assenza, all'interno dell'istruttoria propedeutica all'approvazione dell'intervento in oggetto, di una documentazione condivisa con lo scrivente ufficio concernente le condizioni dei terreni e della falda NON sia elemento pregiudizialmente ostativo alla sua approvazione, fatta salva la successiva valutazione dei risultati del Piano di indagine.

vedi ns. parere PG/2023/0062342



Per quanto poi attiene alla presenza di una cisterna interrata all'interno della Samputensili, riportata nella relazione dello Studio Associato CGA, nella nuova relazione<sup>2</sup> si afferma di "poter escludere la presenza di cisterne interrate a servizio dell'impianto di riscaldamento e neppure della pregressa attività industriale". Si prende atto di ciò, prevedendo apposita prescrizione.

Si prende atto di quanto documentato circa le caratteristiche stratigrafiche del suolo e l'ubicazione della sottostante falda idrica.

Il piano presentato prevede innanzitutto l'effettuazione di ulteriori n. 5 trincee esplorative, dalle quali eseguire il campionamento dei terreni per le successive analisi di laboratorio.

Per quanto attiene alle acque sotterranee, si procederà innanzitutto al monitoraggio della soggiacenza della falda nel piezometro presente. A questo proposito si evidenzia che tale monitoraggio dovrà essere svolto tenendo conto dell'andamento stagionale della falda idrica, soggetta ad oscillazioni, quindi in periodo primaverile.

L'ubicazione dei punti di indagine è da ritenersi congrua, così come le modalità di campionamento, con riferimento alla formazione dei campioni ed allo screening analitico previsto, per cui il Piano presentato deve intendersi come valutato positivamente.

#### Conclusioni.

Dall'esame della documentazione disponibile, in considerazione di quanto sopra evidenziato,

- fatta salva la fattibilità dell'intervento rispetto ai contenuti della nuova normativa urbanistica vigente, per la quale si rimanda alle valutazioni della Città Metropolitana;
- ritenendo che non sussistano i presupposti per formulare motivatamente un parere contrario sotto il profilo ambientale,

preso atto di quanto documentato dagli estensori dello studio acustico succitato, ritenendo che il piano sia conforme alle prescrizioni di legge, per quanto concerne la componente rumore, alle norme di riferimento (Legge 447/95 e seguenti decreti attuativi),

relativamente all'intervento urbanistico di cui trattasi, si esprime pertanto di massima un

#### **PARERE FAVOREVOLE**

al piano presentato, vincolato anche al rispetto delle seguenti prescrizioni da verificarsi a cura di codesta Amministrazione comunale nei procedimenti di permesso a costruire:

1. l'intervento dovrà essere realizzato e mantenuto conformemente a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto;
2. dovrà essere data attuazione a quanto previsto dal Piano di indagini presentato (elaborato D.04.3);

<sup>2</sup> elaborato D.04.3



3. si chiede all'attuatore di compensare quanto non introdotto per la componente arborea sfruttando, spazi non necessariamente compresi nell'area di intervento, da individuare in accordo con l'amministrazione comunale;
4. data la previsione di due posti auto privati per ciascuna unità immobiliare si chiede di ricalibrare il numero di parcheggi pubblici in fregio al comparto, destinando le aree a verde;
5. all'interno delle estensioni delle DPA associate agli elettrodotti esistenti ed in progetto, che dichiarate dai gestori degli stessi, non dovranno essere realizzate aree, luoghi e/o spazi (nonché aree gioco per l'infanzia e/o aree verdi attrezzate) destinati ad una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere;
6. per ciò che concerne la linea elettrica aerea in configurazione " Terna singola su palo a traliccio metallico, con tensione 15 kV, ammarro da cabina MT/BT ENEL a torre esistente " che attraversa l'area d'intervento, si richiede di esplicitare la valutazione del Gestore riguardo alla possibilità dell'intervento di interramento;
7. con riferimento alla cantierizzazione e alla fase di esecuzione dei lavori, si prescrive al fine di contenere e mitigare la diffusione della polverosità, di attuare le misure indicate nel seguito:
  - copertura dei carichi dei mezzi in uscita dal cantiere;
  - pulizia dei pneumatici degli autoveicoli in uscita dal cantiere;
  - impianti di bagnatura durante le demolizioni;
  - bagnatura delle vie di transito e delle aree di deposito dei materiali di risulta da scavi e dalle demolizioni;
  - pulizia settimanale del tratto stradale prospiciente l'area di intervento;
  - posizionamento reti antipolvere nelle zone di confine delle aree di lavorazione a protezione dei ricettori vicini;
  - le operazioni di scarico e di carico dei materiali inerti e del terreno dai mezzi di trasporto, avverranno in modo da ridurre la diffusione di polveri mantenendo la minore altezza di caduta possibile;
  - relativamente alle attività di bagnatura si dovrà prevedere un'intensificazione di tutte le operazioni giornaliere durante la stagione estiva o comunque nei giorni particolarmente siccitosi o ventosi;
8. il monitoraggio della soggiacenza della falda idrica nel piezometro presente dovrà essere svolto tenendo conto dell'andamento stagionale della falda, quindi in periodo primaverile;
9. qualora dai risultati del Piano di indagini dovessero emergere superamenti delle CSC di cui all'art. 240, co. 1., lett. b) del DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 in base alla destinazione d'uso prevista, si dovrà procedere secondo quanto previsto dall'art. 242 e segg. del Decreto stesso e gli interventi edilizi potranno essere svolti compatibilmente con gli adempimenti di cui all'iter procedurale di bonifica;
10. qualora dalle operazioni di demolizione delle strutture edilizie esistenti del vecchio stabilimento dovesse emergere l'esistenza di una cisterna interrata già utilizzata a servizio dell'impianto di riscaldamento e/o della pregressa attività industriale, dovrà essere



tempestivamente presentata all'A. C.<sup>3</sup> apposita notifica di sito potenzialmente contaminato ed i successivi interventi di rimozione del manufatto e messa in sicurezza dovranno essere svolti in contraddittorio con ARPAE-A.P.A.M.;

11. dovrà essere realizzata la prevista opera di mitigazione acustica, costituita da una barriera acustica alta 3 metri e lunga 60 metri, da realizzarsi sul confine nord-est davanti all'area di carico e scarico del magazzino edile;
12. le caratteristiche prestazionali della barriera in fase di realizzazione dovranno essere in linea con quanto previsto dalle specifiche normative tecniche, ovvero:
  - la norma 1793-1:2013 (e ss. mm. ii.), che classifica l'assorbimento acustico delle barriere da A0 ad A5.
  - la norma 1793-2:2013 (e ss. mm. ii.), che classifica l'isolamento acustico delle barriere da B0 a B4.
13. la prestazione della barriera in oggetto dovrà avere il miglior assorbimento acustico sul fronte stradale ovvero essere garantita in A5 secondo la norma 1793-1:2013, ovvero dovrà avere  $\Delta L_{\alpha}$  superiore a 15 dB;
14. per quanto riguarda l'isolamento acustico delle barriere, la prestazione della barriera in oggetto dovrà essere non inferiore a B3 ovvero con  $\Delta LR$  secondo la norma 1793-2:2013 superiore a 20 dB;
15. Dovrà essere posta adeguata attenzione alle prestazioni acustiche dei serramenti esterni dei locali, in modo da ottenere un isolamento acustico di facciata non inferiore a 43 dB(A), come previsto dalla norma UNI 11367, e da quanto previsto dal Decreto sui requisiti passivi acustici degli edifici del 5/12/1997;
16. prima del rilascio dell'abitabilità degli edifici, dovrà essere presentato un collaudo acustico post operam, finalizzato a verificare il rispetto del limite di immissione differenziale rispetto le sorgenti sonore che saranno effettivamente presenti ad intervento eseguito.
17. le acque nere provenienti dal comparto in esame potranno essere immesse nella rete fognaria pubblica delle acque nere, nel rispetto delle prescrizioni del Gestore del S.I.I.;
18. le strutture di fondazione degli edifici (compresi i piani interrati o seminterrati) dovranno essere impostate e realizzate a quote tali da non interferire con l'acquifero sotterraneo, compreso quello più superficiale;
19. al fine di massimizzare il risparmio idrico, il sistema di recupero delle acque meteoriche ricadenti sui coperti dovrà essere finalizzato sia all'alimentazione della rete di irrigazione del verde che all'alimentazione di rete interna agli edifici per usi non pregiati (es: cassette wc dei servizi igienici);
20. il progetto esecutivo dovrà conformarsi alla normativa regionale vigente - DGR 19 OTTOBRE 2020 n. 1383 (modifica delle DGR 20 Luglio 2015 n. 967 e DGR 1715/2016), per cui in fase di progettazione esecutiva di ciascun edificio, in relazione ai requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione; dovrà essere redatta la relazione tecnica di cui all'articolo 8 della DGR 967/2015 e s.m.i., attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici stessi e dei relativi impianti termici, allegando ad essa i calcoli delle verifiche di legge svolti in riferimento alle

<sup>3</sup> Arpae A.A.C.M.



caratteristiche esecutive delle stratigrafie e degli impianti termici e di climatizzazione effettivamente previsti per la costruzione;

21. gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla LR n. 19/2003 e dalla DGR n. 1732/2015;

22. i Permessi di Costruire dovranno contenere prescrizioni per la fase di cantierizzazione delle opere. In particolare, in fase di cantierizzazione delle opere di scavo e costruzione, al fine di limitare gli impatti ed i disagi nell'intorno:

- a. dovranno essere adottati presidi atti a gestire potenziali dispersioni di inquinanti nell'aria, nella rete fognaria esistente, nel suolo e sottosuolo e comunque nell'intorno del cantiere (copertura degli automezzi in ingresso ed uscita dal cantiere, copertura di materiali polverulenti, chiusura degli accessi alla pubblica fognatura, abbattimenti ad umido anche in fase di demolizione ecc);
- b. dovrà essere programmata e svolta la pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere, con frequenza ed estensione adeguata alle necessità ed al periodo. Le tempistiche minime e la distanza dal cantiere saranno da definirsi a cura dell'Amministrazione comunale e da specificare nel Permesso di costruire;
- c. le attività dovranno svolgersi evitando la formazione di ristagni persistenti di acque;
- d. i rifornimenti di carburante e lubrificante ai mezzi meccanici dovranno avvenire su pavimentazione impermeabile;
- e. dovrà essere effettuato il controllo giornaliero dei circuiti oleodinamici dei mezzi;
- f. per lo stoccaggio dei materiali/rifiuti pericolosi allo stato liquido dovrà essere previsto l'utilizzo di apposite griglie con vasca di contenimento;
- g. misure individuate per il contenimento delle emissioni in atmosfera (essenzialmente gas e polveri prodotte dai transiti dei mezzi d'opera e dalle fasi di demolizione) saranno:
  - Copertura dei carichi in uscita dai mezzi di cantiere per evitare fuoriuscite e polveri;
  - Pulizia dei pneumatici degli autoveicoli in uscita dal cantiere;
  - Predisposizione di un programma per la regolarizzazione degli accessi in cantiere per evitare mezzi di trasporto in sosta o in coda su via Gandhi;
  - Idonei impianti di bagnatura durante la fase di demolizione dell'opera esistente;
  - Bagnatura delle vie di transito che potrebbero fenomeni di ri-sollevamento di polveri;
  - Bagnatura periodica delle aree di deposito dei materiali di risulta da scavi e dalle demolizioni.
- h. dovranno essere adottati presidi atti a gestire potenziali dispersioni di inquinanti nell'aria, nella rete fognaria esistente, nel suolo e sottosuolo e comunque nell'intorno del cantiere (copertura degli automezzi in ingresso ed uscita dal cantiere, copertura di materiali polverulenti, chiusura degli accessi alla pubblica fognatura, abbattimenti ad umido anche in fase di demolizione ecc);
- i. dovrà essere programmata e svolta la pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere, con frequenza ed estensione adeguata alle necessità ed al periodo. Le tempistiche minime e la distanza dal cantiere saranno da definirsi a cura dell'Amministrazione comunale e da specificare nel Permesso di costruire;
- j. all'interno delle aree di cantiere le superfici dovranno essere delimitate e gestite in considerazione del tipo di attività svolta;



- k. il calcestruzzo utilizzato non dovrà contenere Cr6+ e sostanze di cui al punto 2.1 dell'Allegato 5 alla parte terza del D. Lgs 152/06. Adeguate garanzie qualitative documentate dovranno essere fornite dagli impianti di produzione esterni e tenute a disposizione degli enti di controllo;

23. terre e rocce di scavo derivanti dall'attività del cantiere dovranno essere gestite in conformità a quanto previsto dal DPR 120/2017 o dalla normativa in materia di rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs 152/06, a seconda della percentuale di trovanti che in esse sarà rinvenuta; nel caso in cui si volesse riutilizzare il materiale terroso di risulta internamente al medesimo cantiere di produzione, ossia nei termini dell'art. 185 del D.lgs 152/06, nel progetto esecutivo dovrà essere dimostrato che tale materiale non è contaminato e il riutilizzo deve avvenire allo stato naturale; dovrà quindi prevedersi in via preventiva una caratterizzazione delle terre oggetto di escavazione, secondo le indicazioni procedurali riportate nell'Allegato 2 e 4 del Dpr n. 120/2017. Si rammenta infine che in questo caso la gestione dei materiali oggetto di escavazione non rientra nel campo di applicazione dei rifiuti, né dei sottoprodotti e pertanto non sarà necessario inviare alcuna trasmissione di dichiarazione di utilizzo, ma la relativa documentazione tecnica (risultanze della caratterizzazione) dovrà far parte integrante dei documenti progettuali; diversamente qualora il progetto in esame preveda il riutilizzo/trasporto, anche solo parziale, del terreno scavato esternamente all'area di cantiere, tale terreno potrà essere riconosciuto come un sottoprodotto e il produttore dovrà attenersi alle indicazioni del DPR 120/17 (che prevede comunque la caratterizzazione delle terre) presentando una o più dichiarazioni di utilizzo terre e rocce da scavo secondo quanto previsto dall'art. 21 del DPR medesimo. Tale dichiarazione dovrà essere presentata durante la fase esecutiva dei lavori, purché preceda di almeno 15 giorni la data effettiva di inizio escavazione.

24. al fine di migliorare la sostenibilità dell'intervento, limitare al massimo le impermeabilizzazioni di progetto e favorire la permeazione in loco di portate di acque meteoriche, gli stalli di sosta dei parcheggi degli autoveicoli non pesanti dei fruitori dovranno essere realizzati con l'utilizzo di materiali permeabili e/o semipermeabili;
25. dovranno essere assicurate verifiche periodiche ed all'occorrenza necessari interventi di pulizia e manutenzione della condotta fognaria acque meteoriche del comparto, per mantenere la buona funzionalità idraulica del sistema fognario.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono distinti saluti.

*(istruttoria a cura dei tecnici M. Mezzetti, D. Bontempelli, P. Ugolini, G. Cardone e F. Milazzo)*

**La Responsabile del Distretto  
(dott.ssa Paola Silingardi)**

*Documento firmato digitalmente secondo le norme vigenti (D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445; D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.; D.P.C.M. 30 marzo 2009) dal Dirigente di riferimento.*



e-distribuzione

Infrastrutture e Reti Italia  
Area Regionale Emilia Romagna  
Unita' Territ. Bologna - Unita' Tecnici 2

Via Ombrone 2 - 00198 Roma - Italia  
T +39 06 83051



E-DIS-03/10/2023-1079551

COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it

DIS/EMR/UT-BO/TEC2

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017, per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017

Con riferimento alla proposta di accordo operativo in oggetto, comunichiamo che dalle verifiche nelle aree oggetto dell'intervento sono presenti delle linee aeree ed interrato MT in esercizio a 15 000 V e delle linee BT aeree ed interrato in esercizio a 400 V (visibili da planimetria allegata). Ci preme evidenziare nel caso che tali linee interferiscano con l'opera (caso in oggetto), ci dovrà pervenire richiesta formale di spostamento impianto o disalimentazione temporanea della stessa.

Considerati gli interventi previsti, per l'intervento in oggetto sarà necessario inserire una nuova cabina secondaria di trasformazione MT/BT: la posizione di quest'ultima ed il tracciato delle canalizzazioni verranno definite solo in seguito a vostra formale richiesta di allaccio con lottizzazione.

Precisiamo che l'indicazione grafica fornita con le planimetrie allegate è da considerarsi puramente indicativa, poiché non riporta le profondità di posa né le distanze dalle opere ed è, peraltro, in aggiornamento continuo anche in relazione ai lavori che vengono eseguiti dalle ns. Unità Territoriali e dalle Imprese appaltatrici; può risultare, pertanto, utile ad individuare solo in modo generico la quantità e la tipologia di impianti esistenti.

Al riguardo vi facciamo presente le linee, in conseguenza agli eventuali lavori che si dovessero eseguire e degli eventuali avvicinamenti ai conduttori che gli stessi dovessero richiedere, rappresentano un potenziale pericolo per coloro che lavorano o stazionano in vicinanza. Evidenziamo a riguardo che le linee non devono essere toccate, anche se i loro conduttori sono dotati di isolamento.

Richiamiamo, pertanto, la Vostra attenzione sulle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008, e sue successive modifiche e integrazioni, che regolamentano la materia della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare:

- Sull'articolo 83, che vieta l'esecuzione di lavori non elettrici in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, salvo che si adottino particolari disposizioni che proteggano i lavoratori;
- Sulla tabella 1 dell'allegato IX, che definisce il limite delle distanze minime oltre le quali detti lavori possono essere eseguiti;

1/2

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: CONFIDENZIALE

e-distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 05779711000 - R.E.A. 922436 - Società partecipante al Gruppo IVA Enel con P.I. 15844561009 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA



Id. 64229361

## e-distribuzione

- Sull'articolo 117, che definisce le precauzioni da adottarsi quando sia necessario effettuare lavori in vicinanza di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette.

Resta comunque stabilito che sono a vostro totale carico le spese di riparazione di eventuali guasti e tutti i conseguenti danni diretti o indiretti verso e-distribuzione o verso terzi e che non potranno essere invocate a scusante le possibili discordanze tra i suddetti rilievi e la loro reale ubicazione.

Si fa presente inoltre che, procedere incautamente nei lavori di escavazione, può costituire grave danno al servizio elettrico.

Per eventuali chiarimenti potrete contattare il nostro ufficio dell'Unità Territoriale di Bologna - Unità Tecnici 2 di Sasso Marconi, Signor Naldi Stefano (cell. 3292405854) oppure Mazzetti Massimiliano (cell. 3292406847) contattabile nella fascia oraria dalle ore 09:00 alle 12:00 nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì.

Cordiali Saluti



**Fabio Pasquini**  
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.





*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER  
LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA  
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 - Codice IPA 0EA59A

*Bologna* data segnatura

Al Comune di Zola Predosa (BO)  
Servizio Assetto del Territorio  
[comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it](mailto:comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it)

*E.p.o.*

Alla Commissione regionale di garanzia presso il  
Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna  
[sr-ero.garanzia@cultura.gov.it](mailto:sr-ero.garanzia@cultura.gov.it)

<i>Prot. n.</i>	Rif. segnatura	<i>Pos. Archivio</i>	BO BN106 Via del Greto-Ambito AR.S6-Riqualificazione	<i>Risposta al foglio 33875 del 10/11/2023 (ns. prot. 31276 del 10/11/2023)</i>
<i>Class.</i>	34.43.04/1.2 34.43.04/1.42	<i>Allegati</i>	//	
<i>Oggetto:</i>	<p><b>Comune di Zola Predosa (BO), Via del Greto</b> area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Dati catastali: Fg. 27, Mapp. 39,42,135, 138, 184, 634,654, 727, 729 Richiedente e proprietà: COOP.va EDIF. ANSALONI Amministrazione proponente: Comune di Zola Predosa (BO) <b>PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO n. 1/AO/2021 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMI 1,2,3, L.R. 24/2017,</b> <b>per la riqualificazione urbana dell'ambito denominato AR.s6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n.</b> <b>21 dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR 24/2017.</b> <b>RICHIESTA DI PARERE CO.9, LETT.a), ART 38 LR 24/2017</b> <b><u>Trasmissione parere di competenza</u></b></p>			



Con riferimento alla richiesta di parere di competenza in merito alla proposta di accordo operativo in oggetto:

• In riferimento agli aspetti di tutela paesaggistica:

- *esaminata* la documentazione trasmessa da codesta Amministrazione relativa ad adeguamenti ed integrazioni documentali prodotte a seguito dell'espressione dei pareri espressi dalla Scrivente con nota prot. 12958 dell'11/05/2023 e con nota prot. 27709 del 09/10/2023;
- *premesso che* l'Accordo prevede di riqualificare ed integrare una parte del contesto preesistente, attraverso un programma di dismissione e riqualificazione del complesso produttivo "Ex Samputensili" esistente, prevedendo usi residenziali e compatibili con la residenza, integrando funzionalmente le dotazioni ambientali;
- *preso atto* che i contenuti dell'accordo operativo consistono nella sistemazione urbanistica delle aree d'intervento e del loro intorno, fornisce la tipologia edilizia indicativa degli edifici da realizzare e dei materiali da utilizzare, l'assetto e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, nonché le prescrizioni ed i criteri per l'attuazione degli interventi stessi;
- *visto* le prescrizioni espresse dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio riunitasi in data 07/02/2023, leggibili nella DGC n. 22 del 22/02/2023 e riunitasi in data 09/11/2023, di cui si condividono le valutazioni;
- *richiamato* integralmente il parere espresso da questo Ufficio con nota prot. 12958 dell'11/05/2023 e con nota prot. 27709 del 09/10/2023;
- *considerato* che da un approfondimento del regime vincolistico dell'area in oggetto, anche attraverso la piattaforma Webgis, è emerso che l'area tutelata oggetto dell'accordo operativo non è limitata alla sola porzione di area destinata alle dotazioni del verde e pertanto all'Ambito COL-C.c ma, comprende anche l'Ambito denominato AR.s6, nel quale è prevista la realizzazione di edifici e parcheggi;



- constatata che il perimetro di tutela paesaggistica di cui in oggetto, rappresentato negli elaborati grafici, pare che escluda parte dell'area AR.s6 destinata alla realizzazione di edifici e parcheggi;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza paesaggistica, **esprime parere favorevole** in quanto il progetto previsionale, conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio, risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito, **nel rispetto delle condizioni di seguito elencate:**

- a) prima di procedere alla progettazione esecutiva, si consiglia di individuare correttamente il limite del vincolo di tutela paesaggistica di cui in oggetto. Si segnala la consultazione delle banche dati della Regione Emilia-Romagna (Moka e minERva) e il sito <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/beni-paesaggistici>;
- b) in riferimento all'area AR.s6, sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c (Torrente Lavino) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., si prescrive la realizzazione di edifici con volumetria massima di due piani fuori terra, con forme e volumi rispettosi del contesto paesaggistico esistente;
- c) le recinzioni e i cancelli siano realizzati in ferro, a disegno semplice, in sintonia con quanto esistente nel territorio circostante, evitando occlusive cesure prospettiche che sarebbero introdotte invece da eventuali pannelli chiusi; sia, inoltre, prevista una coloritura brunita (nella gamma di colori dal grigio, al marrone, al verde) che non crei eccessivo contrasto cromatico. Potranno essere previste schermature verdi;
- d) i materiali, le finiture e le cromie degli edifici dovranno ottemperare all'esigenza di mitigarne l'inserimento nel paesaggio e pertanto si prescrive l'utilizzo di materiali con cromatismi della gamma delle terre o sabbia;
- e) dovrà essere redatto un progetto dettagliato del verde sia pubblico sia privato, volto a mitigare gli edifici in progetto. Tale progetto paesaggistico dovrà svilupparsi prevedendo l'utilizzo di essenze, di distribuzioni planimetriche, disegni finalizzati a restituire un'immagine tipica del paesaggio tradizionale;
- f) Le pavimentazioni esterna dovranno essere di tipo permeabile su sottofondo drenante con elementi che permettano la crescita di vegetazione erbosa.

Si segnala, inoltre, che gli interventi previsti verranno valutati anche nell'ambito dei singoli procedimenti di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., da rilasciarsi per gli interventi d'attuazione del presente accordo operativo, sulla base di una progettazione esecutiva generale e di dettaglio.

Per quanto attiene gli **aspetti di tutela archeologica** si ribadisce quanto già trasmesso con nota prot. 12958 dell'11/05/2023.

La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art.47, c.3, del D.P.C.M. 169/2019.

Restano salvi i diritti di terzi.

Si rimane in attesa di conoscere gli esiti del procedimento in oggetto.

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Francesca Tomba

Firmato digitalmente da:  
**FRANCESCA TOMBA**

O=MiC  
C=IT

Responsabili dell'istruttoria:

Arch. Carla Piazza, funzionario architetto

Dott.ssa Vanessa Paoi, funzionario archeologo



**Spettabile**

**Città Metropolitana Bologna – area  
Assetto del Territorio pianificazione  
telefono 051.6161.769**

**e-mail:  
urbanistica@comune.zolapredosa.bo.it**

Faenza, 30-11-2023

Protocollo: F23334DEF0088

**Oggetto: Trasmissione Cartografia e linee guida generali in risposta alla lettera avente come oggetto  
– Proposta di Accordo operativo n.1/ao/2021 ai sensi dell’art. 38 commi 1,2,3 L.R. 24/2017 per la  
riqualificazione urbana dell’ambito denominato AR. S6, loc. Via del Greto e riferito alla Scheda n. 21  
dell’atto di indirizzo ex art. 4LR 24/2017**

Con riferimento alla vostra Proposta di Accordo operativo n.1/ao/2021 , Vi comunichiamo:

1) gli stralci planimetrici delle aree interessate dai lavori e la cartografia, con indicate le condotte gas presenti nel comune di Zola Predosa.

Comune: ZOLA PREDOSA (BO)

Impianto distributivo: ZOLA PREDOSA (BO)

Data estrazione della cartografia: 30/11/2023

Operatore incaricato (matricola): 56128

Formato della documentazione (Dwg/Pdf): PDF in A0.

Scala in visualizzazione: 1:1500

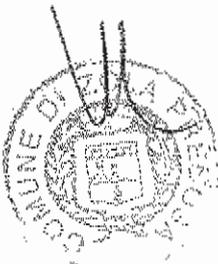
2) Per quanto concerne al fabbisogno di gas della lottizzazione chiediamo di effettuare opportuna richiesta di lottizzazione attraverso il canale pec Italgas S.p.a. (utromagna@italgasreti.it ) indicando la potenzialità prevista e un progetto di massima.

3) Le linee guida tecnico-operative generali per l’esecuzione dell’intervento, delle quali tenere conto sia in fase progettuale e realizzativa.



**Polo Veneto Lombardia – Via Forte Marghera, 141 – 30173 Venezia Mestre (VE)**  
PEC polovenetolombardia@pec.italgasreti.it

**Italgas Reti S.p.A.**  
Sede Sociale in Torino - Capitale sociale Euro 252.263.314,00 i.v.  
Registro Imprese di Torino - Codice Fiscale/P.I. 00489490011 - R.E.A. Torino n. 1082  
Società aderente al "Gruppo IVA Italgas" P.I. 10538260968  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Italgas S.p.A. Società con unico socio



A fronte di quanto trasmesso, ci attendiamo di ricevere il Vostro progetto, nel quale devono essere:

- segnalate, con elevato livello di dettaglio, le eventuali interferenze che verranno a determinarsi con le condotte gas;
- indicati i provvedimenti che adatterete nel rispetto delle norme di legge per evitare situazioni di rischio o di pericolo in fase realizzativa.

In caso di mancata ricezione di quanto suddetto, il rapporto di collaborazione tra le parti, prescritto dalla norma, è da considerarsi non perfezionato e pertanto Vi diffidiamo fin da ora, dall'avviare i lavori.

Ricordiamo che le informazioni fornite, comunque indicative del tracciato delle nostre condotte, dovranno essere utilizzate esclusivamente per le finalità previste dalle linee guida garantendone la riservatezza.

A valle di un eventuale confronto relativo al progetto, facciamo presente che è Vostra responsabilità presentare istanza all'Ente competente per l'ottenimento dell'autorizzazione ai lavori.

Ottenuta l'autorizzazione ai lavori, attendiamo una comunicazione contenente la data di inizio attività con allegato il documento autorizzativo.

Ricordando la Vostra responsabilità per le conseguenze derivanti dagli interventi che effettuerete direttamente o tramite terzi, Vi esortiamo a prestare la massima attenzione per evitare danneggiamenti alle tubazioni gas ed ai loro eventuali rivestimenti.

Affinché sia garantita la sicurezza e la pubblica incolumità, nonché l'integrità delle infrastrutture di rete gas, Italgas Reti per tutte le fasi del processo (progettazione, autorizzazione e realizzazione) richiede di attenersi alle prescrizioni riportate nelle Linee Guida tecniche sopra citate, che alleghiamo per comodità.

Porgiamo cordiali saluti.

*ITALGAS RETI S.P.A.  
POLO VENETO LOMBARDIA  
RESPONSABILE UT ROMAGNA  
SOFIA BELLINI BALDELLI*

Polo Veneto Lombardia – Via Forte Marghera, 141 – 30173 Venezia Mestre (VE)  
PEC polovenetolombardia@pec.italgasreti.it

**Italgas Reti S.p.A.**  
Sede Sociale in Torino - Capitale sociale Euro 252.263.314,00 i.v.  
Registro Imprese di Torino - Codice Fiscale/P.I. 00489490011 - R.E.A. Torino n. 1082  
Società aderente al "Gruppo IVA Italgas" P.I. 10538260968  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Italgas S.p.A. Società con unico socio





## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2023/2489 del 14/12/2023

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S6 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA DEL GRETO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE, DELLA VAS E DEL CUM. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.



### PARERE TECNICO PROCEDIMENTALE

In merito alla proposta di provvedimento indicata in oggetto, il sottoscritto Bernardi Simonetta, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Zola Predosa, 23/12/2023

Il Responsabile del Servizio  
Bernardi Simonetta  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)





Proposta N. 2023/2489 del 14/12/2023

Area3 - Pianificazione Territoriale e Edilizia (A03\_GES\_TERR-ZOLA)

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.56 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA DEL GRETO; APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE, DELLA VAS E DEL CUM. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

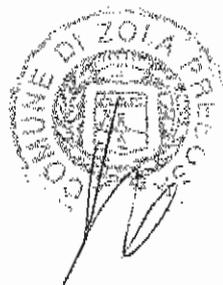
IL DIRIGENTE/IL RESPONSABILE P.O.

Passerini Gabriele

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

COMUNE DI ZOLA PREDOSA  
La presente copia, composta di n. *80 (ottanta)*  
Paggi, è conforme all'originale esistente  
presso questo Ufficio.

Li *29/12/2023*



IL VICE SEGRETARIO  
Dr. Gabriele Passerini



Denominazione e sigla	21	VIA DEL GRETO	AR.s6 - COL-c.c
Localizzazione	Via del Greto- via Torquato Tasso, Zola Predosa		

## 1 - AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	ST = mq. 40.303, di cui - mq 15.984 insediabili - mq 24.319 area COL, di cui mq 18.652 in area di tutela/pertinenza fluviale
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	Riqualificazione di un'area a diretto contatto con la zona perifluviale e in stretto rapporto con l'ambito di tutela di una villa storica.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	Indice perequativo costituito dalla somma di due voci: - Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale - Ip2 = da 0,30 a 0,50 mq/mq della SU esistente da demolire - Ip3 = da 0,02 a 0,04 mq/mq per le aree destinate a parco fluviale
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	L'ambito è inserito nelle "Aree di ricarica diretta della falda (tipo A)". Per queste aree, il PTCP (art. 5.3 punto 2) prescrive che gli ambiti per i nuovi insediamenti presentino i ndici e par ametri ur banistici t ali da gar antire i l mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 45% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi". Una piccolissima porzione di territorio a sud rientra nelle "Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni" (art. 4.11 PTCP, art. 24 PSAI). Rischio sismico: l'ambito rientra nella zona 9. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. Una modesta porzione di territorio rientra nelle aree tutelate ex art. 142, D.Lgs 42/2004. L'ambito è inoltre prossimo all'insediamento storico di Villa Zanchini.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	L'ambito dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria ed è accessibile al trasporto pubblico su gomma. Elettromagnetismo: è attraversato da un elettrodotto MT Qualità dell'aria: All'interno dell'ambito è presente una industria insalubre di classe 2. Sono inoltre presenti tre industrie insalubri a nord ad una distanza inferiore ai 100 m. L'inserimento dell'ambito entro un'area di ricarica diretta della falda (aree di ricarica di tipo A); richiede particolare attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire, in applicazione delle disposizioni del P TCP (art. 5.3) un'adeguata ricarica della falda, al fine di ottenere un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. L'intervento dovrà essere l'occasione di recuperare un corretto rapporto con il bene storico posto nelle immediate vicinanze. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale.
Zonizzazione acustica comunale	L'ambito è in classe acustica III.

## 2 - AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	FORTUNE 2 SRL- COOP ANSALONI - F.LLI VERONESI Foglio 27 mappali 184, 135, 39, 634, 654, 138 e, in parte, 42 e 43
Superficie territoriale interessata	ST = 40.303 mq (62% dell'ambito AR.s6 - COLL) ST = 20.073 mq (area per l'insediamento privato indicata nella proposta)

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO – DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	L'ambito dovrà essere caratterizzato da un urbanizzato a bassa densità, coerente con le caratteristiche dell'intorno.
Prescrizioni urbanistiche	La parte edificata deve essere concentrata ad est, come da schema di assetto allegato, in quanto la parte ovest è destinata da PSC a parco pubblico perifluviale. Il fabbricato posto in prossimità del perimetro sud dell'ambito COL.C.c (mappale 45, di proprietà Veronesi) potrà essere soggetto ad interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili e/o per funzionali alla presenza e gestione del Parco, in coerenza con le indicazioni dell'art. 3.1.2 delle Norme di attuazione del RUE.
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<b>Viabilità:</b> da valutare la necessità di allargamento di via del Greto in corrispondenza dell'insediamento in rapporto al traffico generato dall'insediamento e alla sezione ridotta della strada o, in alternativa l'opportunità della regolamentazione dei sensi di marcia; e alle caratteristiche dell'immissione sulla via Garibaldi, intersezione per la quale deve essere prevista una soluzione di immissione in sicurezza. <b>Scarichi:</b> l'insediamento può immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente, connessa al depuratore intercomunale di Bologna – Corticella, in grado di trattare i reflui derivanti dallo sviluppo insediativo. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica devono essere immessi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	Rischio sismico: è sufficiente l'approfondimento sismico di secondo livello effettuato in sede di PSC.
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	Dovrà essere prestata attenzione al tema della permeabilità dei suoli per la ricarica dell'acquifero ed al rapporto del nuovo edificato con le aree libere perifluviali. Da valutare l'opportunità di fasce di mitigazione rispetto all'ambito produttivo a nord.
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	L'intervento oltre alla dismissione e riqualificazione di una rilevante parte dell'AR.s, concorre in maniera rilevante alla realizzazione di una importante dotazione territoriale prevista dal PSC (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino). Pertanto, in ragione della rilevanza strategica, della consistenza degli interventi (demolizione e infrastrutturazione) e dell'elevato grado di aggiornamento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito, possono essere applicati valori di "Ip" massimi (Ip1: 0,12; Ip2: 0,50; Ip3: 0,04); nelle aree insediate va garantito il rispetto della SU massima corrispondente ad $U_t = 0,30$ mq/mq.  $SU1 = (15.333,45 \times 0,12) + (650,17 \times 0,06) = 1.879,02$ mq; $SU2 = 3.152 \times 0,50 = 1.576$ mq; $SU1 (COL) = (5.667,70 \times 0,04) + (18.651,68 \times 0,02) = 599,74$ mq $SU_{tot} = 4.054,76$ mq <b>SU assegnata: SU = 4.054,76 mq</b> Usi ammessi: Residenza e usi urbani compatibili
Dotazioni territoriali richieste e proposte	P1 = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 810,95 U = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 3.649,28 Le dotazioni P1 devono essere individuate in prossimità della viabilità pubblica principale, facilmente accessibili anche dall'esterno dell'ambito. Le dotazioni V1 sono in parte reperibili nella parte di ambito destinata a COL.

<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Non richiesta
<b>Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione</b>	Realizzazione di: - Cessione delle aree in proprietà identificate come COL.C.c necessarie alla realizzazione del Parco Fluviale del Lavino; - Realizzazione di un primo stralzo del lo stesso Parco Fluviale all'interno del quale saranno previste anche parte delle dotazioni a verde generate dal comparto in attuazione, ed alla sistemazione del percorso fluviale esistente, eventualmente necessaria;
<b>Modalità di attuazione</b>	Accordo operativo art. 38 LR 24/2017 (Piano Urbanistico Attuativo) unitario, attuabile per stralzi attuativi autonomamente funzionali (sub comparti). Lo schema di assetto allegato alla presente scheda è meramente indicativo e potrà, in sede di Accordo operativo, subire le modifiche proposte dalle parti e sottoposte a valutazione/approvazione del Comune.  Intervento di retto convenzionato per l'edificio privato esistente all'esterno dell'ambito (mappale 45 in prossimità del perimetro sud dell'ambito), che mantiene classificazione COL.C.c, per interventi di consolidamento e rifunzionalizzazione per usi compatibili.
<b>Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC</b>	Vedi cartografia. Le rettifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di formazione dell'Accordo operativo.

#### 4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

##### CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Residenza (mq. 4.054,76)	300 €/mq	€ 1.216.428,00
Valorizzazione edificio esistente (K = 0,50 del parametro di valorizzazione dell'uso produttivo)	€ 82,50 / mq	€ 260.040,00
Valore attuale aree insediabile, al netto della ST di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 11.588)	€ 12,80 / mq	€ 148.326,40
<b>TOTALE VALORIZZAZIONE</b>		<b>€ 808.061,60</b>
<b>Contributo di sostenibilità</b>	<b>40%</b>	<b>€ 323.224,64</b>

- Le aree di cessione (COL) non hanno valorizzazione in quanto generano diritti edificatori in base all'indice perequativo Ip3
- La Su produttiva esistente è valorizzata al 50% del valore previsto per il produttivo ( $€ 165 \times 0,50 = € 82,50 / \text{mq}$  di SU)
- L'area insediabile valorizzata al valore attuale ( $€ 12,80 / \text{mq}$ ) è al netto dell'area di pertinenza dell'edificio esistente (mq. 4.396), identificata dal PSC come insediabile.

##### OPERE CONCERTATE

1)	Realizzazione, sull'area COL-C.c oggetto di cessione (24.319 mq.), del Parco pubblico facente parte del Parco Fluviale del Lavino oltre alla sistemazione del percorso fluviale esistente <sup>1</sup> , fino alla concorrenza minima di	€ 340.200,00 <sup>2</sup>
<b>TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)</b>		<b>€ 340.200,00</b>

<sup>1</sup> Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL-C.c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.

<sup>2</sup> Oltre ad oneri fiscali

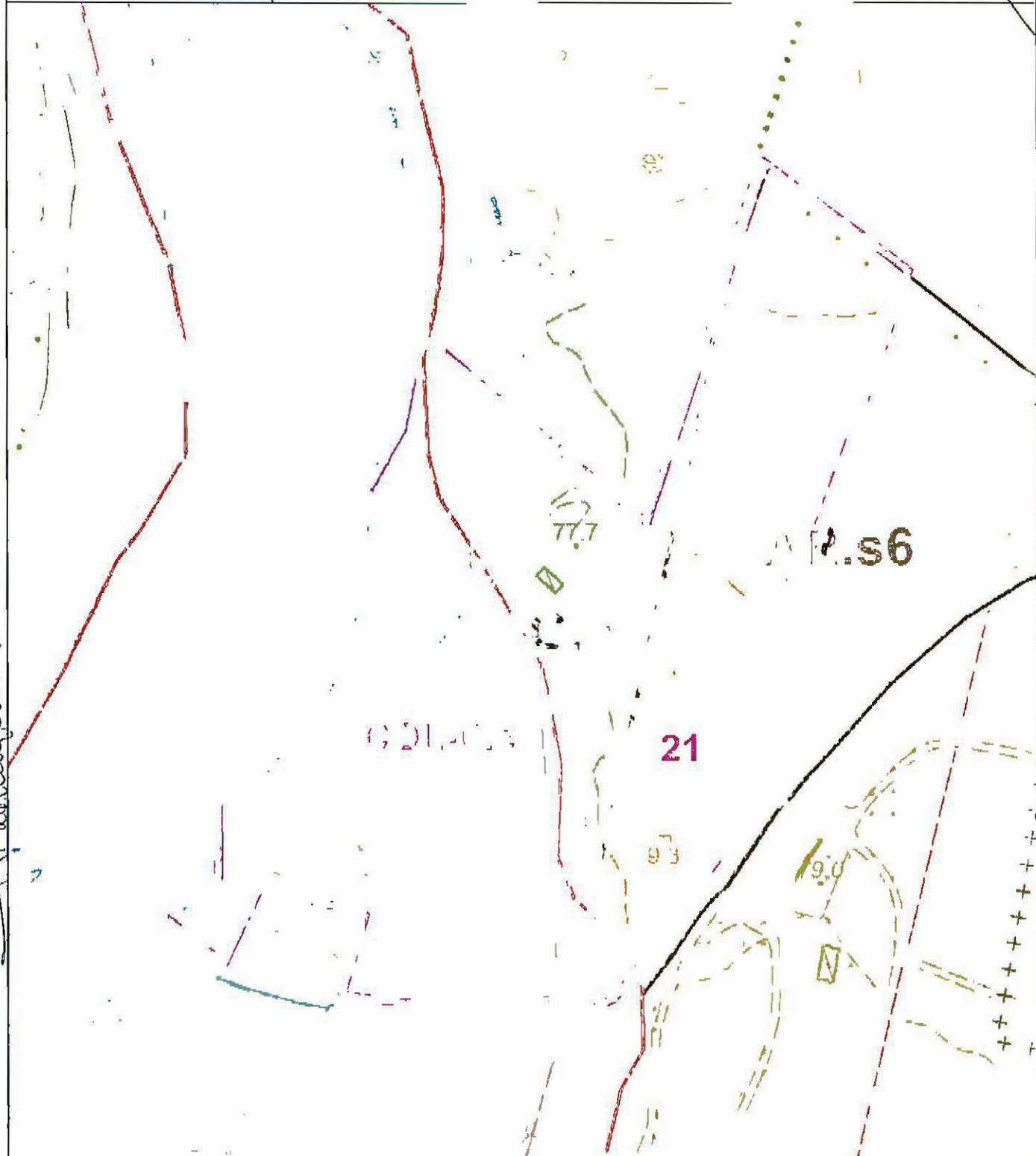


Comune di  
**ZOLA PREDOSA**  
\*\*\*

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

**SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO**  
**Via del Greto - Zola Predosa**  
**VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

SCALA 1:2.000

Ambiti selezionati

Riferimento numerico dell'Ambito

*m*



*Handwritten signature*

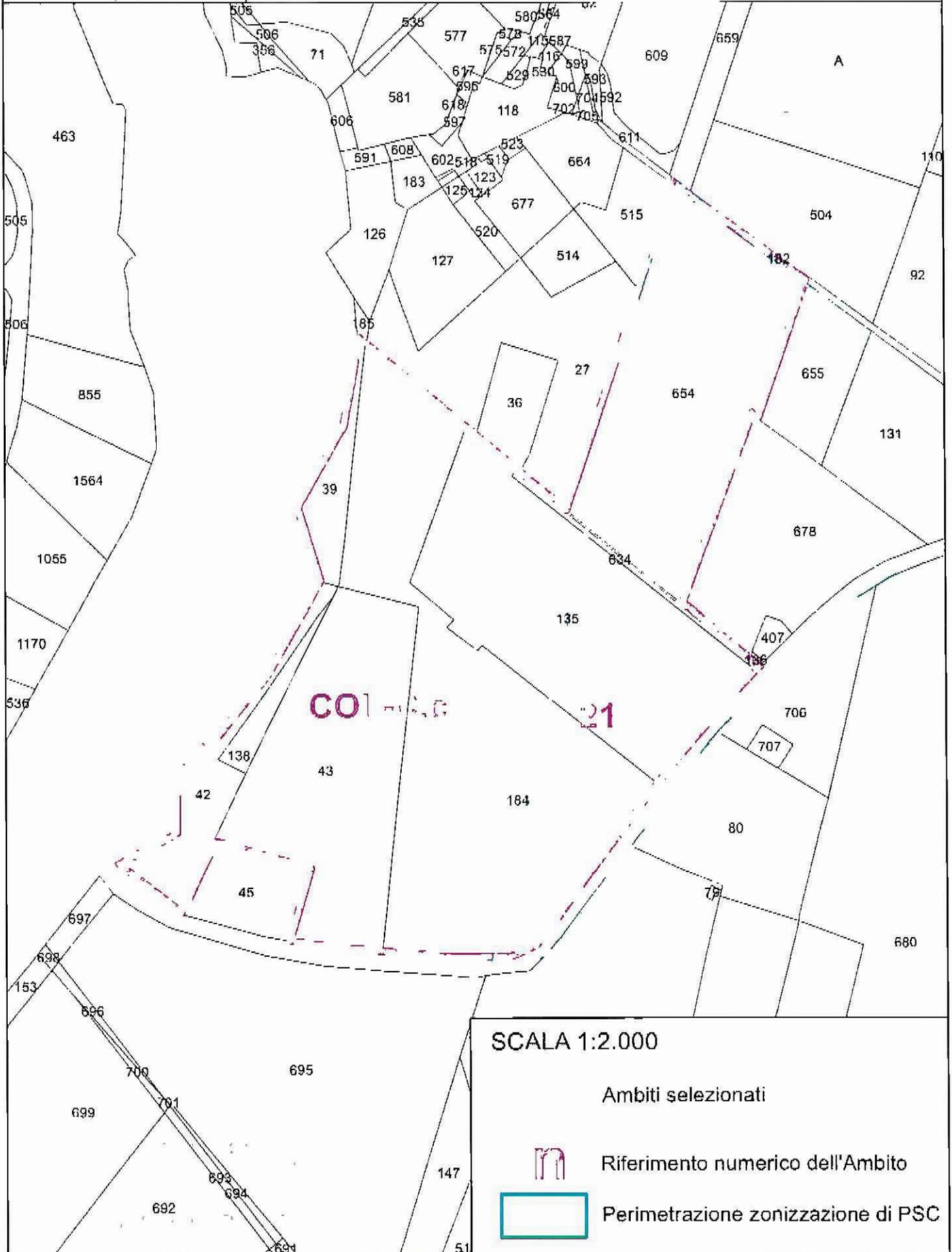
Comune di  
**ZOLA PREDOSA**

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

# SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO

## Via del Greto - Zola Predosa

### VISTA PLANIMETRIA CATASTALE



Comune di  
**ZOLA PREDOSA**  
\*\*\*

SCHEDE DEGLI AMBITI  
SELEZIONATI (Art 4 LR 24/2017)

**SCHEDA N.21 VIA DEL GRETO**  
Via del Greto - Zola Predosa  
**VISTA IMMAGINI SATELLITARI**



*via del greto*

SCALA 1:2.000

Ambiti selezionati

Riferimento numerico dell'Ambito



*[Handwritten signature]*



ALLEGATO "c"

Repertorio 6194

Raccolta 3692



ALLEGATO "c" ALLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DELL'ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2021 APPROVATO  
CON DCC N. 91 DEL 27/11/2023

La proposta di Accordo operativo, nella sua versione adeguata e coordinata alle sopra richiamate condizioni e pareri, consta dei seguenti elaborati agli atti:

PG 34405 del 14/12/2021

A.01 foto aerea

A.03 PROFILI SDF

A.04 DOC. FOTO

C.03.2 RT

C.03.3 SQ

D.02 DPCA

D.03.1 rel geologica geotecnica

D.03.2 rel geologica integr

D.04.1 qualita.suoli

D.04.2 integrazione qualita suoli

D.05 mobilita\_AR\_s6\_09-12-2021

D.07 Terre e rocce da scavo

D.08 RT CEM

D.10 Rel economico-finanziaria

PG 6139 del 06/03/2023

A.05 CATASTO

PG 24329-24333 del 18/08/2023

A.02 rilievo 500

A.02.1 PERM SDF

A.06 pianificazione\_compressed

C.01 dettagli

C.02 SEGNALETICA



Alexandro Fu Giovanni  
ALESSANDRO FU GIOVANNI  
NOTAIO  
PANEVALE  
VENEZIA

C.03.1 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

C.04.1 Planimetrie-Fogne

C.04.2 Planimetrie-Gas

C.04.3 Relazione reti fognarie

C.04.4 Relazione capacità impianto

C.05 RETE ELETTRICA

C.06 FONIA DATI

C.07.01\_Rilievo della vegetazione con indicazione degli abbattimenti previsti

C.07.2\_Planimetria di progetto del verde

C.07.3\_Book dei particolari

C.07.4\_ Relazione tecnico agronomica

D.01.1 VALSAT\_compressed

D.01.2 sintesi VALSAT\_compressed

D.02.1 integrazioni DPCA

D.05.1 integr traffico

D.06 Relazione sulla riduzione del rischio idraulico

D.09 CME

D.11 prestazioni ambientali

D.16 impegnativa suoli

D.17 impegnativa archeo

D.18 integr aria

**PG 26532 del 05/09/2023**

D.04.3 proposta indagini.PDF

**PG 32924 del 31/10/2023**

01 relazione\_compressed

A.04.1 INQ URB\_compressed

B.02.1 soluzioni architettoniche\_compressed

D.19\_fattibilita\_\_pareri

**PG 36214 del 04/12/2023**

B.01 planivolumetrico

B.02 VISTE TRIDIMENSIONALI

B.03.1 piani tecnica

B.03.2 piani 500

B.03.3 piani perm

B.03.4 percorsi

B.04 REGOLE DEL COSTRUIRE

B.06 PROFILI PROG

B.06.1 PROFILI DETT

B.07.1 tip 200

B.07 tip 200

IMPEGNO ADEGUAMENTO

**PG 40250 del 21/12/2023**

Relazione ambientale (Piano monitoraggio CSC concordato con ARPA)

**PG 40388 del 23/12/2023 in recepimento/adequamento alle condizioni del CUM :**

B.05 stralci (adequato alle prescrizioni del CUM)

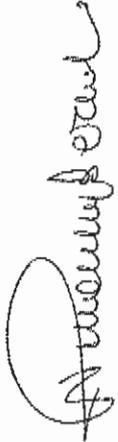
- Normativa tecnica di attuazione "NTA\_adequata",
- Schema di Accordo Operativo "Bozza di Accordo\_adequata",
- Schema di Convenzione "Schema di Convenzione\_adequato",

(modificati congiuntamente con il Procuratore speciale del Privato proponente e sottoscritti digitalmente dalla Responsabile d'Area competente con ulteriori emendamenti, necessari alla conformazione dei testi alle prescrizioni del CUM);

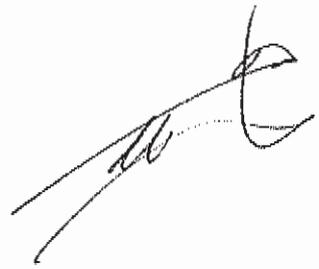
- "Dichiarazione di Sintesi" redatta dalla responsabile d'Area Competente per materia;



A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "ALESSANDRO FU GIOVANNI NOTARIO IN FERRARA" around the perimeter and a central emblem featuring a star and a cross. The signature is written in a cursive style across the seal.



A vertical handwritten signature in black ink is located on the left margin of the page.



A handwritten signature in black ink is located on the right margin of the page.

**COPIA AUTENTICA**  
**SU SUPPORTO INFORMATICO DI ORIGINALE CARTACEO**

art. 68 *ter* Legge 16 febbraio 1913 n. 89

art. 22 D. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82

Io sottoscritto Dottor **Alessandro Panzera**, Notaio in Bologna, iscritto nel Ruolo del Collegio notarile di Bologna, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, certifico che la presente copia informatica è conforme all'originale cartaceo conservato nella Raccolta dei miei atti, la quale si rilascia alla Parte interessata, in esenzione da bollo, per gli usi consentiti dalla legge.



Firmato digitalmente da  
**ALESSANDRO PANZERA**  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
BOLOGNA:80070730371