

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Descrizione dell'intervento:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
P.U.A.
RELATIVA ALL'AREA LOCALITA' GESSI
ZOLA PREDOSA
Zona C. comparto C.12**

Indirizzo: Via Gessi — Rivabella		Dati Catastali: F. 34 mapp. 31,37,41,83 parte,338,513	
Progetto: PROGETTO		Data: Bologna li ottobre— 2014	Elaborato n°: C
Titolo dell'elaborato: SCHEMA DI CONVENZIONE			
Codice Elaborato:			

Proprietà:

- **Cooperativa Edificatrice Ansaloni**
Soc. Coop. a r.l.
Via Cividali n°.13,
40133 Bologna (BO)
- **Sig. Paolo Leonelli**
Via Baracca 8
Casalecchio di Reno (BO)
- **Sig. Luca Terzi**
Via E. Salgari n°.6
Zola Predosa (BO)
- **Sig.ra Morena Rossi**
- **Sig. Claudio Carati**
Via E. Salgari n°.8
Zola Predosa (BO)

Progettisti del P.U.A.

Arch. Romano Miti
Arch. Mario Piccinini

Collaboratore

Arch. Angelo Zabini

Progetto VALSAT

Studio Galileo Ingegneria s.r.l.
Ing. Francesco Faraone
Ing. Andrea Benaglia

Indagine Geologiche e geotecniche

Geo Probe
Dott. Graziano Grimandi

Rilievo dell'area

Gem. Claudio Pensabeni



Cooperativa Edificatrice Ansaloni
Soc. Cooperativa
Via Cividali 13 - 40133 Bologna
Telefono: +39 051 3145411
Telefax : +39 051 311786
E-mail info@coopansaloni.it

società di progettazione

mmp
architetti s.r.l.

via delle moline, 4 40126 bologna
tel. 051/222076–220420
p.iva 03103390377 c.c.i.a.a. n. 265300

Convenzione Urbanistica tra il Comune di Zola Predosa e i Sigg...., per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo al Comparto C12 sito in Zola Predosa, località Gessi.

Repubblica Italiana

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

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

- Gianfranco Franchi, nato il 15/07/1952 a Bentivoglio (BO), domiciliato a Bologna, via Cividali 13 in veste di Legale rappresentante della Cooperativa Edificatrice Ansaloni sc con sede in Bologna, Via Cividali n. 13, quale Soggetto Attuatore degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo,

- Paolo Leonelli, nato a Bologna il 25/04/1966, residente a Casalecchio di Reno (BO) in via Baracca 8;
- Luca Terzi, nato a Monte San Pietro (BO) il 7/12/1961, residente a Zola Predosa(BO) in via Emilio Salgari 6;
- Claudio Carati, nato a Monte San Pietro (BO) il 12/09/1952, residente a Zola Predosa (BO) in via Emilio Salgari 8;
- Marena Rossi, nata a pianoro (BO) il 26/03/1956, residente a Monte San Pietro(BO) in via Emilio Salgari 8.

SI PREMETTE

- che soggetti privati sopra richiamati sono proprietari del terreno individuato al **N.C.T. del Comune di Zola Predosa (BO)**, come segue:Foglio **34**, mappali 31, 37, 41, 83, 338, 513.
- che il terreno sopra individuato ricade nel perimetro di un comparto attuativo soggetto a piano particolareggiato nelle seguenti entità: mapp. 31 per la parte di 1338 mq; mapp. 37 di mq.3008; mapp. 41 per la parte di 957 mq; mapp. 83 per la parte di 182, mapp. 338 di mq 2062 mq, mapp. 513 di mq. 2881, per una superficie territoriale di mq. 10428;
- che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione
- che pertanto d’ora in appresso, se non diversamente stabilito, la/i sarà/nno indicata/i come “Soggetto/i Attuatore/i”;
- che la/i ha/nno presentato in data al prot. n. gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata, chiedendone l’approvazione ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell’area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione

- residenziale e usi compatibili;
- che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile di **mq.1.564** destinata ad edilizia residenziale a libero mercato così suddivisa:
- che con delibera di Giunta n. del....., esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra allegata) è stato approvato il suddetto Piano urbanistico attuativo di Iniziativa Privata, contenente i seguenti elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della convenzione da stipularsi fra il Comune ed i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi dell'art. 28 delle L. 1150/42 e ss.mm.ii., e artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000:

ELENCO DEI DOCUMENTI E DEGLI ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AREA LOCALITA' GESSI - Zona C. comparto c.12

DOCUMENTI

- A - Relazione illustrativa
- B - Norme Tecniche di Attuazione
- C - Schema di Convenzione
- D - Relazione Geologica - Geotecnica e sismica
- E - Analisi di rischio di un'area sita fra le vie Salgari e Gessi
- F - Valutazione preliminare di compatibilità acustica
- G1 - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs. 4/2008.
- G2 - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, Stralci della cartografia di riferimento
- G3 - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, Dati e stralci della normativa di riferimento
- G4 - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, Rilievo fotografico
- H - Analisi del rischio da contaminanti del terreno
- I - Progettazione sostenibile e qualità energetico ambientale
- L - Preventivo di massima delle opere di urbanizzazione
- M - Relazione Tecnica - Sistema fognario acque nere e bianche
- M1- Studio di adeguamento idraulico del rio Gessi - Comune di Zola Predosa - P.G. 384 del 9/01/2014
- N - Relazione Tecnica - Reti Tecnologiche, Gas e Acqua
- O - Relazione Tecnica - Pubblica illuminazione, distribuzione energia, schemi quadri elettrici e Telefonia
- P - Distanza di prima approssimazione elettrodotto 15 kw in via Gessi
- Q - Relazione Paesaggistica

ELABORATI

STATO DI FATTO

- | | |
|---|--------|
| 1. Perimetro PUA, Planimetria catastale, Variante al PRG | 1:500 |
| 2. Rilievo dell'area e delle alberature esistenti, perimetro PUA e sezioni | 1:200 |
| 3. Documentazione fotografica | - |
| 4. Estratto catastale, elenco delle proprietà e dei mappali del comparto, certificati catastali | 1:2000 |
| 5. Documentazione comprovante la titolarità alla presentazione del PUA ed alla | |

Sottoscrizione della Convenzione

PROGETTO

1. Planimetria generale	1:500/1:200
2. Dotazioni territoriali	1:200
3. Aree di cessione	1:200
4. Individuazione lotti, superficie fondiaria, superficie a verde, area di massimo ingombro, Superficie utile realizzabile	1:500
5. Capacità edificatoria dei lotti, piante indicative delle tipologie al Piano Terra e distanze	1:200
6. Capacità edificatoria dei lotti, piante indicative delle tipologie al Piano Primo e distanze	1:200
7. Quote di imposta dei lotti e dei fabbricati	1:200
8. Profili	1:200
9. Progetto del verde	1:200
10. Sistema fognario, acque nere e bianche	1:200
11. Reti Enel-Telecom	1:200
12. Reti gas ed acqua	1:200
13. Reti Illuminazione pubblica	1:200

Visti:

- la Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che costituiscono lo strumento urbanistico generale applicabile in virtù delle norme di rimando (art. 1.6, 6.20) del PSC approvato con D.C. n. 111 in data 23/12/2013; nel quale è inserito il Comparto di espansione residenziale oggetto della presente convenzione;
- l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 31/07/2013 dal Comune di Zola Predosa e dal Soggetto Attuatore titolato registrato a Bologna il 1/8/2013 al n. 13262;
- il parere espresso dalla Commissione Qualità Architettura e Paesaggio nella seduta n..... del
- la Legge n.1150/42, il D.P.R. 380/2001 e le Leggi Regionali 20/2000, 15/2013, nei testi vigenti;

Ritenuto:

- di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato dal Comune di Zola Predosa e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 DESTINAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Con riferimento agli elaborati costitutivi del piano, come sopra richiamati, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal Piano Part. risulta definita dalle seguenti quantità:

St – Superficie territoriale del comparto	10.428 mq.
Su – Superficie utile totale realizzabile	1.564 mq.

così suddivisa:

ALLOGGI E SUPERFICIE UTILE

Lotto	Su Mq.	
1	284	uso residenziale
2	150	uso residenziale
3	110	uso residenziale
4	200	uso residenziale
5	150	uso residenziale
6	150	uso residenziale
7	110	uso residenziale
8	110	uso residenziale
9	300	uso residenziale

Come ammesso dalla normativa del Piano attuativo, sono insediabili anche uffici e studi professionali (uso b4.1 definito all'art. 1.4.1 del PRG'97) nel limite del 20% della SU assegnata ciascun lotto.

Inoltre:

a) verde pubblico e attrezzature del verde(V1)	= mq. 903,0
b) parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi	= mq. 400,0
c) dotazioni aggiuntive oltre gli standard posti auto pubblici (10+15)= 25	= mq. 320,5
c1) spazi ed attrezzature di interesse collettivo	
- pista ciclopedonale	= mq. 425,0
- verde di rispetto dell'elettrodotto non compreso nel verde pubblico	= mq. 116,0
- aiuole non comprese nel verde pubblico	= mq. 61,0
d) viabilità	= mq. 361,0
e) parcheggi pertinenziali (P2)	
- chiusi	= mq. 360,0
- aperti	= mq. 162,0
f) vasche di laminazione dotate di meccanismi temporizzati di svuotamento conformi alle indicazioni dell'Autorità competente la gestione del corpo ricettore	= mc. 280 mc

Le aree di cui alle lettere a) b) c) c1) d) pari a **2.586,5 mq** saranno cedute in piena proprietà al Comune, unitamente alle opere, secondo quanto contenuto nei successivi artt.4 e 5.

Le opere di cui alla lettera f) saranno mantenute in gestione privata condominiale, garantendone piena e costante efficienza a carico dei SS.AA. e loro aventi causa.

Articolo 3

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

Le aree fondiari (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dal piano urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione, nel rispetto di quanto indicato negli elaborati del Piano particolareggiato e nei provvedimenti di approvazione dello stesso.

La richiesta di permesso per la costruzione degli edifici appartenenti al comparto sarà presentata entro anni sei dalla stipula della presente convenzione; l'ottenimento del permesso di costruire è subordinato alla previa autorizzazione paesaggistica (D.Lgs. 142/2004) e al rilascio del titolo delle opere di urbanizzazione.

La progettazione degli edifici dovrà rispettare le prescrizioni e indicazioni contenute nelle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), nella relazione del Piano Urbanistico Attuativo nonché delle N.T.A. del P.R.G. in esso richiamate e, per quanto da queste non espressamente disciplinato, dei regolamenti e normative vigenti all'atto del rilascio dei singoli atti di permesso edilizio.

Le superfici utili riportate all'art. precedente potranno variare nei limiti stabiliti dalle N.T.A. del Piano attuativo, fermi restando gli elementi vincolanti e i valori complessivi definiti agli artt. 9 e 10 delle norme di attuazione del Piano.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci corrispondenti alle varie unità insediative (lotti) così come individuato negli elaborati del Piano Attuativo.

Articolo 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DOTAZIONI COLLETTIVE

Il soggetto attuatore, si impegna, per sé e suoi successori o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni connesse alla realizzazione del Piano Attuativo, opere come individuate nelle specifiche tavole e più precisamente:

- verde pubblico attrezzato, comprensivo di irrigazione di cui alla lettera a) dell'art. 2;
- parcheggi pubblici di cui all'art.2 lettere b), c), e rispettive dotazioni impiantistico-funzionali;
- attrezzature di interesse collettivo quali: percorsi ciclopedonali, nuova viabilità di collegamento, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi;
- impianti di illuminazione pubblica;
- impianti e servizi a rete;
- allacciamenti e collettori fognari, stazioni di pompaggio, vasche di laminazione;
- allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.
- interventi di adeguamento del Rio Gessi, indicati dalle Autorità idrauliche, nel tratto prospiciente il comparto;
- sistemazione e collegamento, con nuovo tronco stradale, della viabilità pubblica extracomparto e marciapiedi;
- segnaletica orizzontale e verticale;

La progettazione e la realizzazione delle opere avverrà a totale carico dei Soggetti Attuatori associati o riuniti in Consorzio nei termini e con le modalità più avanti indicati.

Preliminarmente al progetto deve essere depositato il frazionamento catastale delle aree da cedere al Comune, in alternativa potrà essere depositato presso gli uffici comunali il tipo di frazionamento preliminare, con identificazione delle varie tipologie di dotazioni e il loro dimensionamento. Sono ammesse le variazioni e gli adeguamenti consentiti dalle Norme del PUA, approvate dai servizi tecnici competenti e da frazionare catastalmente in sede di collaudo.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 verrà rilasciato a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 554/1999 e ss.mm. e ii..

L'affidamento e la realizzazione delle opere facenti capo al complesso urbanizzativo e delle dotazioni pubbliche sono soggetti alle disposizioni di cui D.Lgs. 163/2006, nel testo vigente, con particolare riferimento a quanto disposto dagli artt. 132 (co.1, lett. g) e 122 (co.8), oltre che dal capo III, Sezione I, del medesimo Decreto relativamente alle procedure per l'affidamento dei lavori e ai requisiti dell'appaltatore. Gli adempimenti derivanti dai richiamati disposti sono a carico dei Soggetti Attuatori, salva la facoltà per l'Amministrazione di assumere le funzioni di stazione appaltante secondo quanto indicato alla lett. g) del comma 1 dell'art. 32, D.Lgs. 163/2006.

Gli atti di gara dovranno essere consegnati agli uffici dell'Amministrazione entro l'inizio lavori delle opere urbanizzative, 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.

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

Dette opere saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi, che, completi di computi metrici estimativi e quantificazione delle spese tecniche, dell'IIVA e degli imprevisti, saranno redatti a cura e spese dei Soggetti Attuatori e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di permesso edilizio.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R. n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

La **Direzione dei Lavori** per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dai Soggetti Attuatori, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici tecnici comunali ai quali i Soggetti Attuatori dovranno sottostare seguendone le indicazioni e le disposizioni anche per le opere impreviste, o non dettagliate, ritenute comunque necessarie e funzionali al comparto, dall'Amministrazione Comunale.

L'A.C. si riserva la facoltà di nominare il collaudatore anticipatamente al rilascio del titolo autorizzativo riferito alle opere stesse e di disporre collaudi in corso d'opera.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di Legge applicabili e, ad avvenuto completamento dei lavori, le imprese esecutrici saranno tenute a certificare la conformità delle opere ai sensi di Legge.

Tutte le opere realizzate del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e successive integrazioni ed aggiornamenti.

I Soggetti Attuatori, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione.

La realizzazione degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, lo spostamento, nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture, e l'eventuale adeguamento funzionale delle opere nei tratti di raccordo (da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale o del collaudatore), saranno autorizzate con il rispettivo permesso edilizio delle opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere saranno eseguite previo ottenimento del rispettivo Permesso Edilizio e definite, nel dettaglio, col progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, conformemente al Piano Part. e alle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

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

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive del comparto dovranno essere realizzate in unico stralcio, funzionale alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano Attuativo.

La richiesta di permesso sarà presentata ai competenti Servizi comunali entro il termine di anni uno dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.

Gli interventi dovranno compiersi entro il termine indicato nell'Accordo sottoscritto in data 31/07/2013 e pertanto, entro il 2 gennaio 2017; salve proroghe concedibili dalla P.A. comunque fino ad un massimo di anni dieci dalla pubblicazione sul BUR della delibera di approvazione del Piano Attuativo di cui alla presente convenzione.

L'ottenimento del permesso per le opere di urbanizzazione costituisce presupposto fondamentale per il rilascio del titolo per la costruzione dei singoli fabbricati, i cui lavori non potranno avere inizio se non a seguito della realizzazione dei sottofondi, delle mitigazioni e delle opere di allestimento generale delle urbanizzazioni.

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

L'ultimazione e il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione (o dello stralcio funzionale individuato dal progetto), accertato dai competenti Servizi tecnici Comunali o da tecnico collaudatore nominato dall'A.C., costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per il rilascio del rispettivo certificato di conformità agibilità.

Articolo 5

CESSIONE AL COMUNE DI AREE

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa, in assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., le aree indicate con apposita simbologia grafica sulla tavola 3 di progetto del piano particolareggiato, destinate alle opere di urbanizzazione, comprensive delle opere stesse: verde, strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclopeditoni, attrezzature comuni, impianto di illuminazione, ed eventuali linee elettriche e telefoniche, gasdotto, acquedotto e fognatura, il tutto secondo quanto previsto dai precedenti art.2 e 4.

Le aree ed opere di cui all'art. 2, di cui alla lettere e) saranno mantenute in proprietà e gestione privata e condominiale, le opere di cui all'art.2, lett. f) saranno cedute gratuitamente in proprietà all'A.C., la rispettiva gestione - manutenzione resta a carico dei SS.AA. e rispettivi aventi causa.

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

Tali opere dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi, in via preliminare, all'atto della richiesta del permesso edilizio delle urbanizzazioni e da approvarsi in via definitiva, per i successivi collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita, entro la data di ultimazione delle opere stesse.

Articolo 6

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

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

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

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi di cui al precedente comma) sarà comunque, motivatamente, determinato dai competenti Uffici in esito al verifica di regolare esecuzione; è inoltre dovuta la presentazione, da parte dei Soggetti Attuatori, delle certificazioni e dichiarazioni di conformità al progetto e alle norme applicabili.

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

Articolo 7

MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a carico dei Soggetti Attuatori sino all'avvenuta formale presa in carico delle opere, fatta eccezione per quelle eventualmente concesse in uso anticipato al Comune, come previsto nel precedente articolo.

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

Per particolari tipologie di opere (o impianti) i cui effetti di assestamento o attecchimento si prolunghino oltre il termine stabilito per la presa in carico (p.e. l'impianto del verde), resta l'onere, per il S.A. della manutenzione e della sostituzione, per un periodo non superiore a 1 anno, detto impegno sarà meglio definito nel permesso di costruzione.

Sono escluse dal presente articolo le opere in gestione diretta a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

Articolo 8

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire non prima di 6 mesi e non oltre 12 mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti; a seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo delle fidejussioni relative.

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

Le spese e gli oneri di collaudo e delle prove tecniche, sono a carico del soggetto attuatore. L'esito favorevole del collaudo 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 eventuale esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte dei Soggetti Attuatori ai sensi di quanto previsto all'art. 5, 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 gg. dall'avvenuto collaudo favorevole.

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

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

Articolo 9

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

- 1) In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 31/07/2013 dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto Attuatore è dovuto un contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale, determinato in base ai principi e criteri perequativi contenuti nel Documento preliminare del PSC, approvati dalla Conferenza di Pianificazione e richiamati nell'Accordo di Pianificazione stipulato con la Provincia;

- Il contributo sarà corrisposto in sede di convenzionamento del PUA afferente la capacità edificatoria oggetto di trasferimento e pertanto non dovuto in questa sede.
- 2) Al momento del rilascio del/i permesso/i edilizio/i, dovrà essere versato al Comune il contributo, se dovuto, sul costo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni.
 - 3) Nulla, invece, sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria le cui opere saranno eseguite totalmente dai Soggetti Attuatori e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi della presente convenzione e a totale scomputo dell'onere dovuto corrispondente a €.....;
 - 4) Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, la quota di contributo sarà determinata e interamente versata sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore al rilascio del titolo abilitativo.

Articolo 10

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegnano al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia di €..... (.....) pari al 120% della spesa prevista per le opere da realizzare.

La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazioni e dotazioni collettive allegata al PUA, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza dell'attuatore, l'obbligazione assunta dall'Attuatore resta comunque quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale per come stabilita all'art. 2 e ss.

L'importo della fidejussione sarà adeguato in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione risultante dal progetto esecutivo, maggiorato del 20%, prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse. All'atto della costituzione del Consorzio (o Associazione degli Attuatori) la garanzia finanziaria deve essere volturata al Consorzio Urbanizzativo e resa in forma unitaria in favore del Comune.

La fidejussione dovrà essere escutibile a prima richiesta in favore del Comune, resa a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente e 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.

Tale fidejussione dovrà essere adeguata a cadenza biennale in relazione all'indice ISTAT dei fabbricati.

Anticipatamente, la fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 60% del rispettivo importo, proporzionalmente alle opere effettivamente realizzate, previa presentazione da parte del S.A. delle asseverazioni e delle dichiarazioni di conformità di opere ed impianti eseguiti.

Lo svincolo parziale è, inoltre subordinato alla redazione, in contraddittorio e con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite.

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.

Articolo 11 INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale in casi di inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà sostitutivamente all'esecuzione delle opere (compresa la redazione degli atti all'avvio/esecuzione) con incameramento della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

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

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

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

Articolo 12 VARIAZIONI

Varianti di modesta entità anche rispetto ai dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con le N.T.A. del PUA e degli strumenti urbanistici vigenti non costituiranno variante al piano.

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

Articolo 13 TERMINI E DURATA E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - SANZIONI

Tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro dieci anni dalla pubblicazione sul BUR E.R. della delibera di approvazione del Piano stesso, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

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

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

Eventuali proroghe della Convenzione sono disciplinate dalle norme regolanti gli accordi sostitutivi.

Per quanto realizzato in difformità dalla presente convenzione, dal Piano attuativo (oltre che dai titoli abilitativi, successivi), si fa espresso richiamo alle sanzioni di cui al **DPR 380/2001, L.R. 23/2004, L.R. 15/2013 E DECRETO LEGISLATIVO 192/2005 e ss.mm.ii.**

Articolo 14
TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI
IN CASI DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano 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.

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

Articolo 15
CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione e nelle norme di attuazione del PUA, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento urbanistico edilizio, al PSC vigente.

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

Articolo 16
SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e di tutte le aree per cui è prevista la cessione al Comune, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle tecniche, di progettazione, di collaudo e di frazionamento, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.

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

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile il Soggetto Attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:
articoli 2, 4,5,7,8,10,11, 16.