

OPEN PROJECT srl  
VIA ZAGO 2/2  
40128 BOLOGNA - ITALIA  
TEL. +39 051 4150411  
FAX +39 051 368664  
e-mail: sede@openproject.it  
www.openproject.it



oggetto	<b>PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN COMPARTO D2.3</b> Approvato con D. Comm N. 2/2009	
tipo elaborato	Schema di convenzione	
proprietà	Consorzio NOVALCO Viale Pepoli, 82/A 40123 Bologna	
committente	Consorzio NOVALCO Viale Pepoli, 82/A 40123 Bologna	
nome elaborato	<b>0928.RT.LE00.004.002</b>	
data	15/07/2015	
revisione		
data		
descrizione		
approvato		
a cura di	LR	
verificato da	LR	
approvato da	MP	

**Schema di Convenzione**

gruppo di progetto	<p><b>Progettazione Architettonica e Coordinamento</b></p> <p>ing. Silvio Antonio Manfredini  arch. Luca Drago  ing. Maurizio Piolanti</p> <p>arch. Ramona Legnani  arch. Claudia Conti  Geom Enrico Sarti  Arch. Alberto Giovagnoni</p>
--------------------	--

consulenti specialistici	<p>p.i. Lorenzo Grillo – Pubblica illuminazione  ing. Massimo Plazzi – Pubblica fognatura  ing. Paolo Mascellani - Ambiente</p>
--------------------------	---

Timbro e firma	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
----------------	---

Repertorio n. ....  
 Raccolta n. ....  
 Convenzione Urbanistica tra il Comune di Zola Predosa e il  
 Consorzio Novalco per l'attuazione della variante al piano  
 particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto  
 di P.R.G. denominato "D2.3" sito in Zola Predosa.

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di  
 .....: .....

In Zola Predosa, Piazza Della Repubblica n.1.  
 Avanti a me dott.proc. .... Notaio in .....  
 iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna,  
 sono presenti gli infranominandi Comparenti delle cui  
 identità personali io Notaio sono certo, Signori:

- ....., la quale dichiara di  
 intervenire al presente atto nella sua qualità di Direttore  
 dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio  
 nell'interesse, e quindi in rappresentanza del **"COMUNE DI  
 ZOLA PREDOSA"** con sede in Zola Predosa (BO) in piazza della  
 Repubblica n. 1, ove domicilia per la carica, codice fiscale  
 01041340371 e partita iva n. 00529991200, in rappresentanza del  
 Comune ai sensi del D.Lgs.267/2000, e successive modifiche,  
 dello Statuto Comunale e del vigente regolamento comunale di  
 organizzazione, tale nominato con Decreto di nomina del  
 Sindaco in data ....., prot. ...., che in copia  
 autentica amministrativa qui si allega sotto la lettera **"A"** ed  
 in esecuzione della delibera Giunta, esecutiva ad ogni effetto,  
 la quale in copia conforme amministrativa, si allega al  
 presente atto sotto la lettera **"B"**, quale soggetto delegato  
 nonchè per designazione, alla stipula della presente  
 convenzione, delle aree sotto individuate;

**dall'altra parte:**

- .....;  
 - .....;  
 - .....

quali "Soggetti Attuatori" degli interventi previsti dal Piano  
 Particolareggiato.

Detti Comparenti, mi richiedono di ricevere il presente atto al  
 quale:

si premette:

- che il terreno posto in Comune di Zola Predosa (BO) e  
 censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio **20**  
 particelle:

**77** (identificato nella pianta dimostrativa, sotto allegata, con

il numero **77a di mq. 11.682**) e **78** di are 13.06 è di proprietà della società a responsabilità limitata **"Edilforme srl"**

- **79** di are 6.08, **80** di are 20.09, **81** di are 14.96, **93** di are 45.49, **105** di are 35.25, **106** di are 32.65, **107** di are 34.25 è di proprietà della società per azioni **"Alcisa Italia SpA"**;

- che le aree censite al Catasto Fabbricati di Zola Predosa al foglio 20 particelle:

**412** (identificato nella pianta dimostrativa, sotto allegata, con il numero **412a di mq. 5.814**);

**413** (identificato nell'elaborato grafico, sotto allegato, con il numero **413a di mq. 504**);

**414** (identificato nell'elaborato grafico, sotto allegato, con il numero **414a di mq. 1.452**);

**415** (identificato nell'elaborato grafico, sotto allegato, con il numero **415a di mq. 1.450**);

**418** (identificato nell'elaborato grafico, sotto allegato, con il numero **418a di mq. 4.055**);

**576** (identificato nell'elaborato grafico, sotto allegato, con il numero **576a di mq. 596**);

sono di proprietà della società in accomandita per azioni **"STINFALIO DI NOVARESE CARLO & C. S.A.P.A."**;

tali particelle, confinanti nel complesso con via Roma, via Camellini, residue ragioni dei Soggetti Attuatori, salvo altri, come rappresentate graficamente nella tavola allegata al Piano Particolareggiato "402 - 1/PRG-Individuazione Area - Stralcio PRG-Individuazione particelle" e nell'elaborato grafico di variante "Tav. 1 - Inquadramento - Individuazione particelle - Stralcio PSC";

- che tali particelle, ubicate fra la via Camellini e la Via Roma, ricadono, secondo il previgente PRG del Comune di Zola Predosa, in Zona prevalentemente produttiva: Comparto di espansione "D2.3" attualmente soggetto alle disposizioni del Piano particolareggiato approvato il 12 marzo 2009 con delibera del Commissario Prefettizio n. 2 e della rispettiva convenzione attuativa sottoscritta in data 26/05/2010, a ministero dr. Vittorio Azzani, Notaio in Zola Predosa, di Rep. 71063/Racc. 11034;

- che i vigenti strumenti urbanistici (PSC e RUE) del Comune di Zola Predosa, attualmente, classificano le aree sopra richiamate in ambito produttivo sovra comunale in corso di attuazione, "APS.e";

- che in forza dei disposti di Legge ed in particolare degli artt. 15 e 25 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, l'attuazione del Comparto è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune ed i Soggetti Attuatori, avente i contenuti e le

finalità dell'accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000;  
 - che in ragione di sopravvenute esigenze di riassetto organizzativo si è resa necessaria una variante al Piano Particolareggiato in corso di attuazione e alla relativa convenzione urbanistica, rispondente ai criteri dell'art. 6.28 del PSC e art. 4.4.3 del RUE vigenti;  
 - che detta variante, richiesta dal Consorzio degli Auutatori con P.G. 30474 in data 22/12/2014, una volta adeguata ai rilievi promossi da Enti ed Uffici competenti, è stata approvata con delibera della Giunta Comunale n. del  
 ;

#### Viste

- le Leggi n. 1150/42, il D.P.R. n. 380/2001 e le Leggi Regionali n. 20/2000, n. 15/2013 e n. 47/78, per quanto applicabile in virtù delle disposizioni transitorie di cui all'art 41 della L.R. 20/2000;  
 - gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Zola Predosa (PSC e RUE) approvati con deliberazioni del Consiglio comunale nn. 111 e 112 del 23/12/2013;  
 - la delibera di Consiglio Comunale n. 207 del 24 luglio 1990, esecutiva ai sensi di Legge (da ultimo aggiornata con Delibera di Giunta Comunale n. 153 del 13 maggio 1998), con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione;  
 - la delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 14/12/2011 con la quale è stata modificata la classe di appartenenza del Comune di Zola Predosa;  
 - la delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 17/06/2015 con la quale è stato approvato l'aggiornamento tariffario del 10%;  
 - la Convenzione Rep. 71063/Racc. 11034, sottoscritta in data 26/05/2010, attuativa del Piano Particolareggiato originario, approvato con Delibera del Commissario prefettizio n. 2 in data 12/03/2009 di cui la presente è variante;  
 - la delibera della Giunta Comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stata approvata la variante al piano Particolareggiato originario e di cui la presente Convenzione è provvedimento attuativo;  
 Tutto ciò premesso e visto, i Componenti convergono stipulano quanto segue.

#### **ART. 1 - Conferma delle premesse.**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **ART. 2 - Realizzazione delle previsioni della variante al Piano Particolareggiato.**

I Soggetti Attuatori si impegnano, per sé e loro successori o aventi causa, alla realizzazione degli interventi previsti nell'ambito del Comparto in oggetto per la costruzione di una

superficie netta utile massima edificabile di mq. 20.000 (ventimila) nel rispetto del previgente PRG 1997, delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano Particolareggiato e della sua Variante, del PSC e RUE vigenti e di ogni altra disposizione prevista dalla legislazione vigente in materia. Le destinazioni ammesse e previste dal piano particolareggiato e dalla sua variante sono:

**Sub Comparto Produttivo (P)**

Superficie massima ammessa, S.U. (Superficie utile) = mq. 8.000 (ottomila);

**Usi (gli usi di seguito elencati fanno riferimento a quelli definiti nel Piano Particolareggiato originario e al PRG ai tempi vigente:**

**c1)** attività manifatturiere industriali e artigianali, artigianato di servizio alle imprese compatibili con le attività insediabili nel sub comparto produttivo direzionale (D);

**b2.3)** commercio all'ingrosso (anche magazzini);

- magazzini-depositi e servizi-igienici anche connessi o funzionali all'uso b6.1);

- attività amministrative-direzionali complementari funzionalmente connesse agli usi di cui sopra;

**Sub Comparto Direzionale (D)**

Superficie massima ammessa, S.U. = mq. 12.000 (dodicimila);

**Usi:**

**b1)** attività terziarie specializzate;

**b2)** attività commerciali per merceologie già consentite nelle zone D1, escludendo quelle necessitanti di piazzali-depositi per merci e materiali a cielo aperto, nel limite complessivo della Superficie di Vendita (SV) inferiore a 2.500 (duemilacinquecento) mq. e ripartite in:

- **b2.1.1)** esercizi per il commercio al dettaglio di vicinato (SV < 250 mq/cad.);

- **b2.1.2)** medio piccole strutture di vendita (SV < 1500 mq./cad.);

- **b2.2)** pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande), dei quali almeno un pubblico esercizio (Bar-pasticceria-tavola calda) convenzionato con l'Amministrazione Comunale;

- **b2.3)** commercio all'ingrosso (anche magazzini);

- **b4)** attività di servizio, (art. 1.4.1 N.T.A. del P.R.G. vigente), subordinatamente a valutazione di sostenibilità insediativa/ambientale/sanitaria per quanto concerne gli usi b4.5), b4.6);

**b6)** servizi sociali, limitatamente a **b6.1)**, **b6.2)**, **b6.3)**,

subordinatamente a valutazione di sostenibilità insediativa/ambientale/sanitaria per quanto concerne gli usi b6.3);

**e) usi speciali, limitatamente agli usi e1.1), e2.1), e2.2), e2.3), e2.4), e4), e5), e6), e7)** (art. 1.4.1 Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) del P.R.G. previgente).

E' ammessa la realizzazione di Superficie Accessoria nei limiti stabiliti dall'art. 5.2.1 delle N.T.A. del P.R.G. previgente.

Oltre a quanto sopra sono definite le ulteriori prescrizioni funzionali:

\* funzioni per finalità collettive di supporto, presidio ed apporto qualitativo all'insediamento quali:

° spazi per attività ricreative, anche all'aperto;

° locali per almeno 1.000 (mille) mq. di SU, da destinare a magazzino (riscaldato nei locali adibiti ad uffici e servizi) con corrispondente e adeguata area esterna di pertinenza, autonomamente funzionali, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per le proprie finalità;

° locali da mantenere in proprietà e gestione privata, ma convenzionata con l'Amministrazione per almeno 2400 mq., quali strutture di assistenza all'infanzia (asilo aziendale con rispettive dotazioni pertinenziali, per almeno 30 (trenta) bambini); almeno un pubblico esercizio (bar, o pasticceria, o tavola calda); locali ad uffici e servizi di consulenza, assistenza alle Imprese; attività di servizio o di supporto alla collettività; almeno 960 mq destinati ad esercizi commerciali di piccole dimensioni corrispondenti all'uso b2.1.1 (< 250 - duecentocinquanta - mq./cad.) con le caratteristiche sopra precisate e servizi di mensa o ristorazione.

Qualora ricorra l'accordo fra le Parti, l'Amministrazione Comunale, di concerto con il Consorzio, potrà individuare opzioni localizzative alternative dei locali da destinare a magazzino e/o a servizi istituzionali, senza che ciò comporti variante al piano Particolareggiato e alla presente Convenzione.

Le funzioni amministrative complementari alle attività premesse/produttive/commerciali del sub-Comparto "P", nella proporzione ammessa dagli strumenti urbanistici e dalla N.T.A. del Piano Particolareggiato sono legate da vincolo di asservimento all'attività principale e non sono suscettibili di alienazione o utilizzo autonomo.

Nei lotti fondiari del sub Comparto "D" deve essere garantita la libera accessibilità pedonale necessaria per garantire la funzionalità della percorrenza longitudinale ai parcheggi antistanti gli edifici nonchè la connessione pedonale fra questi e l'area di verde pubblico retrostante.

La definizione di dettaglio dei parametri fondiari, delle dotazioni pertinenziali, delle destinazioni d'uso e del rispettivo riparto proporzionale è stabilita dalla N.T.A. di variante al Piano Particolareggiato.

La realizzazione degli interventi è attuabile per stralci identificabili nelle unità minime (U.M.) costituite dai lotti fondiari ciascuno da riferire al proprio provvedimento edilizio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione facenti capo all'asse stradale di attraversamento dovrà avvenire, ad eccezione del manto di finitura, preventivamente alla attuazione degli interventi realizzativi di ciascun sub Comparto mentre le opere di urbanizzazione riferite alle aree destinate a parcheggio e verde pubblico dovranno essere realizzate in progressione con il rilascio dei singoli permessi di costruzione dei vari stralci operativi, secondo le partizioni proporzionali assegnate dalle N.T.A., nonché dall'elaborato grafico indicativo degli stralci e nei termini e con le gradualità esecutive che saranno prescritte dai Competenti Servizi Tecnici Comunali, all'atto del rilascio dei permessi di costruzione.

Gli interventi dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo titolo edificatorio, e comunque, **entro il 12/03/2022** salvo proroghe concedibili per fatti estranei alla volontà del Concessionario o concordate tra le parti.

La richiesta del titolo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è regolata dall'art. 3 seguente, comunque preliminarmente alla richiesta dei singoli permessi di costruire inerenti gli edifici, dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che preveda come primo stralcio (prioritario) la viabilità principale.

Il rilascio dei permessi riferiti agli interventi edilizi è subordinato all'intervenuto avvio dei lavori urbanizzativi e all'allestimento generale degli stessi.

Il rilascio dei permessi riferiti agli edifici direzionali e al verde pubblico saranno altresì subordinati all'ottenimento del parere favorevole della CQAP.

### **Art. 3 - Opere di urbanizzazione**

La progettazione e direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà affidata a professionista incaricato dai Soggetti Attuatori a loro cura e spese.

I Soggetti Attuatori si impegnano, per sé e loro successori o aventi causa, a costruire a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione previste dalla variante al Piano Particolareggiato precedentemente menzionato e più



precisamente:

- a) - verde pubblico attrezzato, comprensivo di irrigazione, per almeno mq. 14.000 (quattordicimila);
- b) - parcheggi pubblici per mq. 5.727 (cinquemilasettecentoventisette);
- c) - attrezzature di interesse collettivo quali: percorsi ciclopedonali, viabilità, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi;
- d) - impianti di illuminazione pubblica;
- e) - allacciamenti e collettori fognari, dispositivi di laminazione costituiti da una depressione naturale all'interno dell'area verde e dai condotti appositamente dimensionati e rispettivi sistemi tarati di svuotamento conformi alle indicazioni dell'Autorità competente per la gestione del corpo ricettore;
- f) - allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica, colonnine antincendio conformi alle indicazioni impartite dagli Enti Gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari;
- g) - opere di connessione, adeguamento ed allargamento della viabilità pubblica extra-Comparto e marciapiedi;
- h) - fermate per trasporto pubblico locale;
- i) - opere di miglioramento e riassetto dell'accessibilità all'insediamento, rotatorie e opere di raccordo con la viabilità esistente;
- l) - opere perequative di interesse collettivo: locali per almeno 1.000 (mille) mq. di S.U., da destinare a magazzino (riscaldato nei locali adibiti ad uffici e servizi) con corrispondente e adeguata area esterna di pertinenza, autonomamente funzionali.

La realizzazione di locali interrati privati sottostanti aree e dotazioni pubbliche è ammessa nei limiti indicati dagli elaborati della variante e nella misura strettamente indispensabile per garantire le dotazioni minime di standard pertinenziali. Le aree in superficie, catastalmente e autonomamente individuate, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione, mentre le entità immobiliari in interrato rimarranno di proprietà privata o condominiale.

L'Amministrazione è sollevata da ogni controversia, danno o molestia derivante dalla sovrastanza delle titolarità private/pubbliche, soprattutto riguardo a danni o necessità di interventi (di manutenzione ordinaria, straordinaria o di qualsiasi natura) alle parti private, derivanti o potenzialmente imputabili all'utilizzo pubblico delle dotazioni di superficie.

La manutenzione ordinaria (ad esclusione di quella per la

segnaletica) delle aree di superficie sovrastanti i locali interrati e destinate a standard ancorchè cedute, è a carico della proprietà privata o condominiale a riconoscimento del fatto che la scelta progettuale costituisce proposta volontaria dei Soggetti Attuatori e si è resa indispensabile per garantire l'integrale reperimento degli standard privati. Sono a carico dei Soggetti Attuatori e dei privati aventi causa, inoltre, la manutenzione straordinaria, gli interventi strutturali e ogni altra opera necessaria per la corretta conservazione delle dotazioni pubbliche e delle strutture edilizie e dotazioni impiantistiche sottostanti.

Resta salva per l'Amministrazione Comunale la facoltà di intervenire sostitutivamente, qualora ritenuto necessario ed urgente, con spese a carico della proprietà privata o condominiale.

Si intende a carico dei Soggetti Attuatori e dei privati loro aventi causa, anche la garanzia, in favore dell'Amministrazione Comunale, contro danni o situazioni pregiudizievoli alla sicurezza (statica e di impiego) o al pieno utilizzo delle dotazioni pubbliche sovrastanti i locali interrati e, al riguardo dovranno, pertanto essere attivate le idonee coperture assicurative (a tempo indeterminato o rinnovabili tacitamente) a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei privati loro aventi causa.

Le opere di adeguamento e raccordo con la viabilità esistente si intendono a carico dei Soggetti Attuatori che assumono in carico l'onere di realizzazione delle stesse anche per le parti esterne al Comparto. Il progetto esecutivo dovrà comprendere anche le sistemazioni extracompartuali, rispettando le indicazioni richiamate dal disposto deliberativo di approvazione del Piano Particolareggiato (riferito alle modifiche introdotte in sede di approvazione e controdeduzione alle osservazioni) e/o meglio definite in sede di permesso di costruire delle urbanizzazioni.

Sono a carico dei Soggetti Attuatori gli oneri finanziari di eventuale acquisizione delle aree esterne al Comparto, di proprietà di terzi, occupate dalle rimanenti opere di raccordo e collegamento funzionale alla viabilità e del sistema di Trasporto Pubblico Locale.

Nel caso sia necessario l'esproprio, l'Amministrazione Comunale si farà carico del procedimento amministrativo espropriativo, accollando ai Soggetti Attuatori gli oneri afferenti l'indennità di esproprio.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà a carico dei Soggetti Attuatori e di eventuali subentranti, associati o riuniti in Consorzio, nei termini e con le modalità più avanti

indicati.

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 stesse nei tratti di raccordo, da realizzarsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale o del Collaudatore nominato, saranno autorizzate con la relativa concessione edilizia, il relativo permesso edilizio per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere saranno eseguite previo ottenimento del rispettivo Concessione/Permesso edificatorio e definite nel dettaglio col progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione conformemente alla variante di Piano Particolareggiato e alle norme vigenti in materia.

L'ottenimento del rispettivo Concessione/Permesso di costruzione delle opere di urbanizzazione è presupposto essenziale per la presentazione della richiesta degli interventi edificatori.

L'intervento di cui alla lettera "l) opere perequative di interesse collettivo" del presente articolo potrà essere oggetto di progetto separato da quello delle opere di urbanizzazione purchè contestualmente al primo progetto edilizio del lotto produttivo "C" (cioè del lotto destinato ad ospitare i fabbricati 1/C, 2/C, 3/C, 4/C);.

La progettazione dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono; l'Ufficio Tecnico Comunale, o il professionista da essa designato, potrà prescrivere l'utilizzo di materiali o tecnologie particolari, in relazione alle esigenze manutentive e gestionali dell'Amministrazione Comunale ed eseguire controlli o collaudi anche in corso d'opera.

Le opere di urbanizzazione del Comparto, con esclusione dell'asse stradale di attraversamento, potranno essere realizzate in uno o più stralci, separati e funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti la variante al Piano Particolareggiato, la suddivisione in stralci funzionali dovrà essere definita e valutata nel rispettivo progetto di variante delle opere di urbanizzazione e nel rispetto di quanto definito nelle N.T.A. della variante al Piano Particolareggiato e nell'elaborato grafico di individuazione degli stralci.

Costituiscono stralcio prioritario, di rilevanza generale e comune a tutte le unità di intervento, le opere di viabilità principale di attraversamento e di connessione del Comparto alla rete viaria esistente. La realizzazione sostanziale di

questo stralcio è presupposto per il rilascio dei titoli inerenti gli interventi edificatori.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti alle disposizioni di cui D.Lgs. 163/2006, nel testo vigente, con particolare riferimento a quanto disposto dagli artt. 132 (comma 1, lettera g) e 122 (comma 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 lettera g) del comma 1 dell'art. 32, D.Lgs. 163/2006.

L'Amministrazione inoltre si riserva, in fase esecutiva o preliminarmente al collaudo, di acquisire la documentazione ed effettuare i controlli ritenuti necessari per la verifica di ottemperanza ai disposti qui richiamati.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o del professionista da essa nominato, al quale i Soggetti Attuatori dovranno sottostare seguendone le indicazioni e le disposizioni, anche per le opere impreviste, o non dettagliate, e ritenute comunque necessarie e funzionali al Comparto dall'Amministrazione Comunale o dal tecnico collaudatore. La realizzazione dovrà considerare tutte le cautele atte a garantire la salvaguardia di reti e impianti esistenti non amovibili (condotta Alta Tensione, ENEL, ecc.).

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 dovranno essere assoggettate alla disposizione di cui al D. Lgs. n. 81/2008.

I Soggetti Attuatori, per sé e loro successori o aventi causa, o 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.

L'ottenimento del permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione costituisce presupposto fondamentale per la richiesta della concessione/titolo abilitativo dei singoli fabbricati, il rilascio dei quali è subordinato all'intervenuto inizio lavori delle urbanizzazioni e alla realizzazione dei sottofondi e delle opere di allestimento generale delle stesse.

L'ultimazione del primo stralcio funzionale e la sostanziale e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, o di eventuali stralci funzionali, costituiscono presupposto, per l'utilizzo degli immobili ed il rilascio del rispettivo certificato di Conformità-Agibilità.

**Art. 4 - Manutenzione, gestione e collaudo delle opere di urbanizzazione**

I Soggetti Attuatori si impegnano, per sé e loro successori o aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa le aree indicate sull'elaborato di variante TAV. n°12 "Suddivisione del Comparto - stralci e fasi di attuazione" in scala 1/1.000, con apposita simbologia grafica destinate alle opere di urbanizzazione comprensive delle opere stesse, il tutto come definito e secondo quanto previsto dalla presente Convenzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'uso anticipato di stralci delle opere, prima della formale cessione, mediante stesura in contraddittorio di certificato di regolare esecuzione (fermi restando gli adempimenti di collaudo finale).

L'uso anticipato comporta l'assunzione a carico dell'Amministrazione Comunale delle responsabilità civili e penali conseguenti l'uso medesimo.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione rimane a carico del Soggetto Attuatore fino all'avvenuta formale presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere a verde e di piantumazione dovranno essere eseguite con garanzia di attecchimento con manutenzione e cura a carico dei Soggetti Attuatori per almeno 5 (cinque) anni dal collaudo.

Le aree di cui alle lettere a) b) c) d) g), i), l) dell'articolo 3, saranno cedute in piena proprietà al Comune, unitamente alle opere, secondo quanto contenuto nel presente articolo, ferma restando la gestione quinquennale a carico degli Attuatori delle aree destinate a verde pubblico di cui alla lettera a).

Il progetto esecutivo della depressione naturale con funzione laminante e dei relativi sistemi di captazione e svuotamento dovrà contenere un dettagliato piano di manutenzione dell'opera che ne garantisca il corretto funzionamento nel tempo. Ogni variazione del piano di manutenzione e del regime di gestione dovranno comunque essere condivisi con il Servizio Tecnico Bacino Reno della Regione Emilia Romagna in conformità ai pareri già espressi in sede di variante al PUA.

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 riferita alle 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.

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire non prima di 6 (sei) mesi e non dopo 12 (dodici) 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 parziale o totale delle fidejussioni relative come indicato all'art. 6.

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

In considerazione della particolare complessità del sistema urbanizzativo e la rilevanza tecnica ed economica delle opere, l'Amministrazione Comunale 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.

Il collaudo potrà riguardare anche verifiche contabili e/o amministrative e comportare prove tecniche su materiali o campioni a discrezione del tecnico collaudatore.

Le spese e gli oneri di collaudo, compresi quelli in corso d'opera e delle prove tecniche, sono a carico dei Soggetti attuatori.

Qualora le verifiche tecnico-contabili dimostrino l'impiego di materiali o tecnologie, qualitativamente inferiori a quelle indicate negli elaborati approvati, o economicamente inferiori ai valori tariffari degli oneri urbanizzativi per le opere "U1" in vigore all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, il collaudatore proporrà all'Amministrazione una circostanziata valutazione. A seguito di questa potrà essere disposto l'adeguamento esecutivo, oppure trattenuta (a titolo risarcitorio) quota proporzionale della somma vincolata e/o richiesto il conguaglio del pagamento fino al raggiungimento delle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria, salva l'applicazione degli interessi e delle sanzioni di Legge.

Non si darà seguito ad alcun conguaglio risarcitorio laddove i Soggetti Attuatori ottengano migliori condizioni economiche in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione se saranno rispettati i livelli qualitativi e quantitativi indicati negli

elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato ed il permesso di costruire, sempre che i costi siano superiori all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione a scomputo.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico ad ogni effetto delle opere stesse, se 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 formalizzata apposita convenzione per convenire la gestione da parte dei Soggetti Attuatori o nei casi espressamente previsti dalla presente Convenzione.

E' fatto salvo, comunque, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree.

#### **Art. 5 - Contributo per il rilascio dei Permessi Edilizi**

Al rilascio del permesso edilizio, dovrà essere versato al Comune il rispettivo contributo comprensivo, se dovuto, del costo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni, con riferimento ai valori tariffari vigenti all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie e gli oneri complementari "D" ed "S", la quota di contributo sarà determinata ed interamente corrisposta sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore al rilascio del permesso edilizio.

Non è dovuto il contributo afferente le opere di urbanizzazione primaria in quanto realizzate direttamente dai Soggetti Attuatori a totale scomputo dell'onere dovuto.

#### **Art. 6 - Garanzia finanziaria**

A garanzia del puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, i Soggetti Attuatori hanno presentato idonea garanzia fideiussoria bancaria, o assicurativa di primaria compagnia, esigibile a prima istanza, di Euro ... .. (importo in lettere), pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere urbanizzative ad oggi ancora da realizzare e collaudare.

Oltre all'importo corrispondente alla stima dei lavori, è dovuta la garanzia per il puntuale adempimento degli impegni assunti all'art. 2 con riferimento alla realizzazione dell'intervento indicato alla lettera l) dell'art. 3, corrispondente a un valore forfettario di Euro 1.000.000 (unmilione), comprensivo dell'eventuale costo di acquisizione delle aree.

L'importo della fideiussione per le opere di urbanizzazione sarà aggiornato in relazione al Computo Metrico Estimativo del

costo delle opere di urbanizzazione risultante dal progetto esecutivo, prima del rilascio del permesso edilizio/ della concessione edilizia per le opere stesse. Le fideiussioni dovranno essere rese a tempo indeterminato o rinnovabili automaticamente, potranno essere estinte o ridotte solo a seguito di formale liberatoria da parte del Competente funzionario rappresentante dell'Amministrazione Comunale, su istanza della proprietà e a seguito di accertamento della regolare esecuzione di stralci funzionali delle opere, o collaudo definitivo.

Anticipatamente, la fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 60% (sessanta per cento) del rispettivo importo, proporzionalmente alle opere effettivamente realizzate, previa presentazione da parte dei Soggetti Attuatori 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 dei Soggetti Attuatori, 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 sospese o abbandonate. In caso di sospensione, abbandono o esecuzione difforme dal progetto e dalle regole di buona esecuzione, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi d'Ufficio ai Soggetti Attuatori inadempienti escutendo, con semplice comunicazione scritta e con un preavviso minimo di 30 giorni, la somma vincolata a titolo fideiussorio ed addebitando ogni maggiore onere attivo e riflesso.

#### **Art. 7 - 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 direttamente all'esecuzione delle opere con escussione della prestata fideiussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

Se l'inadempienza desse luogo a controversia, verrà definita secondo quanto previsto dall'art. 11.

La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, in favore dell'Amministrazione Comunale, delle aree sede di opere di urbanizzazione anche in caso di mancata formalizzazione degli atti di cessione, qualora non sottoscritti secondo i tempi e le modalità prestabilite, da



parte di uno o più Soggetti attuatori o subentranti. Eventuali controversie saranno definite secondo quanto più indicato all'art. 11.

**ART. 8 - Durata della convenzione.**

La durata della presente convenzione è fissata in **anni 13 (tredici)** dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del Piano Particolareggiato originario (12/03/2009), i suoi effetti possono essere prorogati fino ad ultimazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato, salvo non intervengano disposizioni urbanistiche contrarie.

**ART. 9 - Trasferimento di impegni ed oneri derivanti dalla Convenzione.**

I Soggetti Attuatori, per sé, loro successori o aventi causa, si obbligano a trasferire agli acquirenti gli obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento a qualunque titolo, la parte cedente è tenuta a riportare o a richiamare tutte le clausole contenute nel presente atto.

I Soggetti Attuatori si impegnano, comunque, a introdurre le norme e prescrizioni di convenzione negli atti di trasferimento che dovessero eventualmente intervenire prima della trascrizione della convenzione.

**ART. 10 - Variazioni**

Varianti di modesta entità anche rispetto ai dati quantitativi di progetto, ove non in contrasto con le N.T.A. della variante al Piano Particolareggiato e del PSC non costituiranno variante al Piano Particolareggiato.

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

**ART. 11 - Controversie.**

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento edilizio, al P.S.C. vigente ed alla variante di Piano Particolareggiato.

Per la risoluzione di ogni controversia, che si riferisca alle interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna.

**ART. 12 - Spese di registrazione, trascrizione e rogito.**

Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle tecniche e frazionamento, sono a totale carico dei Soggetti Attuatori.

Inoltre i Proprietari, delle aree che dovranno essere

**Schema di Convenzione**

frazionate, si obbligano, a sottoscrivere eventuale atto di identificazione catastale una volta depositato, presso l'Agenzia del Territorio di Bologna - Servizi Catastali, il frazionamento per il censimento definitivo delle particelle oggetto di convenzione.

Pertanto i Componenti convengono fin d'ora che il suddetto atto di identificazione catastale potrà essere sottoscritto unilateralmente solo dai Proprietari delle aree frazionate e dovrà essere trasmesso al Comune in copia autentica registrata e trascritta.

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

I Componenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile i Soggetti Attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati: 3 - 4 - 6 - 7 - 12.

I Componenti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Io Notaio ho ricevuto e ho letto ai Componenti, che approvano, questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mia mano su otto fogli per quattordici pagine intere e fin qui della quindicesima dove viene sottoscritto alle ore 10,00.

F.to .....

F.to .....

F.to .....

F.to .....

F.to .....

F.to dr. .... Notaio -----sigillo

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*E' copia di tredici pagine scritte, conforme all'originale firmato ai miei atti, che si rilascia ad uso

Zola Predosa, li