



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

Città Metropolitana di Bologna

## RIALE NORD AR.s8 - Comparto C10.1 parte

INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE CON TRASFORMAZIONE INTEGRALE DEL LOTTO, RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO E QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE



### PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

**ARCHSTUDIO**

Architettura, Urbanistica e Servizi per l'Edilizia  
Via IV Novembre 4, 40013 Castel Maggiore (BO)  
WWW.ARCHSTUDIO.BO.IT

#### Arch. CLAUDIA ORLANDI

Ordine degli Architetti di Bologna n. 2903

#### Arch. LOTHAR HERRMANN

Ordine degli Architetti di Bologna n. 2565

Collaboratore: Ing. Stefano Colonna

### PROGETTAZIONE STRUTTURALE:

Ing. MATTEO DI MARZIO

Ordine degli Ingegneri di Bologna n. 4044/A

Via Caduti di Cefalonia, 2

40033 Casalecchio di Reno (BO)

### PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA:

P.I. FLAVIO CAPELLI

Ordine dei Periti Industriali di Bologna n. 1522

PROGETECH S.r.l.

Via Salvatore Quasimodo, 46

40013 Castel Maggiore (BO)

### RICHIEDENTE, PROPRIETA':



Sede Amministrativa: Via Rigosa 40

Zola Predosa (BO)

C.F. 02232230371, P. IVA 01422760221

### PROGETTAZIONE IMP.ELETTRICI E FOTOVOLTAICI:

Studio Tecnico P. I. DANIELE TONELLI

Via Eleonora Duse 2

40127 - Bologna (BO)

### ANALISI AMBIENTALI:

Ing. PAOLO MASCELLANI

Riguzzi e Mascellani Ingegneri Studio

Associato, Via Armaroli, 11

40012 Calderara di Reno (BO)

### DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO (DPCA)

Ing. FRANCA CONTI

Studio di Ingegneria Ambientale

Via Massimo Gorki 11 - 40128 - Bologna

### INDAGINI GEOLOGICHE E AMBIENTALI

Dott. Geol. RAFFAELE SANDRELLI

Via A. Costa 82-C

40067 Rastignano-Pianoro (Bologna)

### TITOLO TAVOLA:

Richiesta di Permesso di Costruire

### BOZZA DI CONVENZIONE e Norme Tecniche del PdC

ELABORATO

SCALA

D1

0	06/04/2020 Prima Emissione	
1	10/09/2020 Integrazioni Pareri CDS 23/06/2020	
2	30/11/2020 Integrazioni Pareri CDS 27/10/2020	

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E LA SOCIETA' EDILFORME S.R.L. PER UN INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE INTEGRALE DEL LOTTO, RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE E CONTESTUALE REALIZZAZIONE DI QUOTA PARTE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SU UN'AREA UBICATA NEL SUB AMBITO C10.1 "parte" AR.s8 RIALE NORD IN LOCALITA' RIALE, VIA ALLENDE

Il giorno ..... del mese di ....., dell'anno 2020 in ..... , avanti a me Dott ..... sono presenti:

il Signor Enrico Cesari, nato a Bologna il 23.12.1980, Codice Fiscale CSR NRC 80T23 A944A, residente per la carica a Zola Predosa (BO), Via Rigosa 40, che interviene non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Delegato della **Edilforme S.r.l.**, iscritta nel Registro delle Imprese di Trento con il numero di iscrizione e codice fiscale 02232230371 e nel REA al n. TN-136846, a ciò autorizzato con Delibera di Consiglio n..... ;

(d'ora in poi indicato anche, per brevità: "*il Soggetto Attuatore*")

E

La Signora Simonetta Bernardi, nata a ....., il ..... il quale interviene nella sua qualità di ..... del **Comune di Zola Predosa**, Viale della Repubblica 1, Zola Predosa (BO) codice fiscale 01041340371, in esecuzione della delibera consiliare n ..... del .....

(d'ora in poi, anche: "*il Comune*")

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità a contrarre io ufficiale rogante sono certo, assumendone la piena responsabilità,

#### **PREMESSO CHE:**

- la Società Edilforme Srl ha acquisito le aree oggetto del Permesso di Costruire, individuate al foglio 28 particelle 286, 287, 288, 289, del Catasto di Zola Predosa, con atto a Ministero Notaio ..... in data ..... Rep..... Racc.....
- dette aree sono classificate dal PSC vigente all'interno dell'ambito di riqualificazione "AR.s8", sub Ambito C10.1 "parte".  
Trattasi di "*Ambito da riqualificare per ridisegno e rigenerazione urbana - AR*" e precisamente di "*Ambito in cui il PSC prevede interventi di trasformazione urbanistica, attraverso la sostituzione e integrazione dei tessuti esistenti - AR.s*", disciplinato dagli artt. 6.16 ss. delle Norme di PSC (elaborato AB.PSC.1) e dall'apposita Scheda allegata a dette Norme (elaborato AB.PSC.2), che denomina l'ambito "*Zola Predosa - riale Nord - AR.s8*", che comprende tra i vari comparti il sub ambito "*C10.1*";
- in particolare, la Scheda normativa d'ambito, al paragrafo "*Interventi ammessi in assenza di POC*", dispone che in tal caso è ammesso il mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale mediante la trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, trasformazione estesa all'intero edificio preesistente e al lotto autonomamente funzionale, attuabile mediante intervento edilizio diretto convenzionato, così come indicato al successivo punto m) della Scheda, "*Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti*", in base al PRG come modificato per effetto della Variante urbanistica denominata "*Variante minore al PRG vigente, di anticipazione del PSC, limitata, finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche locali e alla rettifica di alcune indicazioni del PRG*", approvata con D.C.C. n. 101 del 19.12.2012;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- a norma dell'art. 28 bis, "Permesso di costruire convenzionato", D.P.R. n. 380/2001:

*"(...) 2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

*Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163 (ora art. 1, co. 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs n. 50 del 2016;*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

*4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie";*

- in conformità alla previgente LR 20/2000 e s.m.i. art. A-6bis, *"Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa"* il 20% del dimensionamento complessivo del nuovo insediamento residenziale sarà destinato ad edilizia residenziale sociale. Inoltre, ai sensi del successivo art. A-6ter, *"Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale"*, c. 6 *"La convenzione urbanistica, di cui all'articolo A-26, comma 4, può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente"*;
- il PSC vigente nel Comune di Zola Predosa prevede il concorso alle politiche ERS anche degli ambiti di riqualificazione urbana "AR.s" ed, in particolare il co. 10 dell'art. 6.18, dispone:

*"In tutti gli ambiti AR la quota di interventi di edilizia abitativa sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per la vendita, con caratteristiche e condizioni tipologiche, economiche, temporali definite dall'Amministrazione Comunale, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere superiore alla quota minima definita dal POC in rapporto al totale dell'edilizia residenziale realizzabile nell'ambito, (...) "*

Il che, in lettura combinata con il co. 10 dell'art. 4.6, fa rilevare come ciò che afferisce al contributo negoziale di sostenibilità sia la "quota aggiuntiva" di ERS, richiesta ai sensi dell'art. 6.18 e 6.24 del PSC rispettivamente per gli ambiti AR e AN, oltre al minimo ordinariamente dovuto.

- a norma dell'art. 17, *"Riduzione o esonero del contributo di costruzione"*, D.P.R. n. 380/2001, " 1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18";
- il PRG, il PSC ed il RUE prescrivono che i permessi di costruire convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della previgente L.R. 20/2000 ed in particolare alla corresponsione del contributo negoziale di sostenibilità di cui all'art. 16, in base ai criteri stabili dall'art. 4.7. del PSC vigente e dall'art. 3.1.5 paragrafo 10 *"Zona D3.10 ambiti di riconversione e riqualificazione dei tessuti urbani esistenti"* del PRG;
- le modalità di determinazione del contributo negoziale di sostenibilità per il sub Ambito in questione sono definite dall'apposita scheda d'ambito di PSC e dal PRG come differenziale del valore fondiario determinato dalla destinazione d'uso insediata rispetto all'uso produttivo pre-vigente;

- la presente convenzione è quindi destinata a disciplinare tali aspetti;

#### **DATO ATTO CHE:**

- il Soggetto Attuatore ha presentato una preliminare proposta di schema di assetto registrata al Prot. 5777 del 24/02/2020 su cui la Giunta ha espresso una preliminare condivisione dell'impianto progettuale e strategico nella seduta del 04/03/2020 (Prot. 7908 del 18/03/2020);
- il Soggetto Attuatore ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, registrato al Prot. 10781 del 23/04/2020 e successive integrazioni, contenente il progetto delle opere da realizzarsi sulle aree di proprietà della stessa Edilforme e su altre aree, previa preventiva acquisizione al patrimonio comunale/proprietà, al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento;
- sulla richiesta di Permesso di costruire sono stati espressi i seguenti Pareri:
  1. Parere favorevole condizionato CQAP in data xx.xx.xx
  2. Parere favorevole condizionato Hera Spa in data xx.xx.xx Prot. Xx aggiornato con ....
  3. Parere favorevole condizionato FER (Ferrovie Emilia Romagna SRL) in data xx.xx.xx Prot. xx
  4. Parere favorevole Enel in data xx.xx.xx Prot. xx
  5. Parere favorevole Telecom in data xx.xx.xx Prot. xx
  6. Parere favorevole Enac-Enav in data xx.xx.xx Prot. xx
  7. Parere favorevole Vigili del Fuoco in data xx.xx.xx Prot. xx
  8. Parere favorevole Servizio Tecnico Bacino Reno Po di Volano in data xx.xx.xx Prot. xx
  9. Parere favorevole Soprintendenza Archeologica in data xx.xx.xx Prot. xx
  10. Determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi/Organi interni ed esterni all'Ente in data xx.xx.xx Verbale Prot. xx.xx.xx<sup>1</sup>
- lo schema di convenzione recante i contenuti di cui al "Considerato" che precede, finalizzati alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso di costruire (i cui elaborati conservati in atti, di seguito indicati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegati) è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. xx del xx.xx.2020;
- il Permesso di costruire sarà rilasciato con atto del Dirigente ad intervenuta stipula della presente convenzione, una volta conclusa positivamente la verifica dei presupposti a ciò necessario;
- il Permesso di costruire Convenzionato è formato dai seguenti elaborati:

#### **Si veda Allegato "A" alla presente Convenzione "Elenco Elaborati"**

Tutto ciò premesso le parti come sopra indicate convengono quanto segue.

---

<sup>1</sup> Da completare ed aggiornare preliminarmente all'approvazione

**Articolo 1**  
**CONFERMA DELLE PREMESSE**

1. Le premesse e gli atti e documenti ivi indicati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**Articolo 2**  
**OGGETTO DELLA CONVENZIONE. DURATA.**

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal permesso di costruire convenzionato, da realizzare sull'area di complessivi 11.378 mq di superficie catastale di proprietà del Soggetto Attuatore identificata dal PSC e RUE vigenti come **AR.s8, Sub Comparto C10.1 "parte"**, oltre che su aree extra-comparto, di proprietà del Comune di Zola Predosa e della Regione Emilia Romagna per quanto concerne la realizzazione delle opere oggetto del "Contributo negoziale di sostenibilità".
2. Detti interventi consistono in:
- ✓ Opere di edificazione privata (edifici residenziali);
  - ✓ Opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 7;
  - ✓ Opere extra-comparto di rilevanza pubblica realizzate a parziale scomputo del contributo negoziale di sostenibilità, di cui al successivo art. 6.
3. La presente convenzione disciplina altresì gli obblighi inerenti all'attuazione dell'ERS e gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore relativamente all'applicazione dei prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi e per gli effetti - tra gli altri - dell'art. 17, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.
4. La convenzione vincola il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di **anni 20** dalla data della relativa stipula, salvo quanto ulteriormente stabilito all'art. 4.

**Articolo 3**  
**POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE**

1. Il permesso di costruire convenzionato è regolato dai seguenti dati tecnici:

Superficie Fondiaria del Soggetto Attuatore.....	11.378 mq
Superficie Fondiaria ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria .....	11.061 mq
Superficie Fondiaria ai fini del calcolo della cessione per dotazioni territoriali .....	11.061 mq
Superficie Territoriale da cedere in attuazione di atti convenzionali precedenti.....	618 mq
Capacità edificatoria (S.u.) massima .....	3.650 mq
di cui Capacità edificatoria (S.u.) ERS 20%.....	730 mq
di cui Capacità edificatoria (S.u.) LIBERA 80%.....	2.919,37 mq
Capacità edificatoria (S.a. pari al 60% della S.u.) massima.....	2.190,00 mq

La potenzialità edificatoria massima deriva dalla applicazione dell'indice 0,33 alla superficie fondiaria di 11.061 mq.

2. La destinazione d'uso prevista è la residenziale ed eventuali usi compatibili con la residenza quali Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie, asili nido privati come da **“Norme Tecniche”** *allegate alla presente Convenzione sotto la lettera “B”*.

#### **Articolo 4**

#### **OBBLIGHI GENERALI**

1. Il Soggetto Attuatore con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento a cui il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, pertanto in caso di alienazione, anche parziale, delle aree e/o degli immobili costruiti in forza della presente convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti sino al verificarsi delle condizioni di cui ai successivi articoli.
2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Zola Predosa copia autentica della nota stessa: *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Zola Predosa in data “xx.xx.xx” e trascritta in data “xx.xx.xx”, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del **Ambito AR.s8, Sub Comparto C10.1 “parte”**”*
3. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art.1341 C.C., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.
4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree e/o immobili ricomprese nel **Ambito AR.s8, Sub Comparto C10.1 “parte”**.
5. Il Soggetto Attuatore potrà alienare in tutto o in parte gli alloggi ERS ad altri soggetti, i quali ai sensi dei commi 1 e 2 precedenti assumeranno tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione e, in particolare, quelli connessi alla vendita e locazione di detti alloggi, nel rispetto dei successivi articoli da 16 a 24.

#### **Articolo 5**

#### **ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per l’ottenimento del Permesso di costruire convenzionato, si obbliga nei confronti del Comune:
  - a) A realizzare e cedere gratuitamente le aree per dotazioni territoriali pubbliche (Verde, aree attrezzate, e Parcheggi);
  - b) A realizzare le opere extra-comparto a parziale scomputo del contributo di sostenibilità con le limitazioni e nel limite massimo dell’importo di cui all’art. 6;

- c) A destinare il 20% della capacità edificatoria all' edilizia residenziale sociale (ERS) ed impegnandosi ad applicare, all'atto della cessione o locazione degli alloggi, prezzi di vendita o canoni di locazione fissati dalla presente Convenzione.

## **Articolo 6**

### **OPERE DA REALIZZARE A PARZIALE SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITÀ**

1. Il valore del contributo negoziale di sostenibilità è determinato in € 215.603,88 (vedi Elaborato D7).
2. Le Parti concordano che detto contributo sarà corrisposto, in via ordinaria, attraverso la realizzazione e cessione di una o più delle opere/aree di rilevanza pubblica extra-comparto", di seguito indicate (vedi elaborato U02), fino al raggiungimento dell'importo di cui al comma 1:
  - a) OPERA EXTRA COMPARTO N.1 : Riqualificazione del sottopassaggio pedonale esistente che connette la Piazza A. Moro alla fermata SFR, mediante pulizia e tinteggiatura delle pareti, compresi eventuali ripristini delle parti ammalorate delle stesse e totale eliminazione delle scritte; installazione di nuovi corpi illuminanti e plafoniere a LED al fine di ripristinare la funzionalità dell'impianto di illuminazione esistente; installazione di impianto di videosorveglianza del sottopasso (N.2 videocamere) controllabile in remoto dalla Polizia Locale, in posizione da concordare e con caratteristiche da definire in sede di progetto esecutivo.
  - b) OPERA EXTRA COMPARTO 2: Realizzazione del collegamento fra il Comparto denominato C10.2 e il percorso ciclopeditonale previsto dal progetto nel lotto di intervento, mediante realizzazione di pista ciclopeditonale sottostante la Via d'Antona, in adiacenza alla Linea Ferroviaria Bologna-Vignola (ricadente sulle particelle, 79, 389, 819, 836, 1177 del Foglio 28, in parte di proprietà Comunale e in parte di proprietà della RER) subordinata alla autorizzazione della Regione Emilia Romagna, Servizio Trasporto Pubblico, proprietaria di parte dei terreni e titolare della rete;
  - c) OPERA EXTRA COMPARTO 3: Realizzazione della connessione fra la via Allende e il percorso ciclopeditonale previsto dal progetto nel lotto di intervento, mediante collegamento ciclopeditonale della parte sottostante la Via d'Antona, posta nell'angolo Nord/Ovest del Comparto, con innesto nella pista ciclopeditonale adiacente al Comparto denominato C10.2 (ricadente sulle particelle 836, 388, 819 del Foglio 28 di proprietà Comunale).
2. Il valore del contributo negoziale quantificato al punto 1, viene indicato ai fini sia della definizione della rispettiva fidejussione, sia del congruaggio a consuntivo; sarà comunque obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione delle opere sopraelencate a regola d'arte e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto dal relativo progetto, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.
3. Il concorso di queste opere al Contributo negoziale di sostenibilità comportando, alcune di queste, diretto beneficio anche al lotto di intervento, è ripartito proporzionalmente alla funzionalità espressa dalle opere nei seguenti termini,
  - 60% del valore delle opere concorrenti al C.N.S. rendicontato a consuntivo: a carico del SA;



- 40% del valore delle opere concorrenti al C.N.S. rendicontato a consuntivo: a carico del Comune di Zola Predosa, mediante scomputo dall'importo di cui al co. 1;

Pertanto, al Contributo Negoziale di sostenibilità, concorre il **40%** dell'importo delle opere indicate nelle lettere a), b), c) del comma n. 2 rendicontate a consuntivo; il Comune potrà utilizzare la quota residuante del C.N.S. per interventi afferenti, anche indirettamente, l'ambito urbano ove l'intervento si colloca.

L'Amministrazione, per contro, assume l'impegno (diretto o indiretto) a realizzare la connessione di viabilità fra la via Allende/P.zza Aldo Moro con la viabilità esistente di Via Bencivenni, entro 3 anni dalla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 7.

4. Il progetto esecutivo per le opere extracomparto di cui al presente articolo, verrà presentato entro il termine di 120 gg dalla sottoscrizione della presente Convenzione a cura e spese del Soggetto Attuatore.
5. L'ammontare complessivo di cui al co. 1 è versato al 70% alla stipula della Convenzione, il restante 30% sarà conguagliato in via residuale ai costi effettivamente sostenuti, previa convalida a consuntivo dei costi finali delle opere come specificato ai co. 2 e 3.

## **Articolo 7**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni per l'urbanizzazione, comprensive delle aree ad esse necessarie, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, nel rispetto del presente articolo e del successivo articolo 8, nonché del D.Lgs. 50/2016, art. 35 comma 1 e ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art. 16 del D.P.R. 380/2001, comma 2-bis, secondo cui l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e comunque al di sotto della soglia comunitaria è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il suddetto decreto.
2. In particolare, il Soggetto Attuatore si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune di Zola Predosa, con le modalità indicate al successivo art. 8, la piena proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di circa **mq. 4.707** (opere interne al comparto), oltre alle eventuali aree delle opere esterne al comparto ove ricadenti in proprietà dell'Attuatore.
3. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria le seguenti dotazioni connesse e necessarie alla realizzazione del Permesso di Costruire e al conseguimento dell'abitabilità/agibilità dei fabbricati:
  - Eventuali nuovi tratti di viabilità carrabile, i percorsi ciclopeditoni e gli spazi di sosta e parcheggio pubblico e quello per le isole ecologiche come indicati nel Permesso di costruire;
  - le opere di sistemazione ed attrezzatura delle aree a verde pubblico e arredo urbano;
  - le opere fognarie a servizio dei nuovi edifici – fino al confine coi lotti privati - necessarie alla raccolta e all'allacciamento alla rete comunale degli scarichi;
  - la rete di raccolta e di trattamento delle acque meteoriche ricadenti sulle aree pubbliche;
  - la rete di distribuzione del gas con derivazioni dalle condotte principali fino al confine coi lotti privati;

- la rete di distribuzione dell'acqua potabile con distribuzione dal collettore idrico principale fino al confine coi lotti privati;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni e cabine elettriche necessarie fino al confine coi lotti privati;
- la rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino al confine coi lotti privati;
- la rete della pubblica illuminazione comprensiva di tutte le canalizzazioni necessarie, linee elettriche, pozzetti e corpi illuminanti;
- allaccio alle reti pubbliche esistenti.

4. Per l'esecuzione delle opere esterne all'area oggetto del Permesso di Costruire, che si rendono necessarie per realizzare le opere previste di cui all'art.6, e per garantire sia gli allacciamenti ai pubblici servizi sia eventuali adeguamenti della viabilità, il Comune di Zola Predosa procederà alla consegna delle aree di proprietà comunale mediante apposito verbale. Per quanto riguarda l'esecuzione di interventi nelle aree di proprietà del demanio ferroviario Regionale, il Comune fornirà assistenza al S.A. per l'individuazione degli uffici preposti al rilascio di autorizzazioni e concessioni.

5. In base alle disposizioni in lettura combinata dell'art. 1.4.2 del PRG di Anticipazione al PSC e art. 3.1.6 del RUE devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi e le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria:

P1 parcheggi pubblici (minimo PRG 547,50 mq) .....	808 m <sup>2</sup>
P1 parcheggi pubblici (minimo RUE 730,00 mq) .....	808 m <sup>2</sup>
V1 verde pubblico (minimo PRG 1.825 mq) .....	1.910 m <sup>2</sup>
U dotazioni pubbliche (minimo RUE 3285 mq) .....	V1=1.910 m <sup>2</sup>

ulteriori dotazioni del verde 1363 mq;  
ulteriori spazi per dotazioni urbane 301 mq.

pertanto le dotazioni minime richieste dal RUE, complessivamente pari a mq. 4.015 mq, sono soddisfatte confluendo, l'esubero di P1, nelle "U" e determinando le seguenti dotazioni (P1+U) = 4.382,00 mq.> 4.015 mq.

Sono cedute inoltre

- 325 m<sup>2</sup> per viabilità ed altre destinazioni **non** concorre allo standard ;

In base alla LR 24/2017, ed alla previgente LR 20/2000, il totale delle dotazioni territoriali previsto è pari a 30 mq/abitante:

Gli abitanti insediabili sono: mq 3.650/25 = ..... **146** abitanti

Corrispondenti a ..... 4380 mq

La Tavola T6 costituisce riferimento per l'esatta identificazione delle aree in cessione.

6. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stimato in € 422.505,56, come risulta dal rispettivo computo metrico asseverato dal tecnico abilitato e redatto sulla base del prezziario Osserv. Reg. OO.PP.; tale importo risulta superiore al corrispondente contributo determinato in base alle tariffe di cui alla D.C.C. 77/2019.
7. Non sono computabili come verde pubblico le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere con l'eccezione della fascia di verde lungo via Allende poiché rispondente alla zonizzazione specificamente prevista ed a tal finalità destinata dalla Variante al PRG di anticipazione del PSC. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate come tali nella cartografia del RUE.
8. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore dell'intervento edilizio, se consentito dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., oppure da soggetto in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni richiamate, scelto dal suddetto Soggetto Attuatore in conformità al suddetto Decreto. A tal fine il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.
9. Per la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione sussiste l'obbligo di acquisire il CIG (Codice Identificativo Gara) ai soli fini dell'utilizzo per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, oltre che il CUP (Codice Unico di Progetto) attribuito dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture su richiesta della stazione appaltante. 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 anche al Comune, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

#### Articolo 8

#### MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE EXTRACOMPARTO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E STRALCI FUNZIONALI

1. Tutte le opere di cui agli artt. 6 e 7 della presente convenzione saranno eseguite dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati, rispettivamente: del progetto esecutivo da approvarsi da parte del Comune e del Permesso di Costruire, dei relativi allegati ed in coerenza con i pareri di competenza espressi sui medesimi.
2. In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro del lotto privato sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto.
3. Così come previsto dall'art. 28 bis comma 4 del D.P.R. 380/2001 e dall'Elaborato n.T8, l'edificazione potrà avvenire per **stralci funzionali**, cui si collegano gli oneri e in relazione ai quali possono articolarsi le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

4. Le opere di cui **all'art. 6** saranno realizzate a cura e spese del soggetto Attuatore, sulla base del **progetto esecutivo** da approvarsi da parte del Soggetto Comunale competente unitamente al crono programma attuativo (da redigersi nel rispetto dei termini di cui alla presente convenzione), in conformità al D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
5. Le opere di cui **all'art. 7** a cura e spese del Soggetto Attuatore, sono autorizzate con il **permesso di costruire convenzionato**, avente contenuti e le caratteristiche del progetto esecutivo ai sensi della normativa vigente. La Direzione dei Lavori di tutte le opere degli artt. 6 e 7, sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali e dal collaudatore. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare la compatibilità col sistema delle opere pubbliche ed il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione. La regolare esecuzione ed il deposito del collaudo di dette opere sono presupposto per l'agibilità dei fabbricati.
6. Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta presa in carico delle opere.
7. Tutte le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere eventualmente in corso di realizzazione nelle aree di trasformazione edilizia adiacenti e con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al Comune anche il cronoprogramma di esecuzione delle opere di cui all'art. 7 preliminarmente all'inizio dei lavori del PdC convenzionato, impegnandosi al rispetto dei termini e condizioni stabiliti dallo stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti, sempre nel termine massimo di cui all'art. 13 e nel rispetto delle obbligazioni qui assunte.
8. Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R n. 207/2010 ovvero secondo le Linee Guida ANAC e/o la normativa del Codice dei contratti pubblici vigente. Tale progetto deve essere fornito al Comune di Zola Predosa, oltre che in copia cartacea certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

## **Articolo 9**

### **ONERI MANUTENTIVI**

1. La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art 7, fatto salvo quanto previsto dal comma 2, rimane a totale carico del Soggetto Attuatore **fino all'avvenuto favorevole collaudo** ed eseguita presa in carico da parte del Comune di Zola Predosa delle opere medesime, a norma del successivo art. 10.
2. Con la firma della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a provvedere alla manutenzione ordinaria delle dotazioni di verde (V1), nonché della scarpata ad est di Via Massimo d'Antona e la manutenzione straordinaria che risulterà necessaria a seguito degli interventi eseguiti sulla stessa dai soggetti attuatori, pur oggetto di cessione gratuita al Comune di Zola Predosa, per la durata di **venti anni** dalla stipula della presente Convenzione.

3. Ai sensi del co. 1 dell'art. 4, in caso di alienazione, anche parziale, delle aree e/o degli immobili costruiti in forza della presente convenzione, anche i presenti obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiranno agli acquirenti.
4. In particolare il Soggetto Attuatore e gli aventi causa si impegnano a ripristinare le opere di cui al co. 1 in caso siano effettuati allacci o interventi, con esse interferenti, successivamente alla completa esecuzione delle stesse.

#### **Articolo 10**

#### **COLLAUDO E PRESA IN CARICO**

1. Le opere elencate agli artt. 6 e 7 potranno essere soggette a eventuali collaudi parziali e in corso d'opera oltre che soggette al collaudo definitivo.
2. Per le suddette opere sarà redatto un certificato di collaudo; A tal fine, ad avvenuta ultimazione delle opere, il Soggetto Attuatore dovrà darne formale comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.
3. Il collaudo che potrà riguardare anche stralci funzionali delle opere, sarà effettuato a spese del Soggetto Attuatore; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto dal Collaudatore, in contraddittorio tra le parti. Il collaudo si estenderà anche agli aspetti amministrativi e contabili dipendenti dalle obbligazioni qui assunte.
4. Il certificato di collaudo finale delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla formale comunicazione di ultimazione delle stesse, laddove corredata di tutte le dichiarazioni e le documentazioni necessarie al Collaudo in conformità all'art. 102 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. Il Comune si obbliga entro 90 giorni dal deposito del collaudo a comunicare al S.A.. eventuali carenze della documentazione.
5. Il Comune assumerà in carico (eventualmente anche per stralci funzionali) le opere dopo che le stesse saranno collaudate, comunque, entro il termine **120** giorni dalla data di approvazione del collaudo; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.
6. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti alle opere di cui al co. 1, imputabili alla presenza dei cantieri riferiti agli interventi privati, trattenendo le eventuali spese di ripristino in sede di svincolo.

#### **Articolo 11**

#### **CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE**

1. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione saranno definite catastalmente mediante tipo di frazionamento da depositare (in via preventiva, al Comune) entro il rilascio del PdC e da approvarsi, in via definitiva, preliminarmente al collaudo di cui all'art. 10. Eventuali variazioni nelle perimetrazioni/superfici delle aree destinate a standard e/o urbanizzazioni che dovessero intervenire in fase esecutiva o in sede di frazionamento delle aree non costituiranno variante se ricadenti nei criteri stabiliti dal codice civile (art. 1538), pari ad 1/20 (=5%) della superficie in atti, ferme restando le dotazioni minime stabilite all'art. 7 co.5.

2. Con il presente atto il Soggetto attuatore, si impegna a cedere gratuitamente al Comune, successivamente al collaudo e con tutti gli oneri relativi al trasferimento a suo carico, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 7 della presente convenzione.
3. La presa in carico di dette opere e di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune come previsto a seguito del collaudo, nei termini e alle condizioni stabiliti agli articoli e commi precedenti.
4. É facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato di stralci di opere completamente realizzate, prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza e del certificato di regolare esecuzione o del collaudo parziale, delle opere stesse.
5. La presente convenzione costituisce titolo a favore del Comune per l'acquisizione gratuita delle aree sede di urbanizzazioni e dotazioni collettive, anche in caso di mancata sottoscrizione volontaria dell'atto di trasferimento. L'esigibilità resta duratura e valida fino all'avvenuto trasferimento al Comune o altro Ente da questi nominato ancorché decorso il termine previsto dal co. 4 dell'art.2.

## **Articolo 12**

### **GARANZIA FIDEIUSSORIA**

1. Contestualmente alla stipula della convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione e cessione delle opere di cui agli artt. 6 e 7, viene consegnata a favore del Comune di Zola Predosa, da parte del Soggetto Attuatore, idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria Compagnia certificata ed accreditata per la categoria di opere garantite (iscrizione registro n. .... per copertura.....),rilasciata da xxxxxxx n° xxxx del xxxx con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute.
2. L'ammontare complessivo delle fideiussioni è pari al 120% dell'importo delle opere di urbanizzazione (art. 7), come da computo metrico estimativo asseverato dal Tecnico progettista ed approvato dal Comune, oltre alla quota di CNS non già versata (art.6):
  - € 507.007,00 aggiornato sulla base del CME del 30/11/2020 corrispondente al **120%** del costo stimato degli interventi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria
  - € 64.682,00 corrispondente al **30%** dell'importo definito al comma 1 dell'art.6;
3. Tali fideiussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.
4. Le fideiussioni sono rese a tempo determinato, rinnovabili automaticamente, sono escutibili 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 1 dell'art. 1957 del C. C. Tali fideiussioni devono 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). Le

fideiussioni potranno essere estinte o ridotte 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."

5. La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione (art. 7) potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori. Lo svincolo è subordinato all'accertamento della regolare esecuzione e al parere favorevole da parte 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, e pertanto anche prima della cessione delle aree al Comune.
6. Per ogni collaudo parziale sarà svincolato il **60%** dell'importo dei lavori eseguiti.
7. La residua fidejussione, pari al **40%** dell'importo complessivo dei lavori sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo definitivo delle opere, eventualmente dedotte le sanzioni o le somme di cui agli artt. 10 (co.6 per eventuali maggiori spese) e 24 (per eventuali sanzioni non già corrisposte) nel caso in cui le eventuali sanzioni non venissero anticipatamente assolte dal soggetto attuatore su preventiva richiesta formale specifica del Comune.

### **Articolo 13**

#### **TERMINE DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI E AGIBILITA'**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono quelli riportati sul permesso di costruire per le opere nei lotti privati, ovvero, nel provvedimento di approvazione del progetto esecutivo con allegato crono-programma attuativo per le opere concorrenti al C.N.S.
2. Il soggetto attuatore si impegna a iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione di cui al PdC convenzionato, entro **1 anno** dalla firma della presente convenzione e a terminarle entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione.
3. Il soggetto attuatore si impegna a depositare il progetto esecutivo, completo, degli interventi concorrenti al Contributo negoziale di sostenibilità entro 120 gg dalla stipula della presente convenzione. Il Comune si impegna ad approvare il progetto delle opere extracomparto entro 60 giorni dalla completezza formale sostanziale dello stesso; il Soggetto Attuatore si impegna a iniziare i lavori entro **90 gg** dall'approvazione del rispettivo progetto e a terminarle entro 1 anno dalla approvazione del progetto, salvo proroghe motivate, concedibili per fatti estranei alla volontà del Soggetto Attuatore.
4. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica vigente, sempre che all'interno dei **termini massimi** di cui ai co. 2 e 3.
5. Il perfezionamento della conformità edilizia e agibilità degli immobili privati (o SCCEA) è comunque subordinato all'avvenuta ed accertata regolare esecuzione e al deposito del collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione di cui all' art. 7 e alla regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 6 e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nei relativi Permessi di Costruire.

**Articolo 14**  
**OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

1. Il Soggetto Attuatore assume interamente a proprio carico gli oneri inerenti e conseguenti all'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi di fognatura, gasdotto, elettrodotto, telefono, acquedotto, etc., per i tratti che vanno dai condotti principali di urbanizzazione primaria, ubicati all'esterno dei lotti fino al costruendo edificio, secondo le indicazioni riportate nei progetti approvati dagli enti erogatori delle pubbliche forniture, con obbligo al concedere le servitù di passaggio che si rendessero necessarie per la realizzazione di pubblici servizi.

**Articolo 15**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA e QCC**

1. In considerazione della Tabella D – Sintesi degli interventi sul patrimonio esistente comportanti aumento di CU, trattandosi di mutamento di destinazione d'uso, gli oneri da applicare saranno determinati secondo la DCC 77/2019, con le riduzioni ivi previste.
2. In considerazione della realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria di importo pari ad € 422.505,56, aggiornato sulla base del CME del 30/11/2020 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, questi ultimi - il cui importo tabellare è pari a € 99.473,52 (in base alla D.C.C. n.77/2019) - non saranno dovuti. Laddove revisioni progettuali o risparmi esecutivi rivelassero, a contabilità consuntiva, una spesa inferiore all'importo tabellare, è dovuto il conguaglio al Comune con applicazione degli interessi legali.
3. In base all'art. 1.4.4. della DCC 77/2019, per gli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS), di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt.32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013, i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq. di SU. In merito a tale facoltà il Comune ha stabilito una ulteriore riduzione dei valori unitari pari al 10% per le primarie e 10% per le secondarie.
4. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria, pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a:
  - versare il contributo commisurato agli **oneri di urbanizzazione secondaria** e quantificato in base alla DCC 77/2019 (sulla base della DAL 186/2018) che ha confermato il Comune di Zola Predosa in I classe, in € 69,58/mq di S.u., oltre alle ulteriori riduzioni previste.
  - versare il contributo commisurato al **costo di costruzione (QCC)**, così come definito dalla DCC 77/2019, con esclusione della quota di edilizia residenziale sociale, a norma dell'art. 17 D.P.R. n. 380/2001;
6. Il conteggio in via preliminare ed indicativa degli oneri è riportato nell'elaborato D.7, in sede di rilascio del titolo sarà soggetto a verifica da parte degli Uffici competenti.
7. Il versamento verrà effettuato in forma dilazionata, secondo quanto deliberato dal Comune nella DCC 77/2019, ammettendosi (al punto 6.2.2 dell'Allegato alla DCC) che una quota non superiore al 50% del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera (comunque non oltre 24 mesi dal rilascio del PdC), subordinatamente alla prestazione delle garanzie indicate nel provvedimento.

Pertanto, il Soggetto Attuatore si impegna:



- ✓ a versare il 50% dell'importo dovuto all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato, prestando contestualmente per il restante 50% idonea fideiussione bancaria o assicurativa, di primaria compagnia in possesso dei requisiti di cui alla L. 348/1982, 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 1 dell'art. 1957 del C.C e con estensione della copertura alle sanzioni per l'eventuale ritardato pagamento; ovvero, in alternativa, provvedendo a deposito cauzionale bancario intestato al Comune;
- ✓ a versare il restante 50 % entro 24 mesi dal rilascio del PdC, e comunque entro la comunicazione di file lavori.

## Articolo 16

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI ERS

1. Le caratteristiche degli alloggi convenzionati risultano dagli elaborati di progetto approvato ed allegati al permesso di costruire e rispondono per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo relativo al costo di costruzione, alle previsioni del PSC e RUE vigente e alle prescrizioni della presente Convenzione Attuativa.
2. Il numero degli alloggi convenzionati è indicato nella documentazione allegata alla presente convenzione (**Tavole T.10 e T.11 ed Elaborato D7.bis**) oltre che negli elaborati di progetto. In linea di principio le caratteristiche architettoniche e strutturali ed il capitolato tecnico degli alloggi di edilizia convenzionata saranno analoghi a quelli dell'intero complesso edilizio al fine di garantire una qualità insediativa omogenea per l'intero comparto.
3. Gli alloggi avranno in dotazione una autorimessa e una cantina; il dimensionamento degli alloggi e delle rispettive dotazioni accessorie deve rispettare i limiti previsti per l'edilizia "convenzionata"; il rapporto del 60% di superficie accessoria massima rispetto alla superficie utile degli alloggi ERS viene verificato sul dato complessivo.
4. Eventuali varianti al progetto potranno essere realizzate in corso d'opera previa autorizzazione comunale, fermi restando le S.C. (superficie complessiva) convenzionate ed il numero minimo di alloggi convenzionati, oltre che il PICA complessivo pattuito.
5. Gli alloggi convenzionati sono quelli indicati nell'elaborato T10, T11, D.7.bis per un totale di n. 11 unità immobiliari e 730 mq di S.u.
6. Gli alloggi saranno destinati a:

Locazione (alloggi A10, A11, B6).....	S.U. = 119,30 mq (16,35%)
Cessione (alloggi restanti) .....	S.U. = 610,70 mq (83,65%)

Gli alloggi in locazione potranno variare anche in aumento rispetto alla metratura sopra indicata e gli alloggi convenzionati potranno anche essere dati tutti in locazione a discrezione del soggetto attuatore.

In accordo fra le parti gli appartamenti potranno avere una tolleranza del 15% rispetto alla SU. in sede di progettazione esecutiva e/o realizzativa sempre nel rispetto della superficie minima totale dell'intervento di 730 mq di SU e nel rispetto della normativa di settore e/o rue destinata ad ERS.

## Articolo 17

### DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI ERS

1. Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi ERS, riferito alla superficie complessiva S.c. degli alloggi convenzionati e dei restanti che compongono l'edificio, determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77<sup>2</sup>, al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci:
  - a) € 1.309.810,97 quale valore reale dell'area in misura non superiore al 20% del costo di costruzione, determinato ai sensi del comma 4, art. 18 del D.P.R. 380/2001 e DAL 186/2018;
  - b) € 9.809.480,00 per i nuovi edifici, quale costo di costruzione inteso come valore dell'intervento edilizio privato, rappresentato dall'Elaborato n. D10 (AGG.30/11/2020) come risultante dal contratto d'Appalto\_o da stima analitica asseverata dal un tecnico abilitato;
  - c) € 422.505,56 quale costo delle opere di urbanizzazione primaria risultanti dal contratto d'Appalto o dal computo metrico preventivo asseverato da un tecnico abilitato (Elaborato n. D6 (AGG.30/11/2020);
  - d) € 147.274,56 per oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 15 DPR 380/2001 e ss.mm.ii., determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione DAL 186/2018 così come recepita con delibera del Consiglio comunale n. 77/2019;
  - e) € 1.791.838,05 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., documentati e/o asseverati nell'elaborato D7 bis (AGG. 30/11/2020), pari al 18,62% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b);

Per maggiore declinazione si veda l'elaborato **D7.bis** "definizione del PICA"

2. Ai sensi del DPR 380/2001, la Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

## Articolo 18

### PREZZO INIZIALE DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI ERS (PICA)

1. Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente art.17 per la superficie complessiva Sc, è determinato in € 2.402,23 al mq. di Sc.

---

<sup>2</sup> art. 2. Superficie complessiva (Sc)

1. La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi.

Tale prezzo, corrisponde a lire/euro al mq 2.299,00 rapportato alla S.L.V. (superficie lorda vendibile) così determinata:

- superficie alloggi al lordo dei muri ..... 100%
  - muri divisorii fra alloggi e fra questi e parti comuni ..... 50%
  - balconi a sbalzo e terrazzi ..... 50%
  - logge pertinenziali all'alloggio ..... 100%
  - autorimesse e cantine<sup>3</sup> ..... 50%
2. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione od in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo riferito agli alloggi ERS, di cui al primo comma.
3. Gli alloggi avranno in dotazione una autorimessa e una cantina; il rapporto del 60% di superficie accessoria massima rispetto alla superficie utile degli alloggi ERS viene verificato sul dato complessivo.
4. Il prezzo di cessione degli alloggi così determinato e riferito alla documentazione tecnica depositata agli atti del Comune di Zola Predosa comprende ogni onere che dovesse insorgere successivamente alla consegna dell'alloggio e comunque fino all'atto definitivo di cessione in proprietà.
5. Il prezzo sopra determinato non include gli oneri finanziari maturati dall'assegnatario per l'utilizzo di prefinanziamenti su mutuo o per ritardati pagamenti rispetto alle pattuizioni contrattuali.
- A richiesta dell'acquirente e previa comunicazione al Comune, il Soggetto Attuatore può apportare migliorie e adattamenti a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 17.
6. Il piano dei pagamenti è così definito:
- Acconto 25%
  - Inizio Montaggio copertura 25%
  - Rogito 50%;

### **Articolo 19**

#### **REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI ERS**

1. Il prezzo di cessione dell'alloggio, ipotizzato in uno stato di normale conservazione, è definito alla data di stipula della presente Convenzione a norma dell'art. 18 che precede ed è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:

---

<sup>3</sup> al lordo dei muri computati come per gli alloggi;

- Aggiornamento, con frequenza non inferiore al biennio<sup>4</sup>, del prezzo di cessione dell'alloggio (PICA), ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione, intervenuto dalla data di stipula della convenzione.
- Riduzione del prezzo rivalutato come al punto 2) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal 6° anno dopo la fine dei lavori fino al 20° anno.
- Aggiunta del valore documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, eventualmente aggiornato con i criteri di cui al precedente punto 1.

2. I criteri di revisione si applicano anche alle cessioni successive alla prima.

## **Articolo 20**

### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERS**

1. Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi del precedente art. 17 ed aggiornato ai sensi dell'art. 19.
2. Il canone determinato ai sensi del precedente comma non è comprensivo delle spese condominiali e di altri oneri posti a carico del locatario.
3. Le modalità di revisione del canone e la durata del contratto sono determinate secondo le indicazioni della normativa vigente in materia di locazione degli immobili ad uso abitativo.

## **Articolo 21**

### **INDIVIDUAZIONE DELL'UTENZA**

1. Gli alloggi realizzati in attuazione della presente convenzione sono destinati alla cessione e/o alla locazione in favore di soggetti individuati in base all'apposita graduatoria che sarà formata dal Comune secondo le priorità ed i criteri prefissati con apposito atto della Giunta entro quattro mesi dalla stipula della presente convenzione, ovvero in alternativa in base all'elenco dei requisiti dell'utenza (indicando anche i criteri di preferenza in caso di parità) a cui assegnare gli alloggi ERS che verrà fornito dal Comune entro il medesimo termine di quattro mesi.
2. L'Attuatore, o suo avente causa, è tenuto a trasferire o locare gli alloggi agli assegnatari secondo detti criteri e requisiti, depositando presso il competente Ufficio comunale copia della documentazione di comprova.
3. Decorso inutilmente il termine di quattro mesi di cui al comma 1 che precede, senza che il Comune abbia proceduto a formare la graduatoria ovvero a fornire l'elenco dei requisiti suddetti, il soggetto attuatore potrà trasferire o locare gli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 15, L.R. n. 24/2001 ess.mm.ii.

---

<sup>4</sup> Il primo aggiornamento potrà avvenire trascorsi almeno 2 anni dall'atto di prima assegnazione e potrà essere, successivamente, riaggiornato decorsi almeno due anni dall'ultima revisione.

**Articolo 22**  
**RECESSO ANTICIPATO PER MOROSITA'**

1. Le Parti danno atto che, ai sensi della normativa vigente, applicabile ai contratti di locazione degli alloggi ERS:
  - a) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo.
  - b) il mancato pagamento di una mensilità del canone di locazione, la cui misura è stabilita dall'art. 20 della presente convenzione, decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, "degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone" (es. spese condominiali) comporta la dichiarazione di morosità del conduttore. Pertanto, il locatore potrà promuovere il procedimento di sfratto per morosità del conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii..
  - c) Il mancato pagamento del canone per tre mensilità continuative, ovvero, non continuative nell'arco di un'annualità, comporta la immediata risoluzione del contratto di locazione. In tale ipotesi, l'attuatore o il suo avente causa potrà procedere alla vendita dell'alloggio secondo i criteri stabiliti agli articoli precedenti (da 18 a 21).

**Articolo 23**  
**LIMITI ALLA DISPONIBILITÀ DEGLI ALLOGGI ERS**

1. Il contratto di locazione sarà stipulato per una durata minima di anni 4+4, salvo rinuncia al rinnovo da parte dell'assegnatario.
2. Gli alloggi concessi in locazione sono eventualmente acquistabili (in accordo con il S.A. o suo subentrante) da parte degli assegnatari **decorsi 8 anni dalla data di stipula del primo contratto di locazione** al prezzo di PICA rivalutato secondo l'art. 19. Nel caso di espressa rinuncia di questi la cessione dovrà avvenire per attingimento dalla graduatoria comunale, ovvero, al suo esaurimento, o in difetto di detta graduatoria, l'assegnazione avverrà secondo quanto stabilito al co. 2 dell'art. 21. È comunque fatto salvo il **rinnovo automatico** del contratto di locazione fino al **15° anno**<sup>5</sup>, se il nucleo assegnatario è ancora in possesso dei requisiti di assegnazione di alloggio ERS e non abbia presentato disdetta.
3. Fatta salva l'ipotesi di alienazione ad avente causa della Società individuato a norma dell'art. 4, comma 5, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi può avvenire solo in favore dei soggetti individuati a norma dell'articolo 21. In assenza o ad esaurimento della graduatoria, ovvero, della disponibilità all'acquisto da parte dei soggetti aventi i requisiti, entro 1 anno dalla comunicazione della graduatoria/requisiti dell'utenza, ovvero, per le locazioni/cessioni successive alla prima: entro un anno dalla disponibilità dell'alloggio, questo potrà essere assegnato a qualsiasi soggetto fermo restando il PICA (art.18 e 19) o il canone di locazione (art. 20). Tale indisponibilità si determinerà attraverso comprova di diserzione da avvisi pubblicati sul sito

---

<sup>5</sup> Vedasi termine minimo 15ennale stabilito per la locazione ERS dalla DGC 61/2016

dell'Attuatore e del Comune da emettere entro 30 gg dalla disponibilità/liberazione dell'alloggio da parte dell'occupante.

4. Nei casi sopra descritti di alienazione o di costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi, il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune la volontà di alienare l'alloggio o costituire diritti reali di godimento e fornire le generalità del cessionario o beneficiario, mentre il cessionario o il beneficiario dovrà documentare al Comune il possesso dei requisiti previsti in base allo specifico bando di graduatoria ovvero definiti dal Comune, o corrispondenti alle normative sulla locazione a canone concordato.
5. In caso di impossibilità di procedere alla assegnazione degli alloggi in locazione a favore di soggetti individuati dal deposito della SCEE norma dell'art. 21, o del co. 3 del presente articolo, questi potranno essere messi in vendita trascorsi almeno otto mesi. In questo arco temporale il SA dovrà rendere noto al Comune i mezzi di informazione utilizzati per pubblicizzare le modalità e requisiti di locazione, nonché al comune chiedere nei termini del co. 3, di inserire tali forme di pubblicità nei canali informativi istituzionali, sito, ecc.
6. Infine, ai sensi dell'art. 14, comma 4, della Legge n. 431/98 e dell'art. 2 Legge n. 392/78, è vietata la sublocazione e la cessione del contratto. Tale clausola dovrà espressamente essere inserita nel contratto di locazione e specificamente approvata dal conduttore ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.
7. L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi.

#### **Articolo 24**

#### **INADEMPIENZE E SANZIONI**

1. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 18, 19, 20 nel corso del periodo di validità della presente convenzione, è nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente, ai sensi dell'art. 18 comma 5 del DPR 380/2001.
2. L'annullamento o la decadenza del permesso di costruire, nonché la violazione o la reiterata inadempienza delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione non ricomprese nelle violazioni di cui al comma 1, determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione.
3. In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo alle obbligazioni degli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 13, 23, il Comune, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).
4. In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare non superiore a 30 giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e prestata/e fidejussione/i ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso. L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole fasi attuative o categorie di lavori.
5. In caso di inadempienze corrispondenti ad obblighi non contabilizzabili economicamente e/o attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale e decorsi i termini di cui ai co. 3 e

4 precedenti, comminerà una sanzione di valore commisurato alla gravità dell'inadempienza stimata in contraddittorio tra le parti, o in arbitrato.

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

#### **Articolo 25**

#### **CLAUSOLA RISOLUTIVA**

1. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito (o attivato l'acquisizione) l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori l'Accordo Operativo e la presente Convenzione.
2. In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. C-10 della presente convenzione.
3. Restano salve ed impregiudicate le clausole e le condizioni di decadenza di cui agli art. 13 e 25.

#### **Articolo 26**

#### **TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte, per espressa richiesta delle parti, nei registri immobiliari a spese del Soggetto Attuatore.

#### **Articolo 27**

#### **SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'**

1. Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle tecniche, catastali, di copia autentica dell'atto e del duplicazione della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune a cura del Notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune e di cessione delle opere di cui all'art. 7 e relative aree, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Riale (Zola Predosa) di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di Zola Predosa, come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Numero</b>	<b>Superficie</b>
Foglio 28	Particella	286	3.321 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	287	245 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	288	7.127 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	289	685 m <sup>2</sup>
		<b>TOTALE</b>	<b>11.069 m<sup>2</sup></b>

**Articolo 28**  
**DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI**

1. Trattandosi di Convenzione attuativa si richiede la registrazione con applicazione del regime fiscale previsto dall'art. 20 della legge n. 10/77 (assolvimento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa a motivo delle agevolazioni soggettive che competono all'Ente territoriale con riferimento alle indicate imposte).

**Articolo 29**  
**CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

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

Segue: **dichiarazione di approvazione.**

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

Accordo Operativo:

Articoli: 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 18, 23, 25, 27.

**ALLEGATI:**

ELABORATO "D7" EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



## **RIALE NORD - AR.s8 SUB AMBITO C10.1 PARTE**

### **INTERVENTO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE CON TRASFORMAZIONE INTEGRALE DEL LOTTO, RIGENERAZIONE DEL TESSUTO URBANO E QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE**

#### **NORME TECNICHE ALLEGATE ALLA CONVENZIONE**

#### **SOMMARIO**

1.	AMBITO DI APPLICAZIONE.....	2
2.	OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	2
3.	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO.....	3
4.	CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROGETTO .....	3
5.	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	5
6.	DOTAZIONI DELL'INSEDIAMENTO .....	6
7.	ALTRE PRESCRIZIONI.....	7
8.	ALTEZZE .....	8
9.	DISTANZE.....	9
10.	CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' .....	11

## 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Permesso di costruire Convenzionato **“Riale Nord AR.s8 Sub Ambito C10.1 PARTE”** è redatto in conformità alla Variante minore di PRG di Anticipazione del PSC, approvata con D.C.C. N. 101 del 19/12/2012. L’attuazione del Lotto oggetto di intervento è regolata dall’art. 3.1.3 - zone D - zone edificate a prevalente destinazione produttiva /terziaria/commerciale delle NTA ed in particolare dall’art. 3.1.3. 10) Zona D3.10 ambiti di riconversione e riqualificazione dei tessuti urbani esistenti.

Peraltro, anche il PSC vigente, in assenza di POC, ammette l’integrale mutamento della destinazione d’uso verso la funzione residenziale mediante la trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, trasformazione estesa all’intero edificio preesistente e al lotto autonomamente funzionale, mediante INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO, ai sensi dell’art. 28bis del DPR 380/2001 e s.m.i., con indici e parametri definiti nella Variante al PRG art. 15 (LR 47/78) sopra citata.

L’attuazione dell’intervento è subordinata all’esito positivo delle analisi di sostenibilità insediativa, ambientale e valutazione di compatibilità con le attività preesistenti.

In conformità alla previgente LR 20/2000 e s.m.i. art. A-6bis, il 20% del dimensionamento complessivo del nuovo insediamento residenziale sarà destinato ad EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

**Le presenti norme sono approvate come Allegato, parte integrante della Convenzione Attuativa e come elemento vincolante per l’attuazione del Sub Ambito C10.1 parte.**

Per quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le disposizioni di legge vigenti.

## 2. OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L’area di proprietà del Soggetto Attuatore del Permesso di costruire è identificata catastalmente in Comune di Zola Predosa:

Foglio	Particella	Numero	Superficie
Foglio 28	Particella	286	3.321 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	287	245 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	288	7.127 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	289	685 m <sup>2</sup>
TOTALE			11.378 m <sup>2</sup>

La superficie territoriale catastale di proprietà è pari a 11.498 mq.

Una porzione della particella 288 ricade sotto la nuova viabilità “Via Massimo d’Antona”, classificata dal PGU approvato con DCC n. 10 del 23/01/2019, Tavola P02, “strada interquartiere E1”. Mediante la sovrapposizione della cartografia di PSC con il rilievo dello stato di fatto, la porzione 288/parte è stata quantificata in 317 mq. **Tale porzione non concorre pertanto ai fini del computo della capacità edificatoria minima.**

Pertanto, la tabella di cui sopra ai fini della verifica della capacità edificatoria, si traduce in:

Foglio	Particella	Numero	Superficie
Foglio 28	Particella	286/parte	3.004 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	287	245 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	288	7.127 m <sup>2</sup>
Foglio 28	Particella	289	685 m <sup>2</sup>
TOTALE			11.061 m <sup>2</sup>

### 3. DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Così come previsto dall'art. 3.1.3. 10) Zona D3.10, nel comparto C10/1 è ammesso il cambio d'uso verso la funzione residenziale "a1" (saranno inoltre consentiti eventuali usi compatibili con la residenza quali Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie, asili nido privati) per interventi di Trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto esistente all'interno del comparto C10/1, secondo le disposizioni della lettera "A"<sup>1</sup>:

- ✓ a1) Residenza;

SARANNO COMUNQUE CONSENTITE I SEGUENTI USI:

- ✓ b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita<sup>3</sup> non superiore a 250 mq;
- ✓ b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande);
- ✓ b3.1) Artigianato di servizi alla persona, alla casa;
- ✓ b4.1) studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici inferiori ai 200 mq di SU
- ✓ b5.1) attività ricettive alberghiere
- ✓ b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile (sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)

La conferma degli usi residenziali è ammessa dal PRG subordinatamente alla verifica di compatibilità funzionale ed ambientale ed all'esito degli studi di compatibilità avendo riguardo delle rimanenti funzioni insediate ed insediabili, nonché alla messa in opera di misure ed interventi di mitigazione eventualmente necessari per garantire il benessere dei futuri residenti.

**Le valutazioni di compatibilità funzionale ed ambientale hanno avuto esito positivo, subordinatamente alle condizioni dei pareri richiamati nell'atto deliberativo di approvazione del Consiglio Comunale.**

D4	Analisi di sostenibilità insediativa, ambientale e valutazione di compatibilità
D4.1	Relazione di Sintesi
D4.2	MATRICE SUOLO E SOTTOSUOLO: Relazione Geologico-Geotecnica
D4.3	MATRICE SUOLO E SOTTOSUOLO: Relazione Geologico-Geotecnica: analisi di III livello
D4.4	MATRICE SUOLO E SOTTOSUOLO: Analisi Ambientali
D4.5	MATRICE ELETTROMAGNETISMO
D4.6	MATRICE ARIA
D4.7	MATRICE ENERGIA
D4.8	MATRICE RUMORE: DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
D4.9	MATRICE MOBILITA'
D4.10	MATRICE ACQUA: Studio di sostenibilità idraulica della rete fognaria
D4.10bis	MATRICE ACQUA: Analisi di compatibilità idraulica in relazione al rischio alluvioni

### 4. CAPACITA' EDIFICATORIA DI PROGETTO

In base alla Scheda di PSC, gli interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano sono attuati nel rispetto degli indici e parametri:

"indice di conversione", denominato anche indice perequativo, l.p., così determinato:

<sup>1</sup> La normativa è peraltro ripresa nella Scheda Ar.s8 di cui all'elaborato AB.PSC.2 Schede degli ambiti di trasformazione del PSC approvato con D.C.C. 15/11/2017 n. 65.

I.p.: 0,12 ST + 0,45 SUE (con SUE > 40% Sf)

I.p.: 0,12 ST + 0,50 SUE (con SUE < 40% Sf)

Nel caso in oggetto, la SUE è pari a 3.037,82 m<sup>2</sup> pertanto  $3.037/11.061 < 40\%$  Sf

L'indice sarebbe pertanto pari a:

$$I.p. = 0,12 \times 11.061 + 0,50 \times 3.037,82 = 1.327,32 \text{ m}^2 + 1.518,91 \text{ m}^2 = 2.846,23 \text{ m}^2$$

Per incentivare la riqualificazione dei lotti con bassa densità edificata nei quali l'applicazione della formula di riconversione determini valori non consoni a un corretto rapporto di utilizzazione fondiaria oltre che disincentivanti l'intervento, è comunque riconosciuto "indice minimo di sostenibilità" pari a  $U_f = 0.33 \text{ mq/mq}$ .

Pertanto la capacità edificatoria è pari a:

**Indice minimo di sostenibilità .....0,33 mq/mq**

**Superficie utile =  $11.061 \times 0,33$  .....3.650,13 mq**

**La superficie utile è quella definita dalla DGR 922/28.06.2017, N.18:**

*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.*

*Si computano nella superficie utile:*

- ✓ le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m. 2,70;
- ✓ i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998

In conformità al TITOLO III, CAPO 3.1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI del RUE vigente:

**Superficie accessoria 60% della S.u. ....2.190,08 mq**

**La superficie accessoria è quella definita dalla DGR 922/28.06.2017, N.19:**

*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:*

- ✓ i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico;
- ✓ i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- ✓ le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile
- ✓ le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- ✓ le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70;
- ✓ i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile
- ✓ i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- ✓ spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- ✓ le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

**In conformità all'art. 20 delle DTU approvate con DGR 922/28.06.2017, le superfici escluse dal calcolo della SA ed SU sono:**

- ✓ i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- ✓ gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni;
- ✓ le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- ✓ i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- ✓ le pensiline (Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno);
- ✓ le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- ✓ i tetti verdi non praticabili<sup>2</sup>;
- ✓ i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- ✓ i pergolati a terra<sup>3</sup>;
- ✓ gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- ✓ volumi o vani tecnici: vani e spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).

---

## **5. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

---

Così come anticipato all'art. 1, in conformità alla previgente LR 20/2000 e s.m.i. art. A-6bis, il 20% del dimensionamento complessivo del nuovo insediamento residenziale sarà destinato ad EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

I beneficiari finali sono i nuclei familiari in possesso di determinati requisiti soggettivi, ai quali verranno assegnati, in affitto o godimento, gli alloggi realizzati dai soggetti operatori ammessi a finanziamento

**Dimensionamento complessivo .....S.u.=3.649,37 mq**

**Di cui S.u. ERS .....S.u. = 730,00 mq**

**IL PROGETTO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI 11 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PER UN TOTALE DI 730,00 MQ.**

Gli alloggi sono quelli indicati negli elaborati grafici di Permesso di Costruire e tutti i dettagli e le caratteristiche degli alloggi sono definite nell'elaborato D7 E D7BIS EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:

- ✓ Superfici utili, accessorie, vendibili COMPLESSIVE
- ✓ Costo Costruzione edifici residenziali
- ✓ Scheda tecnica di formulazione del PICA
- ✓ Oneri di U2, Sostenibilità, QCC
- ✓ Prezzi vendita e affitto ALLOGGI ERS

---

<sup>2</sup> Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).

<sup>3</sup> Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.

---

## 6. DOTAZIONI DELL'INSEDIAMENTO

---

### **DOTAZIONI COMPLESSIVE**

In base alla LR 24/2017, ed alla previgente LR 20/2000, il totale delle dotazioni territoriali previsto è pari a 30 mq/abitante.

**Gli abitanti insediabili sono 3.650/25 = ..... 146 abitanti**

*Nelle nuove urbanizzazioni sono osservate le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento degli insediamenti previsti:*

*a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale;*

**Questo intervento certamente non si configura come nuova urbanizzazione, ma prevede comunque la cessione minima di:**

**146 abitanti x 30 mq = .....4.380 mq**

**IL PROGETTO PREVEDE LA CESSIONE DI 4.707 MQ, CHE AL NETTO DELLA VIABILITA' PARI A 325 MQ, PREVEDE LA CESSIONE DI 4.382 MQ DI STANDARD, SUPERIORI AL MINIMO DI LEGGE.**

### **PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI, VERDE PUBBLICO**

Così come previsto dall'art. 3.1.3. 10) Zona D3.10 del PRG, nel comparto C10/1 parte gli Standard pubblici sono da realizzare integralmente (100% delle dotazioni indicate all'art. 1.4.2) e cioè per uso a1) Residenza per interventi di NC, DR, A e CD:

- ✓ **P1 (parcheggi pubblici) = 0,15 mq per mq di SU (3.690x15%=553,50 mq)**
- ✓ **P2 (parcheggi pertinenziali) = 0,3 mq per mq di Su (di questi almeno lo 0,1 mq/mq deve essere destinato a parcheggio ad uso comune e/o condominiale)**
- ✓ **V1 (verde pubblico) = 0,5 mq per mq di Su (3.690x0,5=1.845mq)**

Così come previsto dalla Scheda di PSC:

Standard pubblici da realizzare integralmente (100% delle dotazioni indicate all'art. 3.1.5 e 3.1.6 del RUE), anche localizzati in aree esterne al lotto ma nelle disponibilità del proponente o del consorzio di proponenti.

- ✓ **P1 (parcheggi pubblici) 20 mq/100 mq di Su (3.690x20%=738 mq)**
- ✓ **P2 (parcheggi pertinenziali) 2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione (MINIMO 92 posti tra autorimesse e posti auto esterni)**

Nel caso in cui si richieda, in corso d'opera o successivamente alla fine lavori, il cambio d'uso saranno ovviamente da verificare le dotazioni territoriali.

### **IL PROGETTO PREVEDE LE SEGUENTI DOTAZIONI CHE SODDISFANO AMPIAMENTE IL MINIMO RICHIESTO:**

**P1 = .....808 mq**

**P2 = .....57 autorimesse**

**.....7 + 18 + 35 = 60 posti auto esterni + 2 p.a. condominiali per disabili**

**V1 = .....1.910 mq > 1.845,00 mq**

Ai fini dell'applicazione dello standard di parcheggio P1 si considera anche lo spazio di manovra ai posti auto fino alla concorrenza massima della superficie di stazionamento nel caso in cui, tale spazio, sia di uso esclusivo del parcheggio.

Gli spazi P1 devono essere possibilmente dotati di alberature. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P2, sono parcheggi riservati ai singoli edifici e debbono soddisfare le esigenze di parcheggio e rimessaggio in proporzione agli usi che li generano.

Negli interventi di NC abitativa deve essere realizzata almeno un' autorimessa coperta per alloggio. L'intervento in oggetto è di demolizione e ricostruzione (DR) ma con aumento di superficie utile, per cui si applicano gli standard per la NC.

Gli spazi P2 devono essere possibilmente dotati di alberature. Non sono computabili, ai fini delle dotazioni di P2, spazi di manovra e le superfici dei corselli di accesso alle autorimesse.

---

## 7. ALTRE PRESCRIZIONI

---

### SUPERFICI PERMEABILI MINIME

Almeno il 35 % della superficie fondiaria oggetto di intervento (cioè comprensiva degli standard pubblici generati dall'intervento stesso) deve essere permeabile, si considerano concorrenti alla permeabilità i percorsi e le pavimentazioni delle aree esterne qualora realizzate in materiali drenanti o posati a secco e comunque non eccedenti il 10% della superficie permeabile di riferimento;

**Sup. reale 10.927 x 35% .....3.825 mq**

Almeno il 35% della superficie fondiaria oggetto di intervento (cioè comprensiva degli standard pubblici generati dall'intervento stesso) deve essere destinata a verde, si considerano concorrenti al verde i percorsi e le pavimentazioni delle aree esterne qualora realizzate in materiali drenanti o posati a secco e comunque non eccedenti il 10% della superficie di riferimento;

**Sup. reale 10.927 x 35% .....3.825 mq**

### OBBLIGHI IN MATERIA DI RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA

L'art. 4 comma 1 ter del DPR 380/01 e s.m.i. recita:

*1-ter. Entro il 31 dicembre 2017 ..... la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.*

**Pertanto il progetto prevede la predisposizione di:**

- **n.5 predisposizioni per ricarica elettrica parcheggio pubblico (23 posti auto x 20%)**
- **n. 12 predisposizioni per ricarica elettrica parcheggio privato esterno (60 p.a. x 20%)**
- **n. 12 predisposizioni per ricarica elettrica autorimesse interrato (già dotate di impianto elettrico)**

### POSTI MOTO E POSTI BICI

In conformità all'art. 3.1.4. del RUE Requisiti tipologici dei parcheggi, nei parcheggi pubblici e in quelli privati saranno previsti inoltre spazi specificamente attrezzati anche per la sosta di biciclette nella misura di un posto bici per ogni 10 posti auto, nonché spazi di parcheggio per motocicli in misura analoga.

In particolare i posti bici sono stati localizzati tutti lungo la pista ciclabile:

- N.3 in relazione al parcheggio pubblico (23/10)
- N.8 in relazione al verde pubblico attrezzato (art. 20 del RVPP in ragione di n.4/1.000 mq)

### EDIFICI DI PROGETTO

Il progetto prevede le seguenti finiture:

- Rivestimento a cappotto con rasatura colore beige chiaro e tortora e/o grigio e/o colore analogo da verificare in sede esecutiva

- Profili decorativi a omega in alluminio anodizzato
- Solette balconi con rivestimento a cappotto
- Infissi in PVC bianchi
- Bandinelle in lamiera preverniciata colore grigio chiaro e/o colore analogo da verificare in sede esecutiva

#### GIARDINI DELL'AREA PRIVATA

Si tratta delle aree a giardino di pertinenza degli alloggi a piano terra di ciascun edificio. Si lascia ai futuri proprietari la possibilità di personalizzare il proprio spazio ma, per dare un senso di ordine e di insieme, le siepi di confine avranno la stessa composizione botanica.

Le specie impiegate per la realizzazione delle siepi sono due, tutte sempreverdi, da impiantare a distanza di 50cm e a gruppi di cinque per ogni specie a costituire un blocco di 10 piante da ripetersi fino a completamento del perimetro:

*Viburnum tinus*: specie sempreverde e fiorifera. Da gennaio ad aprile capolini di fiori bianchi ingentiliscono il verde molto scuro delle foglie. È una pianta che si trova anche spontanea nei boschi della zona;

*Ligustrum ovalifolium*: pianta semicaducifolia che forma barriere protettive fitte ed efficaci. Tollera terreni poco ricchi e sopporta benissimo le potature. Fiorisce a luglio in pannocchie bianche molto odorose.

In merito alle alberature, ai fini del rispetto dell'art. 3.4.1 comma 8, sono previste n. 5 alberature (di cui n. 3 in area condominiale e n. 2 in area privata) di 2° grandezza da scegliere tra quelle elencate nel regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Zola Predosa.

---

## 8. ALTEZZE

---

### ALTEZZE

La norma di PRG prescrive:

*Nell'intervento di demolizione e ricostruzione in oggetto, con trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano, la determinazione dell'altezza dovrà scaturire da uno studio che ne dimostri corretto inserimento e l'ottimale relazione col contesto insediativo, oltre che essere preordinata alla massima funzionalità degli spazi e delle dotazioni a terra e dei parametri di permeabilità e verde, alla qualità compositiva ed architettonica, nel rispetto delle disposizioni dei codici di sicurezza della navigazione aerea (ENAC, ENAV); da verificare e dimostrare in sede di presentazione del progetto;*

**IL PROGETTO PREVEDE DUE EDIFICI DI H=26,40 (EDIFICIO A) METRI E H=23,15 (EDIFICIO B)<sup>4</sup>.**

L'altezza dell'edificio è la massima delle altezze dei vari fronti, così come definito dalle DTO N. 35 e N. 36 (DGR 922/2017)<sup>5</sup>

**La quota del piano terra è + 74.00, quella del marciapiede esterno + 73.98.**

**Pertanto la quota massima della copertura è + 73.98 + 26,40 = 100.38 ± 1% = circa +101.65 s.l.m.**

**Si veda l'elaborato D8 Rendering di progetto ed inserimento nel contesto insediativo.**

### OSTACOLI ALLA NAVIGAZIONE AEREA

---

<sup>4</sup> Con un margine del 1% da verificare in sede di progetto esecutivo per esigenze di carattere strutturale o energetico

<sup>5</sup> L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.



Il Regolamento ENAC per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti al Cap.4 determina, in relazione alle caratteristiche fisiche ed operative dell'aeroporto, le superfici di delimitazione degli ostacoli, che non possono essere forate da nuovi manufatti o estensioni di quelli esistenti. Le limitazioni di altezza o di quota in sommità delle nuove costruzioni o delle estensioni di quelli esistenti, nelle aree soggette a vincolo, determinate in applicazione del citato Regolamento Cap.4, sono così definite negli elaborati allegati:

**Aree interessate da superfici di delimitazione degli ostacoli a quota variabile:**

Il foglio 28, oggetto del presente progetto, ricade nei fogli catastali allegati alla Relazione ed elencati nell'allegato A)

Sono riportate attraverso linee o curve di isolivello le quote massime delle nuove edificazioni al fine di rispettare le superfici di delimitazioni degli ostacoli, determinate in funzioni delle caratteristiche fisiche e operative dell'aeroporto in oggetto. La quota massima di edificazione nelle aree comprese tra due linee o curve di isolivello deve essere determinata per interpolazione lineare tra le due quote limitrofe indicate.

**Il foglio 28 ricade tra la quota +161.67 e la quota +181.67, pertanto ben al di sotto della quota + 101.60 di progetto.**

**Pertanto la particella 286 ricade nella porzione sud del foglio per cui ricadrebbe nella porzione con quota massima pari a +181.67.**

---

## 9. DISTANZE

---

In base all'art. 5.2.1 del PRG, le distanze da rispettare negli interventi edilizi sono quelle stabilite dal Regolamento edilizio, dal Codice Civile e dalle Leggi vigenti ai quali si rimanda anche la definizione degli elementi da essi richiamati ove non già contenute nella presente NTA.

### **DISTANZE DALLA FERROVIA**

L'art. 49 del D.P.R. 753/1980 prevede che la distanza minima delle costruzioni dalle ferrovie debba essere di almeno 30 metri.

In base all'art. 51 lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di 6 metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

In base all'art. 52 lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di 6 metri dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4 metri non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di metri due.

**Gli edifici residenziali sono localizzati ad una distanza di 30 metri dalle rotaie.**

Il piano interrato delle autorimesse potrà essere realizzato all'interno del confine delle aree private sino ad una distanza minima di 10 metri (attuale posizione della recinzione esistente).

### **DISTANZA DA VIA MASSIMO D'ANTONA**

Via d'Antona è classificata dal PGU approvato con DCC n. 10 del 23/01/2019, Tavola P02, "strada interquartiere E1". In base al DPR 495/92, ART. 28, fasce di rispetto all'interno dei centri abitati, comma 3:

*3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:*

*a) 30 m per le strade del tipo A;*

*b) 20 m per le strade del tipo D ed E;*

c) 10 m per le strade del tipo F.

L'art. 13 del PGTU di Zola Predosa ha confermato tale distanza. Pertanto la distanza dei fabbricati da Via Massimo d'Antona è pari a 20 metri.

#### **DISTANZA DA VIA ALLENDE**

Via d'Antona è classificata dal PGTU approvato con DCC n. 10 del 23/01/2019, Tavola P02, "strada urbana locale F". In base al DPR 495/92, ART. 28, fasce di rispetto all'interno dei centri abitati, comma 3:

*Non sono stabilite distanze minime dal confine stradale per l'edificazione ma, in assenza di strumento urbanistico vigente, per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti, si deve prevedere una fascia di rispetto minima dal confine stradale di 10 m.*

#### **DISTANZE DAI CONFINI**

**Distanza dal confine di proprietà (D1): D1 maggiore o uguale a  $m(H/2)$  per edifici aventi H maggiore di 10 m.**

In base alla definizione n. 35 della DGR 922/2017:

*L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.*

**Pertanto l'altezza dell'edificio più alto (EDIFICIO A) 26,40 metri, la distanza dal confine sarà > 13,20 metri.**

#### **DISTANZA DALLE AREE IN CESSIONE COME DOTAZIONI TERRITORIALI**

In base all'art. 5.2.4 del RUE VIGENTE:

*Non è prescritta alcuna distanza minima dai limiti delle aree che, nell'ambito di un intervento urbanistico o edilizio, vengano cedute ad uso pubblico quali aree per opere di urbanizzazione ai sensi degli artt. 3.1.6 e 3.1.7, anche in forma di parcheggi multipiano fuori ed entro terra. Pertanto è possibile prevedere la costruzione anche a confine con tali aree.*

#### **DISTANZE TRA EDIFICI**

In base all'art. 9 Limiti di distanza tra i fabbricati del DM 1444/68, la distanza minima tra i fabbricati ricadenti in "altre zone" (comma 3) ricadendo in zone D - zone edificate a prevalente destinazione produttiva /terziaria/commerciale (come da zonizzazione del PRG) è prescritta la distanza minima di 10 metri.

In base all'Art. 5.2.5. Distanza fra edifici e fra pareti di edifici (D3) del RUE vigente:

5. Nella generalità dei casi:

- *quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo inferiore o uguale a m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00;*
- *quando le pareti antistanti anche parzialmente si fronteggiano per uno sviluppo maggiore di m. 12,00: D3 maggiore o uguale a m. 10,00 e maggiore o uguale all'altezza (H) della più alta fra le due pareti prospicienti se è maggiore di 10 m.*

Nella proposta progettuale, i due edifici si fronteggiano per circa 4,55 metri. Pertanto la distanza minima tra i due fabbricati deve essere > 10 metri. **Il progetto prescrive la distanza minima di 20 metri.**

---

## 10. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

---

In base alle norme di PRG previgente, gli interventi di trasformazione integrale del lotto e rigenerazione del tessuto urbano sono subordinati al concorso alle dotazioni territoriali dovuto in forma di "contributo di sostenibilità", ai sensi della previgente L.R. 20/2000, a fronte dell'attribuzione di nuove possibilità edificatorie/funzionali. Al contributo di sostenibilità concorre anche il valore delle aree eventualmente cedute per le politiche di riqualificazione eccedenti lo standard dovuto.

CONTRIBUTO =  $0,40 \times (\text{Valore fondiario futuro in base alle possibilità dettate per la zona} - \text{Valore fondiario iniziale di riferimento in base ai criteri di valorizzazione delle aree produttive D1})$ .

L'edificio è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Costruzione PG 4527/1965
- Ampliamento PG 4689/1971
- Condonò Edilizio PG 13106/1986 Rilascio con provvedimento S1152/1986 del 30/12/1994
- CIL 0031872 in data 22/12/2016 per la sola sanatoria di modifiche interne
- SCIA a sanatoria PG 10134 del 23/04/2016 SCIA EDILIZIA per Sanatoria della demolizione parziale di tettoia a magazzino legittimo e Progetto di rimozione del manto di copertura in lastre di Eternit.

**La superficie utile esistente è pari a 2.967,93 mq + 69,89 mq = ..... 3.037,82 m<sup>2</sup>**

La superficie utile è sempre quella definita dalla DGR 922/28.06.2017, N.18

"Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi"

Si specifica che nella CIL 0031872 in data 22/12/2016 è stata definita la superficie utile interna al fabbricato pari a 2.967,93 mq, cui vanno aggiunte le superfici utili del fabbricato esterno, pari a 69,89 mq dichiarati nella SCIA PG 10134/2016 e ivi classificati come superficie accessoria in funzione della legislazione previgente.

**Si veda il calcolo del Contributo nell'Elaborato D7**