



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)

LA PROPRIETA':

BONFIGLIOLI STAGNI ALESSANDRO

C.F. BNFLSN66C11A944T

BONFIGLIOLI STAGNI PAOLO

C.F. BNFLA60L02A944Z

BONFIGLIOLI STAGNI SILVIA

C.F. BNFLV56P62A944G

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)

RICHIEDENTE:



Sede Amministrativa: Via Rigosa 40, Zola Predosa (BO)

C.F. 02232230371, P. IVA 01422760221

TITOLO TAVOLA:

Richiesta di Permesso di Costruire
Integrazioni Pareri CdS

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

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, 389 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*", individuando, tra i vari lotti, il lotto "*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.
3. 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;
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. xx del xx.xx.xx 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 CQAP in data xx.xx.xx Prot. xx
 2. Parere favorevole Hera Spa in data xx.xx.xx Prot. xx
 3. Parere favorevole FER (Ferrovie Emilia Romagna SRL) in data xx.xx.xx Prot. xx
 4. Parere favorevole Hera Spa in data xx.xx.xx Prot. xx
 5. Parere favorevole Enel in data xx.xx.xx Prot. xx
 6. Parere favorevole Telecom in data xx.xx.xx Prot. xx
 7. Parere favorevole Enac-Enav in data xx.xx.xx Prot. xx
 8. Parere favorevole Vigili del Fuoco in data xx.xx.xx Prot. xx
 9. Parere favorevole Servizio Tecnico Bacino Reno Po di Volano in data xx.xx.xx Prot. xx
 10. Parere favorevole Soprintendenza Archeologica in data xx.xx.xx Prot. xx
 11. Parere favorevole della Conferenza dei Servizi/Organi interni ed esterni all'Ente in data xx.xx.xx Verbale Prot. xx.xx.xx
- 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, di seguito indicati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto) è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. xx del xx.xx.2020;
- il Permesso di costruire è stato rilasciato con atto del Dirigente n. xx del xx.xx.2020
- 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 convergono quanto segue.

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 11.498 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 (FER) 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 quale 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.

Articolo 3
POTENZIALITA' EDIFICATORIA DELLE AREE

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

Superficie Fondiaria del Soggetto Attuatore	11.498 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%	735,11 mq
di cui Capacità edificatoria (S.u.) LIBERA 80%.....	2.914,89 mq
Capacità edificatoria (S.a.) pari al 60% della S.u. massima.....	2.190,00 mq
di cui S.a. ERS (pertinenze + spazi comuni)	343,61 + 48,66 = 392,17 mq
di cui S.a. LIBERA (pertinenze + spazi comuni).....	1.574,74 + 222,99 = 1.797,73 mq

(modalità di calcolo ai sensi della DTU approvate con DGR 922/2017)

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" allegata 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. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che 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 commi.
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"**.

Articolo 5 **ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Ai sensi della legislazione vigente, il soggetto attuatore, per la realizzazione del presente Permesso di costruire, si obbligano nei confronti del Comune:
 - a) A realizzare e cedere gratuitamente le aree per dotazioni territoriali pubbliche (Verde e Parcheggi);
 - b) A realizzare le eventuali opere extra-comparto a titolo di contributo di sostenibilità con le limitazioni e sino al raggiungimento dell'importo di cui all'art. 6;
 - c) A realizzare il 20% della capacità edificatoria come edilizia residenziale sociale 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 REALIZZATE QUALE CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITÀ

1. Il valore del contributo negoziale di sostenibilità è determinato in € 215.450,58 (vedi Elaborato N.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, fino al raggiungimento dell'importo di cui al comma 1:
 - a) OPERA EXTRA COMPARTO N.1 : Riqualificazione sottopassaggio pedonale esistente (proprietà di F.E.R.) di lunghezza pari a circa 140 ml, mediante pulizia delle pareti in C.A., eventuali ripristini delle parti ammalorate delle stesse ed eventuale tinteggiatura con colore grigio simile al muro in C.A. delle scritte che non dovessero venire eliminate, installazione di n. 15 nuovi corpi illuminanti a LED negli spazi già predisposti e N. 2 plafoniere a LED in sostituzione di quelle esistenti; installazione di N.2 telecamere nell'angolo interno al tratto in modo da sorvegliarne i due ingressi (il collegamento alla rete internet non incluso); riqualificazione subordinata alla autorizzazione della Regione Emilia Romagna, Servizio Trasporto Pubblico, proprietaria dei terreni; (Foglio 28 particella 79);
 - b) OPERA EXTRA COMPARTO 2: Realizzazione del collegamento ciclopedonale al Comparto C10.2 mediante realizzazione di pista ciclopedonale sotto Via d'Antona in adiacenza alla Linea Ferroviaria Bologna-Vignola (Foglio 28 particelle 288, 79, 389, 819, 836, 1177) subordinata alla autorizzazione della Regione Emilia Romagna, Servizio Trasporto Pubblico, proprietaria dei terreni;
2. Il suddetto valore del contributo negoziale, viene indicato ai fini della definizione della rispettiva fidejussione; sarà comunque obbligo del Soggetto Attuatore l'eventuale esecuzione diretta 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 è ripartito proporzionalmente nei seguenti termini, in quanto alcune opere sono a beneficio anche del Comparto C10.1 stesso:
 - 40% del valore stimato attraverso computo metrico asseverato da tecnico abilitato e rendicontato a consuntivo concorrente al C.S. di cui all'art. 6 a carico del SA
 - 60% del valore stimato attraverso computo metrico asseverato da tecnico abilitato e rendicontato a consuntivo: concorrente al C.S. di cui all'art. 6 a carico del Comune di Zola Predosa

Per tanto il 60% dell'importo delle opere indicate nelle lettere a) e b) del comma n.2 concorre al contributo Negoziale di sostenibilità.
4. Il Permesso di Costruire per le opere extracomparto ricadenti su proprietà di Enti e Soggetti terzi, verrà presentato entro il termine di 120 gg dalla sottoscrizione della presente Convenzione a cura e spese del Soggetto Attuatore. Il Comune potrà utilizzare la quota residuante anche per interventi alternativi, sempreché afferenti, anche indirettamente, l'ambito urbano ove l'intervento si colloca, con priorità alla connessione della viabilità tra Via Allende e Piazza Aldo Moro con la viabilità esistente di Vai Bencivenni.

5. La componente economica del C.N.S. corrispondente al differenziale fra l'importo di cui al comma 3 e l'ammontare complessivo sarà versato al 50% alla stipula della Convenzione e al rimanente 50% alla convalida a consuntivo dei costi finali delle opere stesse.

Articolo 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e 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, 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. 4.660** (opere interne al comparto), ed individuate al Catasto Terreni di Zola Predosa come da elaborato "D3 Documentazione Catastale".
3. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria connesse e necessarie alla realizzazione del presente Permesso di Costruire le seguenti opere:
 - Eventuali nuovi tratti di viabilità carrabile, i percorsi ciclopedonali 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;
 - tutte le opere fognarie a servizio dei nuovi edifici – fino al confine dei 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 (se prevista) con derivazioni dalle condotte principali fino al confine dei lotti privati;
 - la rete di distribuzione dell'acqua potabile con distribuzione dal collettore idrico principale fino al confine dei lotti privati;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica con realizzazione di tutte le canalizzazioni e cabine elettriche necessarie fino al confine dei lotti privati;
 - la rete di distribuzione telefonica con realizzazione di tutte le canalizzazioni necessarie fino al confine dei 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 pubblica

mediante apposito verbale.

5. In base alle disposizioni dell'art. 3.1.5 paragrafo 10) del PRG devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi, opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria¹:

P1 parcheggi pubblici (minimo 547,50 mq) 808 m²

V1 verde pubblico (minimo 1.845 mq) 1.851 m²

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

Gli abitanti insediabili in base al progetto ed al numero di stanze sono 152 abitanti

Il progetto prevede la cessione di 4.660 m² > 4.560 m²

- Di cui 1.862 m² di verde pubblico
- Di cui 1.363 m² di verde pubblico extra-standard
- Di cui 808 m² di parcheggio pubblico
- Di cui 627 m² per viabilità ed altre destinazioni

Si veda la Tavola T6 per l'esatta identificazione delle aree in cessione.

6. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria è stimato in € 371.764,15. Tale importo risulta superiore al corrispondente contributo determinato in base alle tariffe di cui alla D.C.C. 77/2019. Qualora, consuntivo, il costo delle opere effettivamente realizzate dovesse risultare inferiore all'onere tariffario ordinariamente dovuto, sarà corrisposto il debito conguaglio al Comune, con applicazione degli interessi legali.
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 prevista 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 l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto Soggetto Attuatore. 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

¹ In via preliminare il valore delle opere è certamente superiore ai valori tabellari

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 2010², 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 infatti le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre l'Attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio dei lavori delle opere.

Articolo 8

MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STRALCI FUNZIONALI

1. Tutte le opere di cui all'art. 7 della presente convenzione saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati del Permesso di Costruire, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.
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, quale condizione per il conseguimento dell'abitabilità/agibilità.
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 le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
4. Tali opere sono autorizzate con il permesso di costruire convenzionato, a cura e spese del Soggetto Attuatore, permesso che contiene tutti gli elementi tecnici ed economici di un progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi della normativa vigente. La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali e dal collaudatore. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.
5. Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse fino all'avvenuta cessione delle opere. Le opere, anche quelle esterne al comparto, dovranno essere sempre in stretta continuità con le opere in corso di realizzazione nelle eventuali lottizzazioni 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 il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della

² L'art. 2 comma 1, lett. c) della legge n. 136 del 13 agosto 2010 si riferisce a tutti i rapporti con la pubblica amministrazione senza differenziazioni.

comunicazione di inizio lavori delle opere, impegnandosi al rispetto dello stesso e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

6. 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. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Zola Predosa, oltre che in una copia in formato cartaceo 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 (verde e parcheggi) rimane a totale carico del Soggetto Attuatore **fino all'avvenuto favorevole collaudo** ed eseguita consegna al 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 del solo manto erboso ossia per quanto riguarda la vegetazione, della scarpata ad est di Via Massimo d'Antona (di 1.363 mq di superficie), pur oggetto di cessione gratuita al Comune di Zola Predosa, per la durata di venti anni dalla firma della presente Convenzione. La manutenzione straordinaria della scarpata e la manutenzione delle alberature ed eventuali arbusti è a carico del Comune.
3. Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che 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 lo strato superficiale della pavimentazione delle opere stradali in caso siano stati effettuati allacci privati alle reti tecnologiche successivamente alla completa esecuzione delle opere stesse.

Articolo 10

COLLAUDO E PRESA IN CARICO

1. Le opere elencate all'art. 5, 6, 7 saranno soggette a eventuali collaudi parziali e/o in corso d'opera ed a collaudo definitivo.
2. Per le opere di Urbanizzazione e le eventuali Opere Extra Comparto sarà redatto un certificato di collaudo. Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

3. Il collaudo di cui al comma 2 precedente, 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
4. Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella comunicazione (raccomandata o pec) di ultimazione, laddove corredata di tutte le dichiarazioni e documentazioni necessarie al Collaudo. il comune si obbliga entro 30 giorni dal deposito del collaudo a comunicare al S.A. eventuali carenze della documentazione; trascorsi inutilmente i termini, la documentazione del collaudo si considera completo; ciò non sostituisce comunque l'approvazione dello stesso da parte della P.A.
5. Il Comune assumerà in carico (eventualmente anche per stralci funzionali) le opere dopo che le stesse saranno collaudate, comunque, entro il termine di 120 GIORNI giorni dalla data di presentazione della documentazione necessaria atta al trasferimento delle stesse; il conseguente svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri privati su dette aree in cessione considerando le eventuali spese di ripristino nello svincolo di cui trattasi.

Articolo 11

CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

1. Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria saranno definite catastalmente mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, per la stipulazione dell'atto di cessione gratuita da sottoscrivere entro il termine di 180 giorni dal 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 comma 5.
2. Con il presente atto il Soggetto attuatore, si impegna a cedere gratuitamente al Comune, successivamente al collaudo e con oneri relativi al passaggio di proprietà e redazione del frazionamento a suo carico, la proprietà delle aree e delle relative opere indicate all'art. 5, 6 e 7 della presente convenzione.
3. La presa in carico delle opere e di ogni eventuale stralcio funzionale ultimato, avverrà da parte del Comune come previsto a seguito del collaudo nei termini stabiliti agli articoli e commi precedenti, convenendosi che su di esso non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.
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 delle opere stesse, e del certificato di regolare esecuzione (o collaudo parziale), in quanto tutte le opere di urbanizzazione primaria andranno cedute all'A.C. tutte insieme alla fine dei lavori.
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. 5, 6, 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 xxxxxx 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, come da computo metrico estimativo asseverato dal Tecnico progettista ed approvato dal Comune:
 - € 446.116,98 corrispondente al 120% del costo stimato degli interventi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria
 - €107.725,29 corrispondente al 50% dell'importo definito al comma 1 dell'ART.6;
3. Tali fidejussioni prevedono il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore, 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.. Il pagamento al beneficiario è esigibile anche anticipatamente al termine dell'art., ed è riferito anche a singoli interventi o categorie di lavori, laddove si configurasse inadempienza ai sensi dell'art. 25 seguente. 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.
4. Le fidejussioni hanno validità 4 (o 5) anni con impegno del s.a. di rinnovarle un anno prima della naturale scadenza e comunque valide fino al momento sino della ricezione da parte del fideiussore di espressa comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi e pagamenti dovuti.
5. La fidejussione relativa alle opere potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori. Lo svincolo è subordinato all'accertamento di 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 70% dell'importo dei lavori eseguiti.

7. La residua fidejussione, pari al 30% dell'importo complessivo dei lavori sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo definitivo delle opere di cui 11 della presente convenzione.

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.
2. Il soggetto attuatore si impegna a iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione entro 1 anno dalla firma della presente convenzione e a terminarle entro 5 anni dalla data di inizio lavori. Il soggetto attuatore si impegna a iniziare i lavori degli interventi concorrenti al Contributo negoziale di sostenibilità, entro 1 anno dall'approvazione del rispettivo progetto e a terminarle entro 5 anni dalla data di inizio lavori.
3. Per eventuali proroghe dei termini relativi all'inizio ed alla ultimazione dei lavori si applicano le vigenti disposizioni della legislazione urbanistica vigente.
4. Il perfezionamento, ad opera ultimata, della conformità edilizia e agibilità degli immobili privati (o SCCEA) è subordinato all'avvenuta ed accertata regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e all'osservanza di tutte le prescrizioni previste nei relativi Permessi di Costruire.

Articolo 14

OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Ai sensi dell'art. A-26, L.R. n. 20/2000., 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

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 quelli di "NC" interna al PTU ridotti del 35% secondo e con le ulteriori riduzioni previste dalla DCC 77/2019
2. In considerazione della realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria di importo pari ad € 371.764,15 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, questi ultimi - il cui importo tabellare è pari a € 108.851,03 (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.

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, 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;
5. Il conteggio degli oneri è riportato nell'elaborato D.7
6. Il versamento verrà effettuato in forma dilazionata, secondo quanto deliberato dal Comune nella DCC 77/2019, che una quota non superiore al 50% del relativo contributo sia corrisposta in corso d'opera, subordinatamente alla prestazione delle garanzie indicate nel provvedimento.

Pertanto, il Soggetto Attuatore si impegna:

- a versare il 50% dell'importo dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire convenzionato, prestando contestualmente idonea fideiussione bancaria o assicurativa per il restante 50%, 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 dalla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, e comunque entro la comunicazione di fine 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 D7bis**) oltre che negli elaborati di progetto. In linea di principio le caratteristiche

architettoniche e strutturali degli alloggi di edilizia convenzionata saranno analoghe a quelle dell'intero comparto al fine di garantire una qualità insediativa omogenea per l'intero comparto.

3. 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.
4. Gli alloggi convenzionati sono quelli indicati nell'elaborato D.7bis per un totale di n. 11 unità immobiliari e 735,11 mq di S.u.
5. Gli alloggi saranno destinati a:

Locazione (alloggi A10, A11, B6)..... S.U. = 120 mq (16,32%)
Cessione (alloggi restanti)..... S.U. = 615,11mq (83,68%)

Gli appartamenti in locazione potranno variare anche in aumento rispetto alla metratura sopra indicata e/o potranno anche essere dati tutti in locazione.

Gli appartamenti potranno avere una tolleranza del 15% rispetto alla S.U. in sede di progettazione esecutiva e/o realizzativa sempre nel rispetto della superficie minima totale dell'intervento di 730 mq di S.U. 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 che compongono l'edificio, riferito alla superficie complessiva S.C., determinata ai sensi dell'art.2 del D.M. 801/77³, 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 risultante dall'Elaborato DM15 come stima parametrica asseverata dal un tecnico;

³ 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.

- c) € 371.764,15 quale costo delle opere di urbanizzazione primaria risultanti dal preventivo asseverato da un tecnico (Elaborato D6);
- d) € 147.265,30 per oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione DAL 186/2018 così come recepita con delibera comunale n. 77/2019;
- e) € 2.424.521,18 per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, commerciali, oneri finanziari, ecc., pari al 25% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b).

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 DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI ERS

- 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 € 2.537,09 al mq. di Sc.

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

- 100% della SU
 - 100% dei muri perimetrali
 - 100% dei muri divisorii interni
 - 100% della Sup. Lorda delle Logge
 - 50% dei muri di confine
 - 50% della Sup. Lorda dei Balconi
 - 50% della Sup. Lorda delle Cantine
 - 50% della Sup. Lorda delle Autorimesse
- 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 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 del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente art. 17.
6. Il piano dei pagamenti è così definito:
- Acconto 30%
 - Montaggio inizio copertura 30%
 - Rogito 40%

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 Convenzione ed è suscettibile di variazioni sulla base dei seguenti criteri:
 - Parziale aggiornamento - con frequenza non inferiore al biennio, del prezzo di cessione dell'alloggio ottenuto applicando l'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione intervenuto dalla data di stipula della convenzione (L.10/77, art.8, comma 4);
 - 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 dall'apposita graduatoria che sarà formata dal Comune con valenza....., secondo le priorità ed i criteri prefissati con apposito atto.
2. In caso di esaurimento della graduatoria, o in sostituzione della stessa, il Comune fornirà l'elenco dei requisiti dell'utenza (indicando anche i criteri di preferenza in caso di parità) a cui assegnare gli alloggi ERS. In tal caso, l'Attuatore, o suo avente causa, è tenuto a trasferire gli alloggi ai soggetti secondo detti criteri e requisiti, depositando presso il competente Ufficio comunale copia della documentazione di comprova. LA graduatoria o l'elenco dei requisiti DOVRA' ESSERE COMUNICATA ENTRO 45 GIORNI DALLA RICHIESTA DEL S.A. O SUO AVENTE CAUSA. Nel caso in cui decorsi 45 gg inutilmente potrà essere invocata dal S.A. la richiesta danni all'A.C.

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 **mancato pagamento del canone** di locazione, la cui misura è stabilita dall'art. 20 della presente convenzione, **di una mensilità decorsi venti giorni dalla scadenza** prevista, ovvero nel 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.
 - b) 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. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
 - c) Il mancato pagamento del canone per tre mensilità (anche non continuative) comporta la immediata decadenza del contratto di locazione.
2. Al termine della procedura di cui sopra, l'attuatore o il suo avente causa potrà quindi procedere con la vendita dell'alloggio secondo i criteri stabiliti agli articoli precedenti (18 e seguenti).

Articolo 23

LIMITI ALLA DISPONIBILITÀ DEGLI ALLOGGI ERS

1. Il contratto di locazione sarà stipulato in conformità dell'Allegato A al DM 16/01/2017 per una durata di anni 3 + 2.
2. Gli alloggi concessi in locazione sono EVENTUALMENTE acquistabili (se in accordo con S.A.) da parte degli assegnatari **decorsi 8 anni dalla data di stipula del primo contratto di locazione al prezzo di PICA con eventuali rivalutazioni ISTAT**. Nel caso di espressa rinuncia di questi, la cessione dovrà avvenire per attingimento dalla graduatoria comunale, ovvero, al suo esaurimento, l'assegnazione avverrà secondo quanto stabilito al co. 2 dell'art. 21.

3. L'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi, da parte del Soggetto Attuatore, può avvenire solo in favore di quei soggetti iscritti alle graduatorie comunali e secondo i criteri richiamati dalla graduatoria di cui all'articolo 21. Qualora risultino esaurite le graduatorie, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi potrà avvenire solo nei confronti di quei soggetti aventi i requisiti stabiliti nello specifico bando di graduatoria con aggiornamento dell'ISE in base al dato ISTAT composto per gli anni trascorsi, e, in assenza di tali soggetti, entro 1 anno DALLA COMUNICAZIONE DI CUI ALL'ART. 21, a qualsiasi soggetto fermo restando il PICA (art.18).
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.
5. In caso di mancata assegnazione degli alloggi in locazione entro 6 mesi dalla fine lavori, gli stessi, potranno essere destinati alla vendita sempre alle condizioni di cui al punto 3) precedente
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

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a spese del Soggetto Attuatore.

Articolo 25

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. 8, 9 e 10 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. 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 26
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 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:

Foglio	Particella	Numero	Superficie
Foglio 28	Particella	286	3.321 m ²
Foglio 28	Particella	287	245 m ²
Foglio 28	Particella	288	7.127 m ²
Foglio 28	Particella	289	685 m ²
Foglio 28	Particella	389	120 m ²
		TOTALE	11.498 m²

Articolo 29
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 "D7BIS" 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.

Pertanto, 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 ²
Foglio 28	Particella	287	245 m ²
Foglio 28	Particella	288	7.127 m ²
Foglio 28	Particella	289	685 m ²
Foglio 28	Particella	389	120 m ²
		TOTALE	11.498 m²

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 ²
Foglio 28	Particella	287	245 m ²
Foglio 28	Particella	288	7.127 m ²
Foglio 28	Particella	289	685 m ²
		TOTALE	11.061 m²

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"¹:

- ✓ 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 vendita³ 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 ELETTRROMAGNETISMO
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:

¹ 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 m² 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 praticabili²;
- ✓ i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- ✓ i pergolati a terra³;
- ✓ 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.=3.649,34 mq

Di cui S.u. ERSS.u. = 735,11 mq

IL PROGETTO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI 11 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PER UN TOTALE DI 735,11 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 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

² 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).

³ 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 $3.650/25 = \dots\dots\dots 146$ abitanti

Gli abitanti insediabili in base al progetto ed al numero di stanze sono $\dots\dots\dots 152$ 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:

$146 \text{ abitanti} \times 30 \text{ mq} = \dots\dots\dots 4.380 \text{ mq}$

In base al progetto dei due fabbricati, gli abitanti insediabili sono 152, per un totale di

$152 \times 30 \text{ mq} = \dots\dots\dots 4.560 \text{ mq}$

IL PROGETTO PREVEDE LA CESSIONE DI $4.660 \text{ MQ} > 4.560 \text{ MQ}$

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) = $0,15 \text{ mq per mq di Su } (3.690 \times 15\% = 553,50 \text{ mq})$**
- ✓ **P2 (parcheggi pertinenziali) = $0,3 \text{ mq per mq di Su}$ (di questi almeno lo $0,1 \text{ mq/mq}$ deve essere destinato a parcheggio ad uso comune e/o condominiale)**
- ✓ **V1 (verde pubblico) = $0,5 \text{ mq per mq di Su } (3.690 \times 0,5 = 1.845 \text{ mq})$**

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) $20 \text{ mq}/100 \text{ mq di Su } (3.690 \times 20\% = 738 \text{ mq})$**
- ✓ **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 = $\dots\dots\dots 808 \text{ mq}$

P2 = $\dots\dots\dots 57 \text{ autorimesse}$

$\dots\dots\dots 7 + 18 + 35 = 60 \text{ posti auto esterni} + 2 \text{ p.a. condominiali per disabili}$

V1 = $\dots\dots\dots 1.862 \text{ mq} > 1.845,00 \text{ mq}$

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.

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)⁴.

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)⁵

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

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

⁵ 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.

Peraltro 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 intradasso 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 m²

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