

DOCUMENTO C: schema di Convenzione

REPERTORIO N. _____

RACCOLTA N. _____

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA, LA “.....” ED I SIGNORI
“.....”, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO UR-
BANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO AL SUBCOMPARTO
C13C SITO IN ZOLA PREDOSA (BO), LOCALITÀ RIALE, COSTITUENTE ANCHE AT-
TO DI TRASFERIMENTO DELLE AREE DESTINATE AD OSPITARE I DIRITTI EDILIZI
TRASFERITI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'annol giorno del mese di

.....

In Bologna, nel mio Studio in n.....

Innanzi a me, dott. Notaio residente, iscritto
nel Collegio Notarile di

SONO PRESENTI

A) – nato a il, domiciliato per
l'incarico in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1 che interviene al
presente atto unicamente quale rappresentante del COMUNE DI ZOLA PRE-
DOSA (BO), con sede in Zola Predosa (BO), Piazza della Repubblica n. 1,
C.F.01041340371, P.IVA 00529991200, nella sua qualità di Responsabile Area
Assetto del territorio al presente atto autorizzata in conformità ai disposti del
decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267 sull'Ordinamento delle Autonomie
Locali e dello Statuto Comunale da decreto di nomina rilasciato dal Sindaco
del Comune di Zola Predosa (BO) in data Protocollo n. che, in
copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera “A” e

per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del

..... **immediatamente eseguibile** che, in copia conforme all'originale,

si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**;

in seguito indicato, per brevità, "Comune" o "parte cedente" e "Privato/i,

Proponente/i e/o Soggetto/i attuatore/i" o "parte/i cessionaria/e" e/o "su-

bentrante/i";

B) –, nato a il, residente a,

..... n....., C.F., che dichiara di essere

.....;

C) –, nato a il, residente a,

..... n....., C.F., che dichiara di essere

.....;

(indicare tutti i Privati/Attuatori sottoscriventi)

SI PREMETTE CHE

Il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare il PRG

1997, poi approvato definitivamente il 31 agosto 1998 e, successivamente

ha approvato diverse varianti di adeguamento ed aggiornamento ed, in

ultimo, la **Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20 marzo**

2013 ed approvata in data 10 dicembre 2013 ai sensi dell'art. 41 comma

4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali

urgenti, che costituiscono lo strumento urbanistico generale vigente; in

esso è inserito il Comparto di espansione residenziale in oggetto, **"ZONA**

C13" in località **RIALE via Ippolito Nievo.**

La variante, per il Comparto in oggetto, è redatta sulla base degli Accordi

che ne costituiscono parte integrante, ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e

dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritti:

- il 6 marzo 2013 (protocollo n. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto privato titolare dell'area parco giardino campagna "F7" (da cedere al Comune) e dal privato titolare delle aree destinate ad ospitare i diritti urbanistici assegnati ad altri Soggetti, o trasferiti, dalla P.A. (a titolo perequativo urbanistico).

- il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 registrato a Bologna - A.E., il 27/11/2013 al n. 18546, dal Comune di Zola Predosa e dalla Parrocchia SS. Nicolo' e Agata;

- il 29 novembre 2013 al Prot. 31299 dai Sigg. Venturi Remo, Anasiasidis Cristina ed Anastasidis Elena ed approvato dal Comune con D.G.C. nr. 75 del 04/12/2013;

La presente convenzione è conseguente alle condizioni degli Accordi procedurali/integrativi sottoscritti come sopra richiamati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della variante al PRG adottata con D.C.C. n. 23/2013 e approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 418 del 10/12/2013, che prevede:

La zona C13 (St = 44.789 mq.) è articolata in tre sottozone:

- **C13.A area di St = 12.200 mq.**, destinata ad ospitare diritti edificatori pari a **3.050 mq. di SU residenziale di edilizia libera**, assegnati alla proprietà originaria-ospitante, come misura compensativa della cessione gratuita delle altre aree costituenti la zona (alla sottozona C13.A è assegnato **Ut = 0,25 mq./mq.**);
- **C13.B area di St = 20.792 mq.**, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare diritti edificatori

assegnati a titolo perequativo al Soggetto titolare delle aree del Parco giardino campagna, in luogo dell'indennità di esproprio per le aree inserite all'interno della **zona F7** (destinata a Parco Giardino campagna) da cedere al Comune senza alcun corrispettivo in denaro, e di una quota aggiuntiva riconosciuta a tacitazione di ogni doglianza e a conguaglio per la diversa localizzazione rispetto al sito di origine. In totale **SU residenziale di edilizia libera = 6.220 mq.** (alla sottozona C13.B è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**);

- **C13.C area di St = 11.797 mq.**, (non oggetto del piano particolareggiato) acquisita dal Comune, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle di legge previste negli ambiti di nuovo insediamento, o a interventi di ERS (edilizia residenziale sociale), o al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione per un **totale di 3.539 mq.** (alla sottozona C13.C è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**) ripartiti in:
 - **2.090 mq. di SU** trasferiti dal comparto B2.1 di viale dell'Abbazia, trasformato dalla variante al PRG in zona G-AC (accordo tra Comune e l'Ente parrocchiale SS. Nicolo' e Agata);
 - **1.073 mq. di SU** prioritariamente destinati al trasferimento dei diritti originati dal nuovo comparto G-PZ del Capoluogo;
 - **376 mq. di SU** di titolarità comunale, da destinare alle finalità sopra richiamate;

L'idoneità alle trasformazioni dell'area è, pertanto, preordinata alla localizzazione di diritti edificatori trasferiti e/o assegnati dalla Pubblica Amministrazione a titolo perequativo per il raggiungimento di obiettivi strategici e/o per la realizzazione di interventi di carattere collettivo.

Il PSC vigente, nel principio dell'art. 7 L.R. 20/2000 dispone che: i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.

Gli accordi sottoscritti e la Variante di anticipazione del PSC approvata il 10 dicembre 2013, hanno predeterminato l'importo e le modalità di corresponsione (finanziaria o in opere di riqualificazione dell'ambito d'intervento) del contributo più oltre descritto.

L'atto di Indirizzo assunto dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 con Deliberazione n. 32 del 13/06/2018 da ultimo aggiornato con D.C.C. n. 78 del 25/11/2020, annovera il comparto C13 tra le aree ammesse all'attuazione nel regime transitorio della suddetta Legge;

Che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, titolare del procedimento di promozione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo particolareggiato, oltre che titolare delle aree distinte catastalmente al foglio 28, particelle 1196 e 1200 del F. 28, di complessivi mq. **11.797**, costituenti il Sub Comparto C13.C.

Che i soggetti Proponenti hanno presentato in data 16/06/2021 al prot. n 16472 la proposta di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica, chiedendone l'adozione ed approvazione ai sensi delle Leggi vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad

intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale;

che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile di mq. **3.539**, destinati ad edilizia prevalentemente residenziale a libero mercato così suddivisa:

- mq 1.260 lotto n.1;

- mq 1285 lotto n.2;

- mq 993.5 lotto n.3;

che con delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di Legge, (come sopra allegata) è stato approvato il suddetto Piano urbanistico attuativo di Iniziativa Pubblica, contenente gli elaborati tecnici, comprensivi dello schema di massima della convenzione da stipularsi fra il Comune ed i Soggetti Attuatori dell'intervento, ai sensi dell'art. 28 delle L. 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, e artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000:

(Riportare elenco elaborati definitivamente approvati, per come richiamati nella Delibera di approvazione preliminarmente alla stipula)

Visti:

la Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20 marzo 2013 ed approvata in data 10 dicembre 2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che costituisce lo strumento urbanistico generale di riferimento; nella quale è inserito l'ambito di espansione residenziale oggetto della presente convenzione;

il PSC approvato con D.C.C. n. 111 del 23 dicembre 2013, nella versione

coordinata alle successive varianti ed aggiornamenti, che per l'ambito in esame fa espressamente salve le previsioni urbanistiche della Variante di anticipazione di cui al punto precedente;

il RUE approvato con D.C.C. n. 112 del 23 dicembre 2013, nella versione coordinata alle successive varianti ed aggiornamenti, che per l'ambito in esame rimanda alle disposizioni del PSC;

l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 dal Comune di Zola Predosa, dalla Parrocchia SS. Nicolo' e Agata;

la proposta di Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritta il 29 novembre 2013 al Prot. 31299, dai Sigg. Venturi Remo, Anastasidis Cristina ed Anastasidis Elena, approvata dal Comune con D.G.C. nr. 75 del 04/12/2013;

(indicare eventuali altri Accordi o patti sottoscritti)

il parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio nelle sedute n. del

i pareri espressi dagli Enti ed Autorità competenti all'esame dello strumento attuativo oggetto della presente;

le Leggi n.1150/42, 10/77, 443/01, il D.P.R. 380/2001 e le Leggi Regionali 20/2000, 15/2013, nei testi vigenti.

Ritenuto:

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

Articolo 1

PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2

DESTINAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

2.1 Parametri Urbanistici Sub-Comparto C.13.C

- **St** = **11.797 mq**
- **S utile massima realizzabile** = **3.539 mq**
- Usi ammessi: a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2); sono inoltre ammessi b6.1), b6.3) **nel limite e concorrenti al 20%** previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:
- a1) residenza (e relativi accessori) comprensiva **delle quote ERS** di cui all'art. 16 ($\geq 20\%$ della SU realizzata);
- b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande)

inferiori ai 200 mq di SU);

- b4.1) Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici
- b4.2) Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;
- b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile.(sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali, sedi di forme associative)
- b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo, (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)

oltre ai seguenti spazi afferenti alle dotazioni, urbanizzazioni:

A) Verde pubblico e attrezzature del verde (V1) \geq mq. 4100*;

B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni esclusivamente funzionali

ai parcheggi \geq mq. 1700*;

C) Viabilità;

D) Parcheggi Pertinenziali (P3) \geq mq. 1450*;

**(da indicare definitivamente e convalidare preliminarmente all'approvazione)*

Non comportano variante al Piano i cambi d'uso, in ogni singolo lotto, rispetto a quello residenziale (nel limite del 20% - venti per cento - della SU, ammesso dalla normativa); qualora ciò determini aumento degli standard pertinenziali questi dovranno essere reperiti nell'ambito dello stesso lotto e nel caso di modifica alla conformazione dei lotti, dovrà essere promossa variante al Piano.

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano che siano collocate al di fuori del perimetro della zona in oggetto non hanno valore né progettuale né normativo, ma solo indicativo delle possibili soluzioni-connessioni funzionali con l'unica esclusione delle opere extra comparto funzionali all'intero Comparto C.13 (allacciamento reti, duna/opere di mitigazione), che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

2.2 Modalità di attuazione

La realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle dotazioni di cui all'art. 4, deve intervenire precedentemente o contestualmente all'edificazione privata alla quale tali opere sono preordinate e funzionali.

Analogamente, gli **interventi compensativi/perequativi** e conseguenti gli Accordi procedimentali preliminari richiamati nel presente Atto, devono **ottenere il titolo abilitativo ed essere avviati, preliminarmente al rilascio dei titoli di costruzione sui lotti assegnati a titolo perequativo**. Non potranno pertanto essere autorizzate le costruzioni sui lotti assegnati del sub."C13.C", ove non esaurite o sostanzialmente attivate le opere concordate col Comune attraverso gli Accordi sottoscritti.

Ogni Sub Comparto (C13.A – C13.B – C13.C) potrà essere realizzato separatamente ancorché soggetto ad unico Piano attuativo e Convenzione, subordinatamente alla realizzazione delle opere di **minima per la sostenibilità insediativa** di cui ai successivi punti.

Le opere funzionali ai sub comparti C13.A - C13.B considerate di minima per la sostenibilità insediativa degli stessi, sono identificate nell'elaborato grafico allegato alla convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr.

61753/30707 , registrata a Bologna AE, il 16/01/2019 al n. 1074 sotto la lettera “L”.

La suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l’attuazione dei comparti C13.A e C13.B, distinte per competenza, ivi compresi gli oneri progettuali e di direzione dei lavori oltre a quelli derivanti dall’attuazione del piano della sicurezza, meglio specificati nel quadro economico previsionale di spesa, nello schema di ripartizione delle opere, nonché nell’elaborato grafico allegati alla convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707 , registrata a Bologna AE il 16/01/2019 al n. 1074, attuativa dei sopra richiamati sub-comparti C13.A) e C13.B) competono ai soggetti sottoscrittori detta Convenzione sulla base dei valori percentuali di incidenza ivi determinati in base alle SU assegnate e indicati nella sopra richiamata convenzione.

Le medesime percentuali sono state fino ad oggi utilizzate anche per anticipare, a carico degli attuatori dei sub-comparti C13.A e C13.B, il riparto dei costi da sostenersi per la progettazione, la D.L. e l’esecuzione delle opere comuni di minima **funzionali anche al sub-comparto C13.C**, come sotto individuate, **essendo tali opere iniziate dai sottoscrittori¹** della precedente e sopra richiamata convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707, in forza del titolo edilizio n. 13/C/2020 rilasciato il 4/10/2021 al prot. 26630/2021;

Parte delle opere di minima, comuni ai sub comparti C13.A e C13.B meglio

¹ Da verificare in sede di stipula se sia già intervenuto l’inizio lavori delle opere comuni di minima.

identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera ".....", previa visione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, sono infatti **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** e, pertanto, la loro realizzazione ha tempi e modalità concordati con il Comune e con i soggetti attuatori dei sub comparti A e B, nei termini massimi più oltre assegnati.

Dette opere sono:

- **duna di mitigazione acustica** compresa la porzione extracomparto (indicata col numero 3 nell'allegato C)
- **strada di penetrazione Sud collegante via Ippolito Nievo al sub comparto A ed al futuro comparto C13.C** (indicata col numero 1 nell'allegato C);
- **sottoservizi e reti** quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti tratto stradale del punto precedente;

I costi di progettazione, D.L. e realizzazione vengono assunti in capo (nella rispettiva quota proporzionale alla SU assegnata) dai Soggetti privati subentranti, al momento del trasferimento delle aree da parte del Comune di uno o più lotti relativi al sub-comparto C13.C.

Il rimborso agli attuatori dei sub-comparti C13.A) e C13.B) dei costi afferenti le predette opere comuni da parte dei soggetti Attuatori delle aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C avverrà secondo i tempi e con le modalità indicate nei successivi paragrafi, per la quota complessiva pari al **27,63%** dei costi sostenuti.

Il concorso **attuativo ed economico** del comparto C13.C agli interventi ad

esso comuni e funzionali, è sancito dalla richiamata convenzione attuativa dei sub comparti C13.A e C13.B nonché è dipendente , nei principi, dagli Accordi preliminari-procedimentali sopra richiamati.

Fermo restando il criterio di suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub-comparti C13.A e C13.B e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C oggetto della presente, essendo tali opere iniziate precedentemente *(vedi precedente nota 1)* al trasferimento, da parte del Comune, di una o più aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, i costi di progettazione D.L. e realizzazione delle stesse sono stati anticipati (ancorché parzialmente) dai soggetti attuatori dei sub-comparti C13.A e C13.B in forza degli atti dagli Stessi sottoscritti;

Il rimborso, a carico dei subentranti al Comune nel predetto sub-comparto C13.C, avverrà sulla base dei sottoindicati valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei predetti sub comparti:

Comparto C13.A (Su mq. 3.050) incidenza 23,81% (venti tre virgola ottantuno per cento) ,

Comparto C13.B (Su mq. 6.220) incidenza 48,59% (quarantotto virgola cinquanta nove per cento) ,

Comparto C13.C (Su mq. 3.539) incidenza 27,63% (venti sette virgola sessanta tre per cento).

L'importo massimo a rimborso per le opere è stato previsionalmente stimato in complessivi Euro 231.929,00 (duecento trentuno mila novecento ventinove virgola zero zero), IVA esclusa, fatto salvo quanto

contemplato nei successivi paragrafi.

Per quanto riguarda le competenze del comparto C13.C, le varianti in corso d'opera afferenti le predette opere comuni di minima comportanti maggiori costi a rimborso, sono ammesse esclusivamente qualora ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:

a) per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e/o regolamentari;

b) per cause impreviste e imprevedibili da accertarsi in contraddittorio tra i tecnici nominati dai soggetti attuatori e quelli degli Uffici Tecnici Comunali, o per l'intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;

c) per la presenza di eventi inerenti alla natura e alla specificità dei beni sui quali si interviene verificatisi in corso d'opera, o di rinvenimenti imprevisi o non prevedibili nella fase progettuale;

d) nei casi previsti dall'articolo 1664, comma 2, del codice civile;

e) nei casi di bonifica e/o messa in sicurezza di siti contaminati ai sensi della Parte quarta, Titolo V, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Le spese sostenute saranno certificate da appositi Stati d'Avanzamento Lavori emessi, in base ai contratti stipulati con le ditte esecutrici, dalla Direzione dei Lavori incaricata e verificati dal punto di vista tecnico amministrativo dal collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune. Gli eventuali maggiori costi per le cause sopra elencate saranno ripartiti pro-

quota – secondo le percentuali sopra indicate - tra i soggetti attuatori che hanno sottoscritto la convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707 (e/o loro aventi causa), ed i soggetti subentranti al Comune nella titolarità delle aree ricomprese all'interno del sub comparto C13.C.

I pagamenti devono essere effettuati dai subentranti al Comune nel comparto C e, quindi, dai sottoscrittori della presente Convenzione, previa presentazione di regolare fattura più I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuta, entro **90 (novanta) giorni dal trasferimento delle aree**, ovvero, dalla data della fattura (qualora successiva al trasferimento); tale obbligazione risulta espressamente nel presente atto che costituisce anche atto di trasferimento della/e area/e oggetto di cessione da parte del Comune alla Parte subentrante che **presenta** idonea polizza fideiussoria² a favore dei Soggetti Attuatori che ne hanno anticipato la progettazione e **l'attuazione**, corrispondente alla quota-parte delle opere ad essi attribuite proporzionalmente alla SU assegnata ad ogni lotto.

Detti costi dovranno essere preventivamente condivisi con l'Amministrazione comunale, oltre che documentati dagli atti di contabilità vidimati a consuntivo per valutazione di congruità da parte della medesima Amministrazione.³

² In corso di pubblicazione del PPI Pubblica, il Comune dovrà richiedere agli attuatori dei Sub C13.A e B la contabilità a consuntivo delle opere sostenute anche per conto del C13.C.

³ Una volta convalidata la contabilità, si potrà determinare l'importo della fideiussione da prestare a favore dei sub A e

Il mancato pagamento nel termine sopra indicato Costituisce grave inadempienza contrattuale ai sensi dell'art. 11 del presente atto.

Nessun rimborso è dovuto per le quote del Comparto C13.C che il Comune dovesse conservare nella propria titolarità (art. 3, co. 4, lett.g dell'Accordo sottoscritto).

I Privati subentranti al Comune possono concordare con gli Attuatori dei Comparti C13.A e C13.B, le formule di compartecipazione alla realizzazione delle opere comuni ai tre sub comparti dell'ambito C13, senza che ciò comporti variante alla presente convenzione.

Ai Privati subentranti al Comune in virtù del presente atto, compete in via esclusiva, il frazionamento per la definizione catastale nominale e dimensionale del/i lotto/i oggetto di cessione in conformità al Piano approvato, la progettazione delle opere di urbanizzazione e reti del sub comparto C13.C, nonché l'individuazione e lo sviluppo progettuale esecutivo dello stralcio di opere urbanizzative direttamente inerenti e funzionali al/i lotto/i ceduto/i.

Opere a carico dei privati nei siti di origine dei diritti trasferiti

In attuazione all'Accordo sottoscritto il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 registrato a Bologna - A.E., il 27/11/2013 al n. 18546, dal Comune di Zola Predosa e dalla Parrocchia SS. Nicolo' e Agata, contestualmente alla realizzazione delle costruzioni nei lotti assegnati dal Comune nel sub C13.C, dovranno essere eseguiti gli interventi e le prestazioni nel sito di origine, nei termini più oltre indicati e nel rispetto

dell'Accordo sottoscritto per come eventualmente aggiornato. Il progetto di riqualificazione dell'ambito Parrocchiale-BVL dovrà essere ripresentato nei termini indicati all'art. 9;

In attuazione all'Accordo sottoscritto il 29 novembre 2013 al Prot. 31299 dai Sigg. Venturi Remo, Anastasidis Cristina ed Anastasidis Elena ed approvato dal Comune con D.G.C. nr. 75 del 04/12/2013, il fabbricato esistente in loc. Capoluogo, nonché le strutture e sottostrutture ad esso inerenti e pertinenti, dovrà essere demolito **entro 6 mesi** dalla sottoscrizione della presente (salvo proroghe ottenibili per cause non dipendenti di Soggetti Attuatori), previa presentazione della prescritta SCIA **entro 120 gg** dalla medesima sottoscrizione;

fino a compimento delle predette demolizioni e alla presa in consegna delle aree da parte del Comune, mediante la sottoscrizione congiunta di apposito verbale, restano in capo ai Privati qui richiamati la custodia degli immobili ed ogni responsabilità civile e penale conseguenti. I Privati e l'impresa esecutrice restano inoltre responsabili per **anni 10** dall'ultimazione, della corretta esecuzione delle opere di demolizione-rimozione e di ogni conseguente danno a persone e/o cose.

Le predette condizioni/obbligazioni valgono anche per i soggetti eventualmente subentranti al Comune nella titolarità del lotto 1, per effetto del trasferimento (e conseguente subentro) della presente convenzione.

ARTICOLO 3

AREE DI USO PRIVATO (LOTTI) E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Le aree fondiarie (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dal piano urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione; il Comune può intervenire direttamente sul lotto di residua rispettiva titolarità secondo le normative e legislazione vigente, nel rispetto degli assetti generali e dell'impianto urbanistico del Piano approvato.

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

La progettazione dei lotti dovrà garantire il concorso alla capacità di laminazione delle acque meteoriche stabilita dalle norme, attraverso dispositivi collocati nelle medesime aree, integrativi dei condotti previsti nei piazzali/strade pubblici.

La progettazione dovrà inoltre garantire omogeneità, organicità e qualità sotto il profilo insediativo, tipologico e costruttivo, rispetto agli interventi in corso di progettazione/realizzazione nei sub-comparti C13.A e C13.B.

La **richiesta dei permessi di costruire** degli edifici dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai singoli lotti e alle opere di minima del sub. C13.C identificate ed attribuite dall'articolo 2.

La **richiesta dei permessi di costruire** dei fabbricati potrà essere presentata entro il termine di **anni 3** (tre) dalla stipula della presente convenzione, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione. Il progetto edilizio inerente ogni lotto sarà redatto in conformità alle norme del RUE approvato con D.C.C. n. 112/2013 nella versione aggiornata alle successive varianti **vigenti**

al momento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione. Gli interventi edilizi e le singole definizioni attinenti le superfici, le tipologie di opere, ecc. è rimandata alla disciplina statale e regionale vigente al momento della presentazione di progetti edilizi, ove prevalente sui Regolamenti locali.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione inerenti il sub-comparto C13.C e delle opere di minima per la sostenibilità di cui all'articolo precedente, nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali al/i singolo/i edificio/i al/i quale/i è riferita la richiesta di titolo edilizio.

L'inizio dei lavori di costruzione degli edifici potrà avvenire solo a seguito dell'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione e dotazioni funzionali al/i singolo/i edificio/i al/i quale/i è riferito il titolo edilizio e alle opere comuni di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2 al sub comparto "C", oltre che dell'allestimento generale delle stesse e della realizzazione dei sottofondi stradali.

L'agibilità/abitabilità degli edifici è subordinata al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione (presentazione del C.R.E., verificato dagli uffici Comunali o dal Collaudatore) delle urbanizzazioni costituenti le opere di minima afferenti il sub comparto "C" e dello stralcio delle opere di urbanizzazione/dotazioni inerente e funzionale all'edificio oggetto di SCCEA, a meno del tappetino di usura.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla P.A.

di cui all'art. 11, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessario.

Tutti i soggetti attuatori dovranno, per garantire un livello adeguato di decoro, provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree private all'interno della totalità dei lotti/stralci urbanizzativi, ancorché ineditificati.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza si impegnano, per sé e successori o aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo, per come individuate nelle specifiche tavole del Piano e più precisamente:

- verde pubblico attrezzato di cui all'art. 2, lett.A);
- parcheggi pubblici di cui all'art.2 lettera B) e rispettive dotazioni funzionali;
- attrezzature/infrastrutture di interesse collettivo quali: percorsi pedonali e ciclopeditoni, viabilità, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi e spazi accessibili per la raccolta dei rifiuti;
- mitigazioni dell'impatto acustico e fasce di ambientazione;
- impianti di illuminazione pubblica;
- impianti e servizi a rete;
- allacciamenti e collettori fognari, stazioni di pompaggio, dispositivi di laminazione acque per le aree e collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici.
- allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica conformi alle indica-

zioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.

- adeguamento ed allargamento della viabilità pubblica extracomparto e marciapiedi;

- segnaletica orizzontale e verticale;

Nell'ambito del verde pubblico attrezzato, di cui al primo alinea, dovrà essere realizzata un'area di aggregazione a fruizione pubblica dotata di attrezzature ludico-sportive e area sgambamento cani.

Le opere per le **mitigazioni** dell'impatto acustico sono da considerarsi prioritarie e edifici potranno essere realizzati solo in concomitanza ad esse ed abitabili solo ad intervenuti ultimazione e collaudo o C.R.E., accertato dai competenti Servizi comunali o dal Collaudatore.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione di ogni singolo sub comparto attuativo, avverranno a carico dei rispettivi Soggetti Attuatori associati o riuniti in Consorzio nei termini e con le modalità più avanti indicati.

Ai Soggetti privati subentranti, sottoscriventi la presente convenzione compete la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e reti del sub comparto C13.C, nonché l'individuazione e lo sviluppo progettuale di dettaglio esecutivo/edilizio dello stralcio di opere urbanizzative direttamente inerenti e funzionali ad ogni lotto oggetto di progetto/intervento edilizio.

Ove sussistano due o più Soggetti attuatori del sub-comparto "C", ovvero per la realizzazione congiunta di opere sovracompartuali, dovrà costituirsi un unico/a Consorzio (o altro soggetto giuridico idoneo) degli Attuatori.

Pertanto, Soggetti privati subentranti sono impegnati ad aderire al Consorzio di urbanizzazione comuni ai sub C13.A-C13-B-C13.C, in proporzione alle quote di rispettiva spettanza.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del sub-comparto attuativo C13.C, verrà rilasciato a seguito della presentazione del **progetto esecutivo** delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e del D.P.R.207/2010 e ss.mm. e ii., la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

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

I Soggetti Attuatori reciprocamente e **sollevato il Comune da ogni competenza nel merito**, convengono che:

Gli eventuali atti ed esiti di gara, qualora necessaria ai sensi del richiamato D.Lgs., dovranno essere consegnati agli uffici dell'Amministrazione entro l'inizio lavori delle opere, ai fini della rispettiva conservazione agli atti.

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

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

La loro esecuzione, a carico dei Soggetti Attuatori, **potrà avvenire per stralci funzionali** coordinati fra i gli Attuatori in funzione della sostenibilità dei singoli sub-comparti, secondo la suddivisione tipologica e dell'attribuzione stabilita al precedente art. 2, fermo restando che le opere di minima, individuate nell'elaborato grafico quivi allegato sotto la lettera "C", comuni ai comparti C.13-A/B/C, dovranno essere richieste e realizzate entro i termini indicati nel rispettivo titolo edilizio n. 13/C/2020 rilasciato il 4/10/2021 e pertanto non oltre il 04//10/2024. *(vedi precedente nota 1)*

Ogni stralcio funzionale relativo al singolo sub comparto dovrà essere contestuale alle opere comuni e di minima per la sostenibilità individuate all'art. 2 e riferirsi al rispettivo titolo edilizio, il quale andrà rapportato al crono programma esecutivo delle opere complessive.

L'inosservanza dei termini e delle singole fasi definiti dal crono programma nonché dei termini stabiliti al punto precedente, configura inadempienza contrattuale di cui all'art. 11.

I soggetti attuatori si impegnano, 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 dei sotto-servizi, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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

In considerazione della particolare complessità del sistema urbanizzativo e la rilevanza tecnica ed economica delle opere l'Amministrazione si riserva la facoltà di nominare il collaudatore anticipatamente al rilascio del titolo autorizzativo riferito alle opere stesse e di disporre collaudi in corso d'opera.

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

Tutte le opere realizzate in forza della presente convenzione, dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e successive inte-

grazioni ed aggiornamenti.

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

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

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

Le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo, saranno eseguite conformemente al Piano Attuativo, al Permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione e alle norme vigenti in materia.

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

La richiesta di permesso per lo stralcio delle urbanizzazioni/dotazioni, riguardante le **opere di minima e funzionali ai tre sub comparti (A,B,C)** come definite all'art. 2 e dal presente articolo, è stata presentata ai competenti Servizi comunali dagli attuatori dei sub comparti C13.A e C13.B ed autorizzata col titolo edilizio 13/C/2020 in data 4/10/2021 ed hanno avuto inizio il *(vedi precedente nota 1)* , il termine di realizzazione è definito al **04/10/2024**, salve proroghe ottenibili ove non pregiudichino pregiudichi le tempistiche attuative del sub comparto "C" ottenuto il consenso dei titolari dei tre sub comparti (C13.A-B-C).

Le opere di minima, **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** come individuate all'art. 2, dovranno, comunque, essere realizzate in termini tali da non rallentare la programmazione attuativa del sub comparto C13.C e, a tal fine, dovranno essere ultimate entro 18 (diciotto) mesi dalla data di comunicazione (salvo proroghe motivate per cause non imputabili ai soggetti attuatori), mediante lettera raccomandata a.r. da parte dei subentranti al Comune ai soggetti sottoscrittori la precedente convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707, e/o loro aventi causa, dell'avvenuto perfezionamento del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione del sub comparto C13.C. La mancata comunicazione da parte dei Privati subentranti al Comune che ne assumono l'onere per effetto del presente atto, determina il venire meno della prescrivibilità contrat-

tuale del termine massimo sopra indicato.

La richiesta di titolo abilitativo (PdC) per le urbanizzazioni/dotazioni, riguardanti l'intero sub comparto C13.C dovrà essere presentata al Comune entro **mesi 6 (sei)** dalla sottoscrizione della presente convenzione e realizzate entro il termine indicato nel titolo abilitativo. Il Progetto allegato a detta richiesta potrà indicare la suddivisione delle opere in più stralci attuativi, ciascuno dei quali potrà ricondursi a specifico Titolo abilitativo/fase attuativa.

Gli Uffici dell'Amministrazione potranno concedere proroghe motivate qualora al/i titolo/i abilitativo/i, ove ciò non pregiudichi le tempistiche attuative dell'intero sub comparto "C" ed ottenuto il consenso unanime degli Attuatori.

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni inerenti il sub comparto C13.C, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo titolo edilizio, salvo proroghe motivate comunque nel termine dell'art. 13 seguente (e salvi i termini minori assegnati alle opere di minima comuni ai comparti A,B,C).

L'ottenimento del permesso per le opere di urbanizzazione costituisce **presupposto fondamentale per il rilascio del titolo abilitativo** dei singoli fabbricati.

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

L'ultimazione sostanziale (a meno del tappetino di usura) e il Certificato di regolare esecuzione/funzionamento delle opere di urbanizzazione/dotazioni (o dello stralcio funzionale individuato dal progetto), accertato dai competenti Servizi tecnici Comunali o da tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per l'efficacia del titolo di conformità/agibilità.

ARTICOLO 5

TRASFERIMENTO, ASSERVIMENTO E CESSIONE DI AREE

Capo 1

In virtù dei patti e convenzioni già stipulati, nell'ipotesi di trasferimento, delle aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, Il Comune si è obbligato a trasferire proporzionalmente in capo ai suoi aventi causa gli oneri afferenti alle opere ed alle aree comuni ai tre sub-comparti, a tal fine impegnandosi a richiamare espressamente in ciascun atto di trasferimento tale obbligazione, e comunicando agli attuatori dei sub C13.A e C13.B, la data di perfezionamento del presente atto di cessione delle aree interessate ed il nominativo del Notaio rogante.⁴

Tali obbligazioni sono trasferite dalla stipula della presente, in quota parte proporzionale alla SU assegnata, ovvero, per le successive cessioni, dall'atto di trasferimento.

Il Comune è e resta esonerato da ogni ritardo o inadempienza del/i subentrante/i che configura, inoltre, **grave inadempienza contrattuale** ai sensi dell'art. 11 della presente convenzione.

⁴ Ricordarsi di notificare

Capo 2

Il valore indennitario per l'asservimento delle aree sulle quali andrà ad insistere la duna di mitigazione acustica extracomparto, ivi inclusa la fascia interposta fra la SP 569 e la predetta duna per la sua intera estensione, sarà ripartito secondo i parametri sopraindicati utilizzati per la suddivisione dei costi per la realizzazione delle opere di minima, e così:

- quanto al Sub Comparto C13.A (Su mq. 3.050) incidenza 23,81% (venti tre virgola ottantuno per cento) ;

- quanto al Sub Comparto C13.B (Su mq. 6.220) incidenza 48,59% (quarantotto virgola cinquanta nove per cento);

- quanto al Sub Comparto C13.C (Su mq. 3.539) incidenza 27,63% (venti sette virgola sessanta tre per cento).

Le somme sopraindicate, dovranno essere corrisposte all'Avv. Cesare Fini e/o suoi aventi **causa entro 90 (novanta) giorni dall'atto del trasferimento** di uno o più lotti da parte del Comune a favore dei soggetti subentranti, in proporzione alla superficie utile realizzabile all'interno di ciascun lotto.

Sull'importo sopraindicato stimato in complessivi Euro 9.946,80 (nove mila novecento quaranta sei virgola ottanta), afferente il sub comparto C13.C, da rivalutarsi anno per anno, sono dovuti gli interessi al tasso legale, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione sino alla stipulazione degli atti di cessione delle aree interessate.

Per quanto sopra, la somma competente al sub comparto C13.C, ripartita tra i subentranti in ragione proporzionale alla SU assegnata ai singoli lotti ceduti dal Comune, dovrà essere erogata a favore del Soggetto sopra indicato **entro 90 gg. dalla sottoscrizione della presente Convenzione.**

Il Comune è e resta esonerato da ogni ritardo o inadempienza del/i subentrante/i che configura, inoltre, **grave inadempienza contrattuale** ai sensi dell'art. 11 della presente convenzione.

Capo 3

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a trasferire i diritti perequativi di loro spettanza nelle aree a loro cedute e a realizzare gli interventi nel pieno rispetto della presente convenzione con particolare riferimento agli artt. 2, 3, 4 della presente.

Si impegnano inoltre, ciascuno per quanto di propria competenza, all'assolvimento degli obblighi assunti con:

- l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 dal Comune di Zola Predosa, dalla Parrocchia SS. Nicolo' e Agata; il Comune potrà promuovere modifiche all'Accordo per attualizzarlo alla presente convenzione ed alle condizioni sopravvenute;

- la proposta di Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritta il 29 novembre 2013 al Prot. 31299, dai Sigg. Venturi Remo, Anastasidis Cristina ed Anastasidis Elena, approvata dal Comune con D.G.C. nr. 75 del 04/12/2013;

(indicare eventuali altri Accordi o patti sottoscritti)

Capo 4

CESSIONI DA PARTE DEI PRIVATI

I Sigg. Sigg. Venturi Remo, Anastasidis Cristina ed Anastasidis Elena, cedono e trasferiscono al Comune, a titolo gratuito l' area di terreno, avente la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui

infra, posta in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di Risorgimento n. 258, costituente area destinata ad Attrezzature collettive-Piazze-Slarghi; la **presa in consegna da parte del Comune avverrà una volta che i Privati qui richiamati avranno ultimato gli interventi di demolizione** e l'area sarà libera da ogni struttura e sottostruttura, nonché sottoscritto il verbale di consegna congiuntamente al Soggetto rappresentante del Comune; ciò in base all'accordo procedimentale sopra nominato e alla variante di anticipazione approvata con DGP n. 418 il 10/12/2013 e precisamente:

area di terreno, priva di fabbricati, estesa complessivamente mq.....(.....) identificata catastalmente al CEU F. ..., mappale subalterno/i

Capo 5

CESSIONI DA PARTE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO)

Il Comune di Zola Predosa (BO), come sopra rappresentato, cede e trasferisce, a titolo gratuito l' area di terreno, avente la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, posta in Comune di Zola Predosa, Riale, nei pressi di via Nievo, costituente area destinata ad ospitare i diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in base all'accordo procedimentale sopra nominato e alla variante di anticipazione approvata con DGP n. 418 il 10/12/2013 e precisamente:

alla/i per come sopra rappresentata/i, che a tale titolo accetta/no:

- area di terreno, priva di fabbricati, estesa complessivamente

mq.....(.....).⁵ *(da definire mediante frazionamento catastale preliminarmente alla stipula della convenzione)*

In confine con: particelle

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI
ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 28, particelladi mq., prato di classe, R.D. Euro
....., R.A. Euro *(da definire mediante frazionamento catastale preliminarmente alla stipula della convenzione)*

VALORE: Per quanto occorrer possa, ai fini fiscali, le parti, in proprio ed a
mezzo dei costituiti rappresentanti, dichiarano che il valore della presente
cessione ammonta ad Euro

(Inserire un campo per ogni cessione)

Ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in
materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre
2000 n.445, il Comune, per come sopra rappresentato,
quale cedente nella suindicata qualita', ed il/i signor/i,
quale parte cessionaria, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.
76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsita' in atti e di dichiara-
zioni mendaci ivi indicate, nonchè dei poteri di accertamento da parte
dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabi-
le in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano
che la/e presente/i cessione/i:

- è/sono stata/e conclusa/e senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi de-

⁵ Da frazionare con costi a carico dei soggetti attuatori

gli artt. 1754 e seguenti del c.c.;

- e' stata effettuata senza corresponsione di corrispettivo alcuno trattandosi di cessione gratuita.

Per una migliore identificazione delle aree in oggetto si allegano al presente atto, debitamente firmati dai comparenti e da me notaio, congiuntamente sotto la lettera "....." gli estratti di mappa relativi.

La parte cedente, in proprio e rappresentate come sopra detto, garantisco-no la legittima provenienza, il pieno possesso e la libera disponibilità delle aree con il presente atto gratuitamente cedute, garantiscono inoltre la libertà delle medesime da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi, censi, canoni, livelli, enfiteusi ed oneri di qualsiasi natura, prestando al riguardo tutte le garanzie di legge, precisando relativamente agli immobili oggetto della cessione:

Tutti gli immobili in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, unitamente a tutti gli inerenti diritti, con accessioni, pertinenze, comunioni, usi, fissi, seminfissi, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere*

**(Da verificare eliminare o integrare a cura del notaio rogante)*

Le aree vengono trasferite nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, come i comparenti si danno reciprocamente atto, prive di scorte vive o morte, nonché libere da rapporti relativi alla loro coltivazione, nonché da occupanti qualsiasi.

Tali aree vengono altresì trasferite libere da aventi diritto di prelazione ai sensi della normativa di legge vigente.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto di trasferimento di proprietà

hanno decorrenza dalla data del giorno di oggi.

Nessuna documentazione legale è dovuta dalla parte cedente.

Le singole parti, in proprio ed a mezzo dei costituiti rappresentanti, per quanto possa occorrere, rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale, esonerando il competente signor Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zola Predosa in data, protocollo n., relativo al terreno oggetto della presente cessione gratuita, dichiarandosi dalle parti, in proprio e nelle indicate loro qualità, ad ogni effetto che, successivamente alla detta data non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Le spese relative alle cessioni operate nel presente articolo sono a carico dei Soggetti Attuatori.

Le parti richiedono per le cessioni di cui al presente articolo del presente atto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32, 2 comma del D.P.R. 29/9/1973 n. 601, in quanto trattasi di cessioni gratuite effettuate sia a favore del Comune sia di atto di composizione fondiaria tra lottizzanti; il tutto come precisato dalle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 4 gennaio 2012 e n. 68/E del 3 luglio 2014 e dalla Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014. (da verificare/riformulare a cura del notaio rogante)

A tal fine le parti precisano che le presenti cessioni gratuite sono effettuate anche ai sensi delle leggi 1150/42, 10/77, 443/2001, del D.P.R.380/2001 e

delle Leggi Regionali 20/2000 e 15/2013 nei testi vigenti.

ARTICOLO 6

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE

ED OPERE PUBBLICHE

Con la presente Convenzione il Comune autorizza il Privato Attuatore a realizzare gli interventi urbanizzativi di cui all'art. 4, sulle aree che restano nella proprietà Comunale, a tal fine la presente costituisce atto di consegna dal Comune al Privato Attuatore che assume in capo ogni responsabilità civile, patrimoniale e penale derivante dalla consegna e dalla esecuzione dei lavori di urbanizzazione, fino a formale presa in carico da parte del Comune.

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

In questo caso, i Soggetti Attuatori potranno richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti all'art. 10.

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi di cui all'art. 10) sarà comunque, motivatamente, determinato dai competenti Uffici in esito alla verifica di regolare esecuzione; è inoltre dovuta la presentazione, da parte dei Soggetti Attuatori delle certificazioni e dichiarazioni di conformità al progetto e alle norme applicabili, oltre agli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato.

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

conseguentemente all'uso medesimo.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di minima, funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C come individuate all'art. 2, sono a disposizione, anticipatamente alla cessione, dei Soggetti Attuatori che per primi hanno dato avvio (vedi precedente nota 1) agli interventi urbanistico-edilizi del rispettivo sub comparto affinché la realizzazione di dette opere sia compatibile con la programmazione attuativa di ogni singolo sub comparto, ivi compreso il C.13.C.

ARTICOLO 7

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

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

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

Per particolari tipologie di opere (o impianti) i cui effetti di assestamento o attecchimento si prolunghino oltre il termine stabilito per la presa in carico (p.e. l'impianto del verde), resta l'onere, per i Soggetti Attuatori della manutenzione e della sostituzione, per un periodo non inferiore a 3 (tre) anni, detto impegno sarà meglio definito nel permesso di costruzione.

Per quanto riguarda il verde pubblico, esso sarà ceduto in proprietà alla

Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto all'art. 5, ancorché soggetto alle disposizioni gestionali di cui al comma seguente.

Nell'ambito delle aree di verde pubblico, che per relazione di prossimità sono fruite maggiormente dai residenti la gestione e la manutenzione sarà per un periodo di anni 10 (dieci) dal collaudo a carico dei condomini, decorsi i quali le opere saranno prese in carico dal Comune;

La duna di mitigazione acustica, ancorché non costituente standard, è soggetta alle medesime condizioni gestionali delle aree di prossimità agli edifici residenziali, per il medesimo periodo di 10 (dieci) anni dal collaudo, pertanto, ogni subentrante al Comune è tenuto a compartecipare in misura proporzionale alla SU assegnata, alle spese di gestione e manutenzione.

ARTICOLO 8

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE

ED OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

Il collaudo, anche parziale, delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo dovrà avvenire non prima di 6 (sei) mesi e non oltre 12 (dodici) mesi dalla data della loro ultimazione, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti; a seguito del collaudo sarà contestualmente concesso lo svincolo delle fidejussioni relative.

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

Le spese e gli oneri di collaudo e delle prove tecniche, sono a carico del soggetto attuatore.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 180 (centottanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria, ad eventuale esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte dei Soggetti Attuatori ai sensi di quanto previsto all'art. 7, o nei casi espressamente previsti dalla presente convenzione. La stipula dell'atto di cessione o di costituzione delle servitù regolate dalla presente convenzione dovrà avvenire entro 180 (cento ottanta) giorni dall'avvenuto collaudo favorevole.

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

E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale per le urbanizzazioni e/o servizi non già di proprietà comunale. In caso di mancata sottoscrizione del relativo atto di cessione il Comune si avvale della clausola di cui all'art. 11.

ARTICOLO 9

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

Contributo di sostenibilità: In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale, sottoscritto dai Soggetti Attuatori è dovuto un contributo di sostenibilità, finalizzato alla(inserire per ogni subentrante la rispettiva pre-

stazione che determina la cessione del lotto ospitante i diritti edificatori riconosciuti)

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza, pertanto, si impegnano, per sé e successori o aventi causa:

- al rispetto degli obblighi ed impegni assunti con l'Accordo/i integrativo/i sottoscritto/i ai sensi degli artt. 11 L. 241/90 , 18 LR 20/2000 e 61 LR 24/2017 tra il Comune ed i Soggetti subentranti, anche con riferimento alle cessioni successive o alle modifiche agli Accordi già sottoscritti.

Tale impegno sarà assolto dal Privato (e/o da subentranti aventi causa) principalmente in termini di interventi ed opere realizzati fino alla concorrenza delle obbligazioni e dell'importo individuati con gli Accordi, nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche (D.Lgs. 163/2006 e ss. mm. ii.) e secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi, per quanto non già stabilito, in sede di approvazione dei progetti e dei crono programmi attuativi.

L'importo e le competenze di cui sopra, comprendono anche quelle tecniche afferenti i frazionamenti catastali, la progettazione definitiva, esecutiva, la sicurezza, la direzione lavori, le spese di collaudo.

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

Gli attuatori del sub comparto C) si impegnano a garantire la tempistica di ogni singola fase sotto riportata e del crono programma esecutivo, il cui inadempimento o ritardo, sono soggetti ai disposti dell'art. 11, successivo.

Fasi attuative:

- La Parrocchia SS Nicolò e Agata, per come sopra rappresentata si impegna

gna :

a garantire fino a scadenza contrattuale, le prestazioni dipendenti dalla convenzione sottoscritta col Comune di Zola Predosa in data..... PG..... ed inerenti l'erogazione dei servizi scolastici ad alunni e famiglie svantaggiati;

al rispetto dell'Accordo preliminare procedimentale sottoscritto il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 dal Comune di Zola Predosa, con riferimento alla realizzazione degli interventi di riqualificazione del sito originante i diritti edificatori trasferiti, ovvero, alle eventuali successive modifiche all'Accordo che il Comune e la Parrocchia dovranno concordare e pattuire **preliminarmente alla presentazione dei progetti edilizi riferiti al lotto ceduto e all'ambito Parrocchiale-BVL;**

alla **integrale ripresentazione** del Progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione del complesso abbaziale e del centro scolastico ricreativo in via Abbazia/Raibolini/Don Taddia, **entro sei mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione, ovvero entro **sei mesi** dalla sottoscrizione dell'Accordo modificativo di quello già sottoscritto, sopra richiamato.

- a dare Inizio ai lavori di riqualificazione oggetto dell'Accordo suddetto, **entro sei mesi** dalla notifica del provvedimento di approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione;

- a presentare la richiesta del titolo per la **costruzione dei fabbricati nel lotto ceduto col presente atto solo successivamente** all'approvazione del progetto ed all'inizio lavori delle opere di riqualificazione oggetto dell'Accordo sopra richiamato;

- La/il (*inserire nominativo del cessionario subentrante*) , per come sopra

rappresentata/o si impegna a concordare e sottoscrivere l'Accordo/Convenzione inerente (da approvare secondo le disposizioni di legge) che il Comune e il cessionario dovranno concordare e pattuire **preliminariamente alla presentazione dei progetti edilizi del lotto ceduto;**

(inserire per ogni subentrante la rispettiva prestazione che determina la cessione del lotto ospitante i diritti edificatori riconosciuti)

Ciascun Soggetto Privato sottoscrittore della presente convenzione, inoltre assume qualità di Soggetto Attuatore e pertanto si impegna:

- ad effettuare a proprie cure e spese il frazionamento delle aree sede delle urbanizzazioni e dei lotti di cessione, ove non già sostenuto preliminarmente alla presente;⁶

- alla condivisione col Comune e co-attuatori, alla redazione e alla Presentazione del Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del sub comparto "C" con individuazione dello stralcio esecutivo inerente e funzionale ad ogni lotto assegnato, entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione;

- dare l'inizio e ad ultimare lavori entro i termini assegnati dal Titolo abilitativo fatto salvo quanto qui diversamente prescritto e salve restando le motivate proroghe ottenibili, comunque, nel termine massimo dell'art. 13.

Contributo per il rilascio dei permessi edilizi ai sensi dell'art. 16 e seguenti

⁶ Chiedere di disporre il frazionamento prima della stipula.

I conti devono tornare, per evitare che si curi solo la dimensione dei lotti e non quella delle OOUU.

del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche.

- Nulla sarà versato al Comune relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria le cui opere saranno eseguite totalmente dai Soggetti Attuatori e cedute gratuitamente al Comune, ai sensi della presente convenzione e a totale scomputo dell'onere dovuto.

- Per quanto attiene alle urbanizzazioni secondarie, la quota di contributo sarà determinata e interamente versata sulla base delle relative tabelle parametriche e secondo le disposizioni statali e comunali in vigore al rilascio del titolo abilitativo.

- Al momento del rilascio del/i permesso/i edilizio/i, dovrà essere interamente versato al Comune il contributo sul costo di costruzione (QCC) di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni.

Restano esonerati dal pagamento del QCC gli alloggi di edilizia convenzionata di cui al successivo art. 16.

ARTICOLO 10

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori, in proprio e come sopra rappresentati, consegnano al Comune di Zola Predosa idonee garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia di:

- Euro 278.315 (duecentosettantottotrecentoquindici), pari al 120% (cento venti per cento) della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare di cui di cui alla lett. a) e b2) calcolato sulla %ale di spettanza del sub. C13.C (27,63%).

- Euro (.....), pari al 120% (cento venti per cento)

della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare di cui alla lettera b.3) ;

La determinazione della garanzia finanziaria, (in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazioni e dotazioni collettive e dallo schema di ripartizione allegati alla presente convenzione), da aggiornare in sede dei progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza dell'Attuatore, l'obbligazione assunta dall'Attuatore resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale per come stabilita agli art. 2 e ss.

In relazione alla distinzione in diverse tipologie di opere/dotazioni individuate e attribuite dall'art. 2 , si stabiliscono le seguenti formule di garanzia:

a) Le opere di minima, funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C, meglio identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera **"C"** (Elaborato "C", numeri 1 e 3) per il complessivo importo di Euro **839.408,91** (ottocento trentanove mila quattrocento otto virgola novantuno), sono garantite da specifiche, autonome, fideiussioni pro-quota, alla stipula della convenzione, dai soggetti sottoscrittori corrispondenti alle percentuali sotto indicate:

- quanto al Sub Comparto C13.A (Su mq. 3.050) incidenza 23,81% (venti tre virgola ottantuno per cento) ;

- quanto al Sub Comparto C13.B (Su mq. 6.220) incidenza 48,59% (quarantotto virgola cinquanta nove per cento);

- quanto al Sub Comparto C13.C (Su mq. 3.539) incidenza 27,63% (venti sette virgola sessanta tre per cento).

b) Le rimanenti tipologie di opere e precisamente:

b.1) opere comuni ai sub comparti C13.A e C13.B da considerare di minima per la sostenibilità insediativa dei due sub comparti, identificate nell'elaborato grafico allegato alla convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707 sotto la lettera "L", sono assistite dalle garanzie fideiussorie già prestate dai rispettivi soggetti attuatori.

b.2) con riferimento alle opere di minima comuni ai subcomparti C13.A, C13.B e **C13.C**, indicate ai precedenti punti sub. a) e sub.b.1), il cui importo complessivo, già maggiorato del 20% (venti per cento), ammonta ad Euro 1.663.505,85 (un milione seicento sessanta tre mila cinquecento cinque virgola ottanta cinque), i soggetti attuatori dei sub-comparti C13.A e C13.B, hanno anticipato anche le competenze del sub C13.C rilasciando garanzie fideiussorie garantite in sede di primo convenzionamento avvenuto in data 21/12/2018.

Dette garanzie potranno essere ridotte in misura corrispondente a quella della garanzia fideiussoria presentata dai Subentranti in sede di stipula della presente convenzione, su istanza degli interessati successivamente alla stipula del presente atto.

b.3) le opere di urbanizzazione inerenti il solo sub C13.C, per come definite agli artt. 2 e 4 (escludendo quelle di cui alle lett. a) e b.2) sono a carico degli Attuatori sottoscriventi e del Comune (e suoi aventi causa) in quota proporzionale alle SU di rispettiva spettanza.

L'importo di dette opere è definito dall'elaborato "Docuento E" e corri-

sponde ad €⁷

b.4 a garanzia della demolizione e rimozione delle strutture e sottostrutture esistenti sull'area da cedere al Comune da parte dei sigg Venturi-Anastadiadis, sita in loc. Capoluogo, in via Risorgimento n. 258, identificata catastalmente al F. ... mappale ... Subalterni.... i Privati hanno prestato garanzia fideiussoria di € 50.000 determinata forfetariamente.

b.5* a garanzia della demolizione e rimozione delle strutture e sottostrutture esistenti sull'area da cedere al Comune da parte dei siggsita in loc. Capoluogo, in via Risorgimento n. 260, identificata catastalmente al F. ... mappale ... Subalterni.... i Privati hanno prestato garanzia fideiussoria di € 50.000 determinata forfetariamente.

**(lasciare solo nel caso ricorra il caso di specie)*

L'importo della/e fidejussione/i sarà rideterminato in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive risultante dal/dai progetto/i esecutivo/i, maggiorato/i del 20% (venti per cento), prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse.

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 60% (sessanta per cento) del rispettivo importo, proporzionalmente alle opere effettivamente realizzate, previa presentazione da parte del Soggetto Attuatore delle asseverazioni e delle dichiarazioni di conformità di opere ed impianti eseguiti.

Lo svincolo parziale è, inoltre subordinato alla redazione, in contraddittorio

⁷ Aggiornare prima della stipula ADEGUMENTO CME DA OTTENERE

e con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

La/e fideiussione/i bancaria/e o assicurativa/e di primaria compagnia, è/sono resa/e a tempo determinato, rinnovabile/i automaticamente, escutibile/i a prima richiesta in favore del Comune, deve/ono includere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del C.C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C.C.

La/e fidejussioni potrà/anno essere estinta/e o ridotta/e 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.

Tutte le opere garantite sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e come tali, non potranno essere ritardate, sospese o abbandonate. In caso di mancato avvio, sospensione, abbandono o esecuzione difforme dal progetto e dalle regole di buona esecuzione, l'Amministrazione potrà sostituirsi d'Ufficio al Soggetto Attuatore inadempiente escutendo, a prima richiesta e con semplice comunicazione scritta, la somma vincolata a titolo fideiussorio ed addebitando ogni maggiore onere attivo e riflesso.

Con esenzione del Comune da ogni competenza e controversia i soggetti

Privati sottoscriventi convengono:

ARTICOLO 11

INADEMPIENZE

L'Amministrazione Comunale in casi di inadempienza, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dal crono programma attuativo allegato al titolo delle Opere di urbanizzazione, degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà sostitutivamente all'esecuzione delle opere o dei relativi stralci funzionali con incameramento, totale o parziale, della prestata fidejussione ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

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

Configurano "grave" inadempienza il mancato possesso dei requisiti di cui all'art. 17, il mancato rispetto di quanto prescritto agli artt. 5, 10, 18.

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

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

ARTICOLO 12

VARIAZIONI

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

ARTICOLO 13

TERMINI E DURATA E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – SANZIONI

Tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro **dieci anni** dalla data di approvazione del Piano stesso, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione o dalla Legge.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano attuativo questo **diventa inefficace** per la parte in cui non abbia avuto attuazione qualora difforme dagli strumenti urbanistici a tal data vigenti.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e l'adempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.

Per quanto realizzato in difformità dalla presente convenzione, dal Piano attuativo, oltre che dai titoli abilitativi, successivi, si fa espresso richiamo alle sanzioni di cui al DPR 380/2001, L.R. 23/2004, L.R. 15/2013 e D.Lgs.192/2005 nei testi vigenti, nonché alla normativa in materia di obbligazioni e contratti.

In caso di grave inadempienza di cui all'art. 11 il Comune potrà dichiarare la decadenza del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica per le parti non attuate o attuate nel mancato rispetto della presente e l'annullamento/revoca dell'atto di cessione. L'avvio del procedimento di

decadenza sarà notificato a tutti i soggetti sottoscrittori della presente per il principio di partecipazione procedimentale.

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI

IN CASI DI ALIENAZIONE

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del piano attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione; tale obbligo è esteso anche agli oneri ed impegni derivanti dagli accordi procedimentali/integrativi sottoscritti dai cessionari, salvo non ne mantengano formalmente in capo le obbligazioni indicando ciò, specificamente, nell'atto di trasferimento .

Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna a riportare, o a richiamare, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

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

ARTICOLO 15

CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.

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

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

competente il Foro di Bologna.

ARTICOLO 16

EDILIZIA CONVENZIONATA

Il/i Soggetti privati sottoscriventi si impegnano, per sé e successori ed aventi causa, a destinare almeno il **20% della SU** totale di progetto all'edilizia residenziale sociale, ERS, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nonché delle deliberazioni Comunali applicabili, facendo qui espresso riferimento alle DD.C.C. Nn. 150/2003; 77/2019; ed alle DD.G.C. nn. 61/2016, 69/2021;

In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sottoscritta la rispettiva convenzione previamente approvata dalla Giunta Comunale nel rispetto delle norme e degli atti deliberativi sopra richiamati e loro ss.mm.ii.

ARTICOLO 17

CLAUSOLA RISOLUTIVA

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 la presente Convenzione.

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 agli artt. 11 e 15 della presente convenzione.

Restano salve ed impregiudicate le clausole di salvaguardia e le condizioni di decadenza dei contratti/atti di trasferimento previste dalla Legge.

ARTICOLO 18

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Le spese degli atti di cessione, delle opere di urbanizzazione e di tutte le aree per cui è prevista la cessione al Comune con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle tecniche e catastali, saranno ripartite come segue:

a) quanto alle spese ed opere afferenti i singoli sub comparti C13.A e C13.B se ne faranno direttamente carico i Soggetti attuatori, proprietari delle aree ivi inserite;

b) quanto alle spese ed opere comuni di minima per l'attuazione dei sub comparti C13.A e C13.B, nonché di quelle comuni ai predetti sub comparti e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C saranno integralmente sostenute dai Soggetti Attuatori e ripartite tra quest'ultimi sulla base dei valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei relativi sub comparti.

c) la compartecipazione allo studio del traffico/viabilità del nodo Via Nievo/Allende/Centri Commerciali e Via Toscana, promosso e finanziato dal comune, per la quota di €

All'interno dei sub Comparti le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno ripartite proporzionalmente alle SU assegnate ai tre lotti, mentre restano ad esclusivo carico degli attuali subentranti al Comune le spese di frazionamento, progettazione, Direzione lavori, oneri per la sicurezza, Collaudo, trasferimento ed ogni altra inerente e conseguente.

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

Segue: dichiarazione di approvazione.

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

articoli 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18.

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

A)....

B)....

Elaborato All. "C" – Elaborato grafico raffigurante le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A-B-C e le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A e C13.B, come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "C";

Elaborato - Ripartizione dei costi presuntivamente stimati per l'esecuzione delle opere di minima come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "D".

Elaborato "A 1" – Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Strada di penetrazione Sud", al netto dell'Iva, come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "E".

Elaborato "A 3" - Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Duna di mitigazione acustica", al netto dell'Iva, come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "F".

Si e' omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai Compa-

renti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente Atto, in parte scritto con mezzi meccanici ed elettronici da persona di mia fiducia ed in parte da me manoscritto e da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore

Consta di

fogli per

facciate scritte fin qui.