

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 02/09/2020

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

L'anno **duemilaventi** questo giorno di **mercoledì due** del mese di **Settembre** alle ore **18:00** in Zola Predosa, presso la residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti, notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica per adunanza in Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano all'inizio della seduta:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1 DALL'OMO DAVIDE	X	10	ZANETTI TIZIANO	X	
2 PISCHEDDA LIDIA ROSA	X	11	CARDO SERGIO	X	
3 FILIPPELLI MATTEO	X	12	VANELLI MARIO	X	
4 TORCHI PATRIZIA	X	13	BONORA GIORGIA	X	
5 LAZZARI ROBERTO	X	14	RISI MARISA	X	
6 BEGHELLI ILARIA	X	15	NUCARA FRANCESCO	X	
7 LORENZINI LUCA	X	16	NICOTRI LUCA	X	
8 BIGNAMI GLORIA	X	17	DE LUCIA CAROLINA	X	
9 MONTESANO MARIA		X			

Assume la presidenza Lidia Rosa Pischedda, quale Presidente del Consiglio Comunale.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: ZANETTI TIZIANO, RISI MARISA, NICOTRI LUCA.

Partecipa in funzione di Segretario Paolo Dallolio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si dà atto che rispetto all'appello iniziale è entrata la Cons. Montesano.

Durante la trattazione del presente punto risultano presenti n. **17** componenti.

La Presidente dà atto della sussistenza del numero legale.

Assessori presenti: BAI NORMA, OCCHIALI DANIELA, BADIALI MATTEO, DEGLI ESPOSTI GIULIA, RUSSO ERNESTO.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.RO 61 DEL 02/09/2020

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera:

<<Richiamati:

- l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 15.04.2020: "Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Periodo 2020/2022 (Art. 170, c.1, D.Lgs. n.267/2000)";
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 15.04.2020: "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2020/2022 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. n. 118/2011)";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 36 del 22.04.2020: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2020/2022 (Art. 69 del D.Lgs. 267/2000). Parte finanziaria";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 42 del 29.04.2020: "PEG 2020. Piano della Performance triennio 2020-2022. Esame e approvazione";

Premesso che:

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge urbanistica Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio' che ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale, determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- per effetto dell'art. 3, comma 5, della medesima L.R. 24/2017 è possibile completare il procedimento secondo la legge previgente soltanto per i Comuni che abbiano adottato il POC anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017;
- nell'ambito dei Comuni dell'Area Bazzanese è intervenuta l'adozione del POC per il solo Comune di Valsamoggia (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 05/04/2017), pertanto non è risultato possibile procedere all'adozione ed approvazione del POC già avviate dai Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa;
- l'art. 4, comma 2, della stessa legge regionale prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di Accordi operativi;

- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;
- il Comune di Zola Predosa ha provveduto, pertanto ad assumere la **D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018, “INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA’, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO”**;
- l’Atto di Indirizzo di cui al punto precedente riporta, peraltro, le priorità attuative, gli obiettivi e i termini temporali prestabiliti negli Accordi/Atti d’obbligo preliminari sottoscritti, ovvero, nelle Schede Tecnico/Normative di indirizzo (in assenza di Accordi);
 - gli Accordi preliminari approvati e/o sottoscritti ai sensi dell’art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/90, nonché gli atti unilaterali d’obbligo sottoscritti, sono subordinati al recepimento in sede di Accordo Operativo o di Piani Attuativi di cui all’art. 38 LR 24/2017 da presentare entro il 31/12/2021;
 - resta, comunque, impregiudicato il termine massimo di presentazione degli Accordi Operativi ex art. 38 L.R. 24/2017, del 31/12/2021, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all’attuazione dell’ambito;

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 con la quale sono state valutate le proposte di inserimento nel POC pervenute a seguito della procedura di evidenza pubblica e, contestualmente, sono stati definiti i parametri per la valorizzazione delle capacità edificatorie di disponibilità dell'Amministrazione;
- la delibera n. 98 del 28/12/2017 con cui la Giunta Comunale, in via propedeutica al POC, ha acquisito la proposta di Accordo preliminare (ex art. 18 L.R. 20/2000) e la scheda tecnico-normativa di quantificazione e destinazione dei diritti edificatori sviluppati dall'area oggetto dell'Accordo Operativo afferenti le condizioni urbanistico-negoziali dell'operazione, sottoscritti dalla Società promotrice dell'Accordo;

Verificato che la Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 13 giugno 2018 con la quale e' stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24, annovera, fra le aree da porre in attuazione l'Ambito AR.s12, in cui ricade l'intervento oggetto dell'Accordo Operativo in esame;

Richiamati, in particolare, i contenuti della Scheda n. 34-39, contenuta nell'allegato “SCHEDE AMBITI SELEZIONATI” costituente parte integrante e sostanziale dell'Atto di Indirizzo di cui alla DCC 32/2018, nella quale scheda sono tradotti i criteri, requisiti e limiti dell'intervento;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 18 dicembre 2019 “*PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12, VIA ROMA LOC. DUE PORTONI:VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.*” i cui presupposti, motivazioni e disposizioni si intendono qui espressamente confermati;

Preso atto che:

- con prot. 4 del 02/01/2019 è pervenuta dalla Proprietà dell'area catastalmente individuata al Foglio 28, mapp. 693, 704, 1188, 1189, 1203, 1204, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017, per l’attuazione dell’Ambito “AR.s12”;
- con prot. 13628 in data 09/05/2019 la proposta è stata confermata ai contenuti minimi prescritti dal co. 3 dell’art. 38, L.R. 24/2017;
- in data 23/07/2019, con prot. 22569, sono state aggiornate la natura giuridica e la ragione sociale di una delle Società proponenti;

- la proposta, come sopra conformata, è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Zola Predosa, nella sezione “*Amministrazione Trasparente*”, ai sensi e per gli effetti del co. 6, art. 38, L.R. 24/2017 a decorrere dal 17/05/2019;
- tale proposta, inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale e pre-istruttorio di cui al comma 7 dell'art. 38 L.R. 24/2017, ed adeguata con il prot. 22569 in data 23/07/2019, prot. 31122 del 24/10/2019, prot. 31640 del 29/10/2019, prot. 36126 del 10/12/2019;
- nell'ambito di tale Accordo Operativo è confermata la volontà dei soggetti proponenti di attuare gli obiettivi perseguiti dal PSC, per come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata D.C.C. n.32/2018 e, in particolare, alla scheda tecnica dell'Ambito di intervento AR.s12 (n. 37-39), configurando ciò un importante risultato in termini di messa in sicurezza e di collegamento delle connessioni ciclo pedonali fra il centro urbano del Capoluogo e la zona produttiva di via Roma, come previsto dalla Scheda di assetto dell'Ambito approvata con DCC 32/2018 che il presente deliberato intende confermare;
- l'Accordo prevede di riqualificare ed integrare il contesto preesistente, attraverso un programma di dismissione e riqualificazione del complesso florovivaistico esistente, prevedendo usi terziari e commerciali idonei ad assolvere al ruolo di cerniera fra il contesto urbano e quello produttivo ed integrando funzionalmente le connessioni fra detti contesti con importanti interventi di ricucitura, di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale e di realizzazione del sottopasso al cavalcaferrovia della via Rigosa a collegamento col Parco Marco Biagi del Capoluogo, oltre al miglioramento funzionale ed insediativo che si otterrà con le trasformazioni;
- l'assetto della rete viaria e dei percorsi ciclo pedonali, garantiscono quindi l'accessibilità, dalla zona produttiva, agli ambiti residenziali ed alle attività presenti nel Capoluogo;
- l'Accordo prevede, inoltre, il restauro del Portale monumentale sud del complesso culturale denominato “Due Portoni” e la valorizzazione dell'area sottoposta a decreto Ministeriale in data 18/04/1973;
- nell'ambito sono previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici e verde pubblico prescritti, che resteranno tuttavia nella gestione e manutenzione a carico del privato;
- è prevista la cessione gratuita alla P.A. del tratto dei percorsi ciclo pedonali per tutto il fronte di proprietà dei proponenti;
- il concorso alle politiche perequative previste dall'art. 4.7 del PSC, è garantito sia attraverso la realizzazione delle connessioni che il restauro del Portale monumentale sud dell'antico complesso “I due Portoni”, sopra richiamati, a titolo di Contributo di sostenibilità previsto dal suddetto articolo, come individuato dalla scheda di assetto approvata con DCC n. 32/2018;
- tale proposta prevede la collocazione nell'ambito oggetto di intervento di una capacità edificatoria pari a mq. 3.162,14, oltre a mq. 673 derivanti dal mantenimento del fabbricato in muratura preesistente, per usi di tipo “b” terziari e commerciali, comprese Medio Piccole strutture, fino a una superficie di vendita massima (SV max) non superiore a 2500 mq;
- con la sopra richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 86/2019, il Comune ha valutato la sussistenza dell'interesse pubblico e la coerenza con le previsioni del PSC della richiamata proposta di A.O.;
- successivamente alla Deliberazione n. 86/2019 e (ai sensi del co. 8 e ss dell'art. 38 L.R. 24/2017) si sono attivati: la procedura di pubblicazione e deposito per la pubblica consultazione, l'invio agli Enti e al Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) di cui all'art. 47 della L.R. 24/2017 della proposta di Accordo operativo e degli atti in materia ambientale (ValSAT), nonché la consultazione prevista dal POIC, dei Comuni facenti parte dello stesso ambito territoriale e dei Comuni confinanti, relativamente all'insediamento della struttura commerciale corrispondente, nel caso di specie, ad un'aggregazione di medie strutture di vendita di attrazione comunale (tipologia 22 art. 9.5 PTCP);
- nei termini assegnati dalla norma sul procedimento **non** sono pervenute osservazioni e opposizioni;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri che, conservati agli atti del servizio competente, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanzialmente integrante:

- HERA parere preliminare n. 66674 del 08/07/2019, pratica 19110148;
- **Commissione qualità architettonica e paesaggio (CQAP)** in data 30/07/2019, favorevole condizionato;
- **SNAM RETE GAS** PG n. 3001 del 29/01/2020, sospensiva (per interferenze e per richiesta concertazione delle soluzioni tecniche), superato dal Nulla Osta acquisito al PG 12447 in data 20/05/2020, condizionato alla conformazione in sede progettuale ed esecutiva;
- **VV FF** parere PG 3182 del 30/01/2020, di rimando alla progettazione (da subordinare all'esame VV FF i progetti edilizi qualora soggetti a controlli Prevenzione Incendi, dimostrazione di accessibilità mezzi di soccorso e allaccio per manichette in sede di OOUU);
- **Città Metropolitana di BOLOGNA**, PG n. 3599 del 03/02/2020: richiesta della STO preliminare al CUM, per integrazione VAS e altre attestazioni, ed ulteriore richiesta di: Studio idraulico ed Asseverazione Rischio idraulico resa da professionista abilitato;
 - **AERONAUTICA** Militare Comando Rete **POL**, parere PG n. 3702 del 05/02/2020: Comunicazione interferenze (da verificare in sede di progettazione esecutiva);
 - **ASL** parere 13003/2020, PG n. 3817 del 06/02/2020, condizionato al soddisfacimento di condizioni e presupposti da verificare e garantire a cura dei Proponenti in sede di progettazione esecutiva;
 - **ENAC** parere 0905, aggiornato positivo, PG n. 4313 del 10/02/2020;
 - **ATERSIR** parere PG 6548 del 02/03/2020, Favorevole con condizioni;
 - **SERVIZI TERRITORIALI-VIABILITA'** della **Città Metropolitana**, PG n. 6574 del 02/03/2020, favorevole con prescrizioni da ottemperare in sede preliminare alla progettazione esecutiva;
 - **MINISTERO BENI E ATTIVITÀ CULTURALI** - Soprintendenza Archeologica, PG 7173 del 09/03/2020, favorevole con condizioni da garantire e tradurre nei PdC;
 - **ARPAE Distretto Urbano**, Parere 3164/SINADOC, PG n. 7197 del 09/03/2020 (con varie prescrizioni, alcune delle quali non compatibili con quelle espresse dal Servizio regionale Area Reno e Po di Volano, superate con la determinazione della Conferenza dei servizi in data 03/06/2020);
 - **SERVIZIO RER AREA RENO PO DI VOLANO**, PG 7235 del 09/03/2020, con prescrizioni attinenti i sistemi di convogliamento e i recettori delle acque bianche (non coerenti con valutazioni di ARPAE e SII-HERA);
 - **CONFERENZA DEI SERVIZI** in forma **sincrona** art. 14 ter L. 241/90 in data **03/06/2020**, finalizzata al coordinamento dei pareri ARPAE Distretto Urbano, n. 3164/SINADOC, PG n. 7197 del 09/03/2020, del SERVIZIO RER AREA RENO PO DI VOLANO, PG 7235 del 09/03/2020 per la ricerca e conseguente individuazione, della soluzione tecnica al tema del trattamento delle acque preliminare all'immissione nel Rio Canalazzo, come da rispettivo verbale prot. 16770 del 03/07/2020;

Confermato che:

- l'Ambito **AR.s12** è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alle lett. a) e b), del co. 2, art. 4, L.R. 24/2017;
- per quanto ai due punti precedenti, l'Accordo Operativo in oggetto è soggetto a Valsat-VAS, quanto disposto con le prime indicazioni applicative della LR 24/2017 emanate dalla Regione E.R. riferite al periodo transitorio di applicazione della Legge;

Dato atto che la proposta di Accordo Operativo e gli elaborati costitutivi dello stesso previsti dal co. 3 dell'art. 38, L.R. 24/2017, sono stati oggetto di valutazione del Comitato Urbanistico metropolitano (**CUM**) in data **31/07/2020** che si è espresso in termini favorevoli con prescrizioni,

Acquisito, quale parte integrante dei lavori del CUM riunitosi il 31/07/2020, l'Atto del Sindaco Metropolitano n. **141 del 29/07/2020** (acquisito al prot. 19502 del 04/08/2020), per la formulazione del parere motivato in **esito alla procedura di VAS**, ai sensi dell'art. 15 D. lgs 152/2006 e art. 19, co. 4, L.R. 24/2017, riportante in allegato:

A) parere motivato ARPAE AA CM PG n. 37179 del 22/07/2020,

B) parere espresso in materia di vincolo sismico PG n. 37510 del 23/07/2020;

Acquisiti agli atti prot. 5306 del 19/02/2020, prot. 8807 del 06/04/2020, prot. 15928 del 25/06/2020, prot. 19054 del 29/07/2020, prot. 20694 del 18/08/2020 e prot. 21009 del 24/08/2020, gli elaborati e le dichiarazioni in adeguamento alle riserve e condizioni espresse dal CUM in data 31/07/2020, oltre che dalla Conferenza dei Servizi in data 03/06/2020 e dai Servizi Tecnici consultati nel percorso istruttorio;

Preso atto che la proposta di Accordo Operativo, nella sua versione adeguata e coordinata alle sopra richiamate condizioni e pareri, consta dei seguenti elaborati agli atti prot. nn. 13628/2019, 5306/2020, 8807/2020, 15928/2020, 19054/2020, prot. 20694 del 18/08/2020 e prot. 21009 del 24/08/2020, conservati agli atti del Servizio competente:

PG **15928** del **25/06/2020** **A.sdf.AO.01a**: RILIEVO PLANOALTIMETRICO ED INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO - INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI EST ED OVEST - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI A RETE - VINCOLI E SERVITÙ;

PG **13628** del **09/05/2019** **A.sdf.AO.01b**: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' DEGLI ATTUATORI E DELLE PROPRIETA' DEMANIALI - ELENCO MAPPALI E RELATIVE SUPERFICI CATASTALI;

PG **15928** del **25/06/2020** **A.p.AO.02**: PLANIMETRIA GENERALE E CONNESSIONI FUNZIONALI URBANE;

PG **15928** del **25/06/2020** **A.p.AO.03a**: PLANIMETRIA GENERALE CON INFRASTRUTTURE, DOTAZIONI, SUB-AMBITI, LOTTI FONDIARI E STRALCI FUNZIONALI, INGOMBRI, RISPETTI E VINCOLI;

PG **15928** del **25/06/2020** **A.p.AO.03b**: PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE - VERIFICHE URBANISTICHE;

PG **15928** del **25/06/2020** **A.p.AO.04**: PLANIMETRIA GENERALE CON CALCOLO E VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI - TAVOLA DELLE CESSIONI;

PG **15928** del **25/06/2020** **A.p.AO.05**: PLANIVOLUMETRIA;

PG **13628** del **09/05/2019** **A.p.AO.06**: PROFILI TERRITORIALI;

PG **13628** del **09/05/2019** **A.d.AO.07**: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA;

PG **20694** del **18/08/2020** **B.1.AO.08a**: SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO;

PG **20694** del **18/08/2020** **B.1.AO.08b**: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO EST;

PG **20694** del **18/08/2020** **B.1.AO.08c**: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO OVEST;

PG 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08d: NORME DI ATTUAZIONE;

PG 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08e: CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO E ALLEGATA PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE;

PG 15928 del 25/06/2020 C.1.AO.10: RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA SUGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI - OPERE DI URBANIZZAZIONE;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11: RELAZIONE TECNICA OO UU;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.a: SISTEMAZIONI ESTERNE;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.b: PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.c: SEZIONI TERRITORIALI;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.d: SVILUPPO PISTA CICLOPEDONALE;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.e: PROGETTO AREE VERDI;

PG 13628 del 09/05/2019 C.2.AO.11.f: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.g: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTI ESISTENTI DA RIMUOVERE;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.h: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.i: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - DERIVAZIONE LINEE MT E BT;

PG 15928 del 25/06/2020 C.2.AO.11.l: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - LINEA TELECOM;

PG 21009 del 24/08/2020 C.2.AO.11.m: PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - STIMA ECONOMICA;

PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12: DOCUMENTO DI VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO AMBIENTALE: VERIFICHE - OBIETTIVI - IMPEGNI ;

PG 15928 del 25/06/2020 D.1.AO.12 VAS allegato 01: STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO;

PG 15928 del 25/06/2020 D.1.AO.12 VAS allegato 02: STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO;

PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12 VAS allegato 03: SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO DI VAS;

PG 15928 del 25/06/2020 D.1.AO.12 VAS allegato 04: ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO;

PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12 VAS allegato 05: PIANO DI MONITORAGGIO;

PG 13628 del 09/05/2019 D.2.AO.13: INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA - ANALISI QUALITÀ TERRENI;

PG 5306 del 19/02/2020 D.3.AO.14: ACUSTICA;

PG 13628 del 09/05/2019 D.4.AO.15: ANALISI SPECIALISTICA SU VIABILITÀ E TRAFFICO;

PG 19054 del 29/07/2020 INTEGRAZIONI AL DOCUMENTO DI VAS;

PG 19054 del 29/07/2020 VERIFICA DEI RAPPORTI DI PERMEABILITÀ'- con indicazione delle superfici da mantenere vincolate nei futuri interventi;

oltre che da:

visure catastali-camerale, modulistica, dichiarazioni, certificazioni e pareri preliminari di rito (prot. nn. 4/2019, 13628/2019, 22569/2019, 31122/2019, 31640/2019);

PG 8807 del 06/04/2020 RELAZIONE PER ENTI (valida solo per quanto non superato da prescrizioni specifiche);

D.C.C. n. 32/2018 SCHEDA N. 34-39: STRALCIO elab. 01_Documento Indirizzo ZP - Schede;

Precisato che:

- gli elaborati: PG 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08a: SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO, PG 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08b: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO EST, PG 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08c: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO OVEST, sono stati sottoposti alla revisione dell'Ufficio competente, finalizzata alla correzione di refusi ed errori materiali, per costituire rispettivamente gli allegati "A", B1" e "B2" quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;

- i contenuti dello "Schema di Accordo Operativo" costituente *allegato "A"*, degli "Schemi di Convenzione" costituenti *allegato "B1 e B2"* (e dei rispettivi allegati ivi espressamente richiamati), oltre che dell'elaborato "*Norme edilizie per la buona esecuzione del progetto*" prot. 20694 del 18/08/2020 B.1.AO.08d, hanno carattere prescrittivo e prevalente sui contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati;

Considerata pertanto la proposta di Accordo Operativo, per come sopra adeguata, coerente alle determinazioni del CUM in data 31/07/2020, nonché della Conferenza dei Servizi in data 03/06/2020 e dei Servizi Tecnici consultati (fermi restando gli adempimenti da attuare in sede progettuale e/o esecutiva);

Dato espressamente merito dell'esito positivo della VAS, come declinato nell'Atto del Sindaco Metropolitan n. 141 del 29/07/2020 (pervenuto al prot. 19502 del 04/08/2020) e nei rispettivi allegati, oltre che negli atti ed elaborati costitutivi della ValSAT;

Valutata la proposta di Accordo Operativo 1/AO/2019 presentata al PG n. 4/2019, così come adeguata con prot. nn. 13628/2019, 22569/2019, 31122/2019, 31640/2019, 5306/2020, 8807/2020, 15928/2020, 19054/2020, 20694/2020, 21009/2020, meritevole di approvazione corrispondendo, la sua attuazione, ad un rilevante interesse per la collettività, configurando un importante risultato in termini di messa in sicurezza e di connessioni ciclo pedonali fra il centro urbano del Capoluogo e la zona produttiva di via Roma e di riqualificazione urbana ed architettonica dell'ambito di cerniera fra l'abitato e la zona produttiva;

Richiamati

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;

- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, nel testo vigente;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio nella versione vigenti;

Dato atto che il presente oggetto è stato presentato e discusso nella Commissione Consiliare competente per materia, in data 30/10/2019 e 26/08/2020, la cui convocazione in seduta pubblica è stata trasmessa, anche per le finalità partecipative di cui all'art. 45 co. 8 L.R. 24/2017, alle Consulte di frazione;

Preso atto dei pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile del Servizio Assetto del territorio competente per materia e dal Ragioniere ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. di seguito riportati;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1. **di dare atto** della valutazione ambientale **positiva** sulla ValSAT espressa dalla Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco Metropolitano n. 141 del 31/07/2020, in atti al Prot. n. 19502 del 04/08/2020, prescrivendo il rispetto (nelle specifiche sedi di pertinenza) delle **condizioni** ivi riportate, con particolare riferimento agli esiti della Valutazione declinati negli allegati A e B all'Atto in parola e rendicontati negli elaborati "Sintesi non Tecnica" e "Piano di Monitoraggio", aggiornati/adequati/integrati con prot.n. 21009 in data 24/08/2020;
2. **di recepire** le condizioni del CUM espresse in data 31/07/2020, risultanti dal verbale in atti al Prot. n. 19502 del 04/08/2020, dato atto che gli elaborati costituiti dall'accordo risultano, allo scopo, aggiornati/adequati con prot. 20694 in data 18/08/2020 e prot. 21009 in data 24/08/2020, mentre per quanto riferito alle successive fasi, si rimanda alle sedi di specifica pertinenza l'assolvimento delle condizioni impartite;
3. **di recepire** le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di Enti e Servizi elencati nelle premesse e conservati agli atti del Servizio competente, i quali, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanziale e integrante, conferendo agli stessi (ed alle controdeduzioni ivi richiamate) valenza prescrittiva da recepire/rispettare in sede progettuale/attuativa di pertinenza;
4. **di approvare**, subordinatamente a quanto espresso nei punti precedenti, la proposta di Accordo Operativo in oggetto costituita dagli elaborati puntualmente individuati in premessa, in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa determinati dal PSC, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018;
5. **di dare atto** che l'Accordo si compone degli elaborati puntualmente elencati in premessa, conservati agli atti del Servizio competente acquisiti agli atti con Prot. n. 4/2019 (sono rimasti solo moduli) e successivamente adeguata con Prot. nn. 13628/2019, 22569/2019, 31122/2019, 31640/2019, 5306/2020, 8807/2020, 15928/2020, 19054/2020, 20694 /2020, prot. 21009/2020 e dei pareri di Enti e Servizi richiamati nelle premesse;
6. **di autorizzare** il Sindaco o persona da lui delegata, ai sensi e per gli effetti del co. 12 dell'art. 38, L.R. 24/2017, alla stipula dell'Accordo Operativo, nella versione

aggiornata/adequata, costituente allegato “A” parte integrante e sostanziale del presente atto, inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari e le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto;

7. **di dare mandato** al Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, o chi per Lui in termini di Statuto o Regolamento, di sottoscrivere le Convenzioni attuative dell’Accordo, nella versione adeguata/aggiornata, costituenti gli allegati “B1” e “B2” come parti integranti e sostanziali del presente atto, inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari e le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali del contratto, utili a una migliore definizione del contenuto, oltre che di ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni;
8. **di incaricare** il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio di disporre secondo quanto previsto all’art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla Pubblicazione dell’Accordo sottoscritto prevista dal co. 14 del richiamato articolo, nonché alla trasmissione degli atti ai Soggetti ed agli Enti cui competono adempimenti di legge;
9. **di disporre**, inoltre, la pubblicazione ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione, dell’Accordo Operativo e delle Convenzioni sottoscritti, nonché degli elaborati costituenti il medesimo A.O., nella sezione “Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio”;
10. **di dichiarare**, per garantire le tempistiche assegnate dall’art. 38 L.R. 24/2017, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.>>

La Presidente del Consiglio dà la parola al Consiglio per il dibattito, i cui punti salienti sono di seguito riportati:

Nella sua illustrazione, l’Ass. **Russo** sottolinea la quantità e qualità di dotazioni pubbliche che verranno acquisite grazie all’accordo operativo e segnala che i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stati ridotti rispetto alla stesura iniziale, proprio per poter metterle a disposizione della collettività quanto prima. Richiama l’approfondimento svolto in più occasioni dalla commissione consiliare competente, ringraziando i componenti per l’apporto propositivo.

Interviene il Cons. **Francesco Nucara, capogruppo Misto**, il quale riconosce che con il progetto in discussione verrà riqualificata una parte importante del territorio creando nuove opportunità di lavoro; anticipa per questo motivo voto favorevole.

Interviene il Cons. **Luca Nicotri, capogruppo Movimento cinque stelle**, esprimendo apprezzamento per l’intervento dell’Amministrazione volto ad acquisire opere di interesse collettivo e in particolare il tratto di pista ciclabile che collega la zona industriale con l’abitato.

Non nasconde che la proposta di accordo ha sollevato qualche malumore per la previsione di un altro centro commerciale. Non si può però impedire l’iniziativa privata se condotta nel rispetto delle norme. Inoltre, data la posizione, la nuova struttura non inciderà negativamente sul commercio di vicinato, piuttosto sarà in concorrenza con le grandi strutture di vendita a Casalecchio. Anticipa pertanto il voto favorevole del proprio gruppo.

Interviene il Cons. **Sergio Cardo, capogruppo Zola Bene Comune**, ricordando che già in Commissione aveva sottolineato l’importanza e la complessità della proposta, la cui formulazione mostra grande attenzione al dettaglio, coerenza col PSC e un serio perseguimento dell’interesse pubblico. Con gli ultimi aggiustamenti dell’accordo l’Amministrazione ha portato

ulteriori miglioramenti a favore della collettività nella tutela ambientale e ha ottenuto la riduzione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, a garanzia della loro effettiva realizzazione.

Sottolinea la previsione della pista ciclabile, tanto più utile in questo periodo di difficoltà per il trasporto pubblico, il restauro del portone monumentale, l'ampliamento del verde pubblico e la creazione di vasche di laminazione a garanzia della conservazione della permeabilità superficiale, che può essere a suo avviso ulteriormente migliorabile con l'adozione di pavimentazioni permeabili già adottate in altre zone.

Il Consigliere anticipa il proprio voto favorevole.

Interviene il **Cons. Mario Vanelli, Capogruppo "Lega-Insieme per Zola-Centrodestra Unito"**.

Pur apprezzando le opere di urbanizzazione del progetto e in particolare la pista ciclabile, ritiene che la collocazione delle strutture di vendita non sia appropriata, dato che si trova nelle vicinanze di un altro supermercato aperto da poco che, da quanto gli risulta, non ha molto indotto. Inoltre ci sarà un aumento di traffico vista l'attrattiva della nuova struttura.

Si dice sorpreso che il Vice Sindaco, che in campagna elettorale incitava a prevenire consumo di suolo, condivida e sostenga questa proposta, che riguarda un'area in parte non edificata. Chiede quindi se il progetto non comporti un consumo di suolo, un concetto evidentemente non chiaro. Anche il Movimento 5 stelle, allora decisamente contrario al consumo di suolo, oggi si allinea. Preannuncia voto contrario.

Interviene il **Cons. Luca Lorenzini, Capogruppo "P.D"**. esprime soddisfazione per l'apprezzamento del progetto di una parte consistente dell'opposizione e per il risultato ottenuto dall'Amministrazione, che permette di migliorare la situazione di un'area posta nell'ambito già urbanizzato a ridosso dell'area industriale, ad oggi in situazione di degrado in quanto sullo svincolo di una superstrada.

Il progetto prevede interventi importanti tra cui la ciclabile, il ripristino del portone monumentale e ricorda che si era anche ipotizzato un sistema di depurazione, non necessario, ma proposto dal costruttore. Previste le vasche di laminazione utili in caso di forti piogge sulla zona industriale. Si tratta di una serie di opere che non potranno che migliorare quell'ambito, rese possibili dall'insediamento di attività produttive che scelgono il territorio di Zola confermando l'attrattività del nostro territorio dal punto di vista produttivo e commerciale. L'Amministrazione ha vigilato ed ha ottenuto quanto necessario per la collettività; la decisione di investire in una struttura commerciale è giustamente una scelta del tutto privata.

Rispetto al supermercato vicino, va osservato che chi utilizza un discount non lo fa in alternativa a un negozio di vicinato, sono generi merceologici diversi che non impatteranno sui commercianti del centro di Zola.

Sull'area interessata sussistevano diritti edificatori di vecchia data, anche se mai attivati. Non è quindi corretto parlare di consumo di suolo, piuttosto di rigenerazione, nel rispetto dei principi della Legge regionale e degli strumenti urbanistici, che aumentano gli oneri a carico di chi utilizza terreno non edificato e sgravano chi va a rigenerare. Preannuncia voto favorevole.

L'Assessore **Russo** ringrazia per gli interventi e precisa che se il Consigliere Vanelli, o altro Consigliere, avesse voluto veramente incidere nell'istruttoria, avrebbe potuto formulare le proprie osservazioni nelle sedi e nei tempi opportuni. Le occasioni sono state tante: il procedimento è stato lungo e complesso e la partecipazione è stata assicurata ampiamente, ma non è mai pervenuta alcuna osservazione da parte sua.

Precisa che si tratta la struttura di vendita prevista non è un supermercato ma un struttura di media-piccola dimensione.

In merito al suggerimento del Cons. Cardo, sull'asfalto permeabile, ritiene che sia già negli intendimenti del soggetto attuatore.

Ricorda che, nel caso specifico, l'aspetto ambientale è tutelato dalla VAS e richiama in proposito i pareri favorevoli di tutti gli Enti interessati.

Giustamente il Cons. Nucara ha sottolineato i positivi risvolti in termini occupazionali. Ritiene che l'attuazione del comparto sia strategica ed è particolarmente fiducioso che si tratti di una buona scelta per Zola per ricucire la zona produttiva/industriale con il tessuto urbano. Ringrazia la geom. Bernardi e il personale dell'area per il lavoro svolto ed assicura che l'Amministrazione è impegnata per contenere il consumo di suolo sulla base della Legge Regionale, anche attraverso le agevolazioni per chi recupera fabbricati esistenti che il consiglio approvò all'unanimità.

La Presidente, verificato che nessun altro ha chiesto di intervenire, dichiara chiuso il dibattito e invita i consiglieri a formulare le dichiarazioni voto.

Il Consigliere **Luca Nicotri**, capogruppo Movimento cinque stelle, osserva che un conto sono le idee ed un conto è amministrare bene nell'interesse comune.

Bisogna saper decidere, tenendo conto che esistono diritti acquisiti da parte di privati e che non si può impedire la libera iniziativa su un suolo già da anni destinato all'edificazione solo per ragioni ideologiche. Si deve invece cercare di ottenere il massimo utile per la collettività e questo ha fatto l'Amministrazione. Ecco perché la sua forza politica, che rimane contraria al consumo del suolo, può votare convintamente a favore.

Il Consigliere **Roberto Lazzari**, vice capogruppo PD, osserva che la qualità della proposta è attestata dai pareri favorevoli espressi da tutti gli enti esterni e che il contributo dei Consiglieri è stato tenuto in considerazione. La Giunta sta lavorando con serietà e coerenza: in un anno di mandato particolarmente difficile porta avanti il programma condiviso dai cittadini. Anticipa voto favorevole del gruppo PD.

La Cons. **Marisa Risi**, gruppo Lega-Insieme per Zola-Lista Centrodestra Unito, per rilevare che già adesso la zona interessata dal progetto è spesso congestionata dal traffico: si chiede come la giunta intenda affrontare questo problema, che nessuno ha sollevato. Riconosce che la stesura finale dell'accordo migliora notevolmente quanto avviato dalla precedente amministrazione, ma il problema del traffico viene trascurato. Anticipa voto contrario.

Interviene il Cons. **Sergio Cardo**, capogruppo Zola Bene Comune, per precisare che ha trovato fuori luogo e infondato l'attacco personale al Vice Sindaco il quale ha avuto comportamenti coerenti e costituisce un punto di riferimento per tante persone di Zola. Il Consigliere ribadisce che la lista civica è molto attenta ai temi ambientali ed ha apprezzato l'impegno per migliorare il progetto anche in questo ambito. Conferma il voto favorevole

La Presidente ricorda alla Consiglieria Risi che non è possibile riaprire la discussione e fare domande in sede di dichiarazione di voto.

Invita quindi i consiglieri ad esprimere il voto.

- Successivamente la Presidente, assistita dagli scrutatori, mette ai voti per alzata di mano la proposta innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 17 consiglieri;

n. 14 voti favorevoli

n. 3 voti contrari (Vanelli, Risi e Bonora)

LA PROPOSTA E' APPROVATA

Di seguito la Presidente mette ai voti per alzata di mano la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti n. 17 consiglieri;

n. 14 voti favorevoli

n. 3 voti contrari (Vanelli, Risi e Bonora)

LA PROPOSTA E' APPROVATA

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il Responsabile Assetto del Territorio

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

ZOLA PREDOSA, 27/08/2020

Il Responsabile
F.to Simonetta Bernardi / INFOCERT SPA
(sottoscrizione digitale)

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

ZOLA PREDOSA, 31/08/2020

Il Responsabile
F.to Katia Di Eleuterio / INFOCERT SPA
(sottoscrizione digitale)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 61 del 02/09/2020

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, Dlgs. 267/2000

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio Comunale

Lidia Rosa Pischedda

(Documento sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale

Paolo Dallolio

(Documento sottoscritto digitalmente)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.

Oggetto: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

Il Responsabile Assetto del Territorio

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li 27/08/2020

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Simonetta Bernardi / Infocert Spa

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE.

Oggetto: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Il sottoscritto, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, avente l'oggetto sopra riportato esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Zola Predosa, li 31/08/2020

Il Responsabile - (sottoscrizione digitale)

Katia Di Eleuterio / INFOCERT SPA



Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 02/09/2020

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il 03/09/2020 per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari.

ZOLA PREDOSA, 03/09/2020

Il Responsabile del Servizio
Bianca Maria Bompani / INFOCERT SPA
(Documento sottoscritto digitalmente)



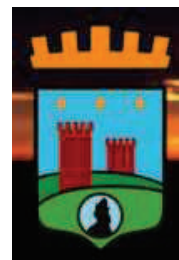
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 02/09/2020

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S12-VIA ROMA, LOC PORTONI ROSSI: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA ADEGUATA AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE E DEL CUM IN DATA 31/07/2020. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA AI SENSI DEL CO. 13 DELL'ART. 38, L.R. 24/2017.

Divenuta esecutiva il 13/09/2020 ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

ZOLA PREDOSA, 14/09/2020

Il Responsabile del Servizio
Bianca Maria Bompani / INFOCERT SPA
(Documento sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA

AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.s12

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38, COMMI 1, 2, 3 L. R. 24/2017

**GIUSTA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 13/06/2018:
“INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE
PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 4
DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE N. 24: ATTO D’INDIRIZZO”**

PROPRIETÀ SUB-AMBITO EST:

di cui al Catasto Terreni: COMUNE DI ZOLA PREDOSA, BO, foglio 28, particella 693

SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL

con sede in ZOLA PREDOSA C. F. 02860101209

PROPRIETÀ SUB AMBITO OVEST:

di cui al C. Terreni: COMUNE DI ZOLA PREDOSA, BO, foglio 28, partic. 704,1188,1189,1203,1204

I DUE PORTONI SNC, legale rappresentante [REDACTED]

con sede in ZOLA PREDOSA C. F. 02263340370

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

oooo

ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L. R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DELL'AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.S12 LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA

oooo

Con la presente scrittura privata, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, fra il comune di Zola Predosa e le società: SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL e I DUE PORTONI SNC, come sotto rappresentati:

1. il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore, Sig. nato a il, domiciliato per la carica a, via, n....., rappresentante del Comune suddetto;
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] (BO) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL con sede a Zola Predosa via Risorgimento n. 183/m - C.F./P.IVA 02860101209, quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al foglio 28 mappale 693;
3. [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società I DUE PORTONI snc con sede a Zola Predosa (BO) via Roma n. 32, C.F./P.IVA 02263340370 quale proprietaria degli immobili contraddistinti presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al foglio. 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204;

i soggetti di cui ai punti 2 e 3 detti anche "Attuatori";

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

CAPO I

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

- 1) in data 23 dicembre, con Delibera di C. C. n. 111/2013, è stato approvato il PSC del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014, oggetto di successive varianti che si intendono qui richiamate;
- 2) il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE vigente, approvato in data 23 dicembre 2013,

con Delibera di C. C. n. .112/2013, e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla Variante approvata con Delibera di C.C. n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;

- 3) il PSC classifica le aree oggetto del presente Accordo COME “AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AR.S12 POSTO IN FREGIO ALLA SP 569 “NUOVA BAZZANESE”.
- 4) in data 13 giugno 2018, giusta Deliberazione Del Consiglio Comunale N. 32, è stato approvato l’Atto di Indirizzo “INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO”, il quale detta le condizioni e le modalità di intervento nell’area in oggetto, che rientra pertanto tra le previsioni del PSC selezionate cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordo Operativo, ai sensi dell’art. 38 della medesima LR 24/2017;

CAPO II

RELATIVAMENTE ALL’ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

- in applicazione dell’art. 30, comma 10, LR 20/2000 il Comune di Zola Predosa, con deliberazione n. 120 del 18/11/2015 della Giunta Comunale, ha approvato il “Documento di Indirizzi, Contenuti e Criteri per la redazione del POC” nonché lo schema di avviso pubblico corredato dai relativi allegati per l’acquisizione di manifestazioni d’interesse e proposte, finalizzate all’elaborazione del Piano Operativo Comunale;
- il Comune, per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel redigendo POC, poi confluiti nell’Atto di Indirizzo citato, nell’anno 2016 ha pubblicato il suddetto Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale;
- nel periodo di pubblicazione dell’avviso sono pervenute nei termini n . 25 manifestazioni di interesse;
- L’Ambito qui in oggetto, “Ambito di riqualificazione AR.s12” detto anche “Portoni Rossi”, è stato oggetto di due Manifestazioni di interesse da parte delle due proprietà, classificate come “34 _ SUB-AMBITO EST” e “39 _ SUB-AMBITO OVEST”, come riportate nel dettaglio a seguire;
- successivamente è stato condotto l’esame delle proposte al fine di concludere accordi ai sensi dell’art. 18 della L. R. 20/2000 per l’inserimento in POC;
- a tal fine, con D.G.C. n. 61 del 25/05/2016, è stato approvato il documento “Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel

- POC” anch’esso corredato dai relativi allegati;
- con D.G.C. n. 21 del 22/02/2017 è stato approvato il documento “Piano Operativo Associato dei Comuni dell’Area Bazzanese. PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE” anch’esso corredato dai relativi allegati;
 - dopo una lunga fase istruttoria, si è giunti ad un accordo ex art. 18 sottoscritto dalle due parti private e dal Comune di Zola Predosa, come approvato con Deliberazione della G.C. n. 22 del 28/02/2018 (l’accordo ex art. 18 citato è, agli atti, allegato all’Atto di Indirizzo di cui Delibera C.C. 32/2018 che viene citato a seguire);
 - il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”, che ai sensi dell’art.79 ha, di fatto, reso inconcludibile l’avviata procedura di adozione del Piano Operativo Comunale, consentendo, in fase di prima applicazione, l’attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
 - in particolare, l’art. 4 della citata legge regionale consente l’attuazione, mediante accordi operativi di cui all’art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggette ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
 - al fine di procedere all’attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell’approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell’art. 4 della LR 24/2017, in data 13/06/2018, giusta deliberazione del Consiglio Comunale N. 32, è stato approvato l’Atto di Indirizzo “INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO”, già citato nelle premesse;
 - in data 18 dicembre 2019, giusta Deliberazione Di Giunta Comunale N. 86, è stata approvata la “PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2019, PER L’ATTUAZIONE DELL’AMBITO AR.S12, VIA ROMA LOC. DUE PORTONI: VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL’ART. 38, L.R. 24/2017”, pubblicata sul BUR del 08/01/2020;

CAPO III

RELATIVAMENTE AGLI EDIFICI ESISTENTI

- nell’Ambito in oggetto: sub-ambito ovest, sono presenti un fabbricato in muratura destinato a serre e depositi florovivaistici nonché una porzione ad uso alloggio di guardiania ed alcune

serre in struttura metallica e vetro, realizzati rispettivamente nel 2003-2005 (ancora in fase d'ultimazione) e nel 1988-1990;

- nel presente Accordo è prevista la demolizione, in due tempi, del fabbricato in metallo e vetro: l'80% della sua superficie sarà smantellato entro un anno dalla sottoscrizione del presente Accordo; successivamente, entro il termine stabilito dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), sarà rimossa anche la residua porzione del 20% che nel frattempo sarà opportunamente ristrutturata attraverso interventi di riqualificazione architettonica e prestazionale, ferma restando la sua integrale sostituzione nei termini massimi stabiliti all'art. 13 dell'A.O. La restante struttura in muratura, attraverso il presente Accordo Operativo, sarà adibita agli usi consentiti di cui alla citata Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018, e come meglio precisati nel prosieguo e sugli elaborati del progetto urbano.

CAPO IV

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO EX ART 18 LR 20/2000

- la Società SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C. in data 2 Marzo 2016 al prot. 2020/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia la Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC, a cui è stato assegnato il n. 34;
- la Società I DUE PORTONI snc. in data 2 Marzo 2016 al prot. 2025/2016 ha presentato all'Ufficio di Piano Area Bazzanese c/o Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia la Manifestazione di interesse per l'inserimento nel POC, a cui è stato assegnato il n. 39;
- ~~— le citate Società hanno successivamente sottoscritto formalmente gli accordi con il Comune nella forma di art. 18 della L. R. 20/2000;~~
- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame - alle condizioni richiamate nel seguito - idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo, di cui a seguire;
- i Soggetti in precedenza citati, nelle richiamate qualità, alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive ~~del conferimento in sede di POC~~, sono titolari di diritti edificatori (SU) a destinazione terziaria – commerciale - espositiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda normativa, a fronte degli impegni, definiti nella medesima scheda, a realizzare le opere concertate e a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi

dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo identificato, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico-edilizie del sub-ambito di intervento privato;

- le Signore [REDACTED] [REDACTED] in nome e per conto della SVILUPPO FUTURO SAS DI ZANASI MIRELLA E SERGI DANIELE & C. e [REDACTED] [REDACTED] in nome e per conto della società I DUE PORTONI snc, tutti come in precedenza identificati, in sede di firma dell'Art. 18 suddetto, hanno dichiarato di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

CAPO V

RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 LR 24/2017

1. A seguito di quanto sopra premesso, le società SVILUPPO FUTURO e DUE PORTONI hanno presentato proposta unitaria di Accordo Operativo completa in data 9 maggio 2019, acquisita al prot. n. 13628 e il Comune di Zola Predosa ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L. R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente", corredato della relativa documentazione per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico- ambientale, fissati dal PSC e dal RUE vigente.
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L. R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha acquisito l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L. R. 24/2017, le Convenzioni urbanistiche dei due Soggetti Attuatori allegate al presente Accordo Operativo devono riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

3. In data 18/12/2019 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 86 il Comune si è espresso sulla proposta, ritenendola conforme alla disciplina vigente e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nel sito web del Comune oltre che nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss. mm. ii.
4. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L. R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico Metropolitano competente con Nota prot. 1996 del 20/01/2020 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai Soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione delle osservazioni.
5. Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni al Comune di Zola Predosa.
6. Sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
 - **HERA** parere preliminare n. 66674 del 08/07/2019, pratica 19110148;
 - Valutazione **CQAP** in data 30/07/2019, inserimento disposto normativo che preveda valutazione in CQUAP di materiali e tipologie per esito qualitativo del progetto;
 - **SNAM RETE GAS** PG n. 3001 del 29/01/2020, sospensiva per interferenze e richiesta concertazione delle soluzioni tecniche;
 - **VV FF** parere PG 3182 del 30/01/2020, di rimando alla progettazione da subordinare all'esame VV FF i progetti edilizi qualora soggetti a controlli Prevenzione Incendi, dimostrazione di accessibilità mezzi di soccorso e allaccio per manichette in sede di OOUU;
 - **Città Metropolitana di BOLOGNA**, PG n. 3599 del 03/02/2020: richiesta della STO preliminare al CUM, per integrazione VAS e altre attestazioni, ed ulteriore richiesta di: Studio idraulico ed Asseverazione Rischio idraulico resa da professionista abilitato;
 - **AERONAUTICA** Militare Comando Rete **POL**, parere PG n. 3702 del 05/02/2020: Comunicazione interferenze;
 - **ASL** parere 13003/2020, PG n. 3817 del 06/02/2020, valutazione condizionata al soddisfacimento di condizioni e presupposti da verificare e dichiarare a cura dei Proponenti;
 - **ENAC** parere 0905, aggiornato positivo, PG n. 4313 del 10/02/2020;
 - **ATERSIR** parere PG 6548 del 02/03/2020, Favorevole con condizioni;

- **SERVIZI TERRITORIALI-VIABILITA'** della **Citta' Metropolitana**, PG n. 6574 del 02/03/2020, favorevole con prescrizioni;
- **MINISTERO BENI E ATTIVITÀ CULTURALI** - Soprintendenza Archeologica, PG 7173 del 09/03/2020, favorevole con condizioni da garantire e tradurre nei PdC;
- **ARPAE Distretto Urbano**, Parere 3164/SINADOC, PG n. 7197 del 09/03/2020 (con numerose prescrizioni, alcune delle quali non compatibili con quelle espresse dal Servizio regionale Area Reno e Po di Volano);
- **SERVIZIO RER AREA RENO PO DI VOLANO**, PG 7235 del 09/03/2020, con prescrizioni attinenti i sistemi di convogliamento e i recettori delle acque bianche (non coerenti con valutazioni di ARPAE e SII-HERA);
- **CONFERENZA DEI SERVIZI** in forma sincrona art. 14 ter L. 241/90 in data 03/06/2020;

7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

a. QUANTO ALLE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 28 Particella 693 sono di proprietà di SVILUPPO FUTURO;
2. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 28 Particelle 704, 1203, 1204, 1188, 1189, sono di proprietà di DUE PORTONI;
3. Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particelle 704, 1204, sono di proprietà di DUE PORTONI;

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di INTERESSE PUBBLICO concertate sono state individuate e definite in coerenza a quanto stabilito con l'Accordo ex Art. 18 L. R. 20/2000 in:

1. Interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici (dot. t.):

- a. parcheggi pubblici (P1) – da realizzare come da progetto urbano;
- b. dotazioni territoriali (U) – da realizzare come da progetto urbano;

2. Interventi/aree/edifici correlati al Contributo di sostenibilità:

- a. cessione delle aree per l'adeguamento della viabilità e la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali con fascia alberata previsti dal progetto urbano;
- b. realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali lungo la via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, compresa la realizzazione del sottopasso di via Rigosa (SP 26 Valle del Lavino);

c. restauro del portale storico posto all'interno dell'ambito;

3. Ulteriori interventi/aree/edifici correlati all'attuazione dell'Accordo a carico dell'Attuatore:

a. realizzazione delle opere di invarianza idraulica;

b. demolizione delle serre nel sub-ambito ovest, come già anticipato, riguardo alla Particella 704 e nella misura e nei tempi di cui alla scheda tecnica ex art. 18 e della Delibera Consiglio Comunale 32 del 13/06/2018;

c. QUANTO ALLE PREVISIONI COMMERCIALI / PRODUTTIVE:

1. le quantità di funzioni non residenziali oggetto del presente Accordo Operativo, nonché le superfici (utili, di vendita) ammesse sono definite nella documentazione costitutiva del Progetto Urbano (Tav. A.p.A.O.03b, B.1.A.O.08b, B.1.A.O.08.c) in conformità alla scheda n. 34-39 della Delibera di Indirizzi del Comune di Zola Predosa già citata;

2. le superfici utili (Su) e di vendita (SV) realizzabili sono state definite in:

Sub-Ambito Ovest

EDIFICI ESISTENTI:

"Su" relativa ad edifici esistenti (edificio in muratura oggetto di recupero) = 673 mq.

"Su" relativa ad edifici esistenti (serre oggetto di demolizione) = 1.158 mq.

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI:

"Su" Totale arrotondata = 2.067,00 mq.

"Su" di recupero edificio esistente in muratura = 673,00 mq,

di cui 75 mq. ad uso residenziale e 598 mq. ad uso pubblici esercizi - commercio.

"Su" di nuova realizzazione assegnata totale = $2.067,00 - 673,00 = 1.394,00$

di cui 1.100 mq. trasferiti nel Sub Ambito Est,

"Su" residua Su da collocare nel Sub-Ambito Ovest = 294,00 mq.

Sub-Ambito Est

NON vi sono EDIFICI ESISTENTI

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI:

Applicazione indici

"Su" Totale = 1.768,14 mq.

NUOVI DIRITTI EDIFICATORI

"Su" di nuova realizzazione assegnata al Sub-Ambito Est, totale = 2.868,14,

di cui 1.100 mq. trasferiti dal Sub Ambito Ovest

DESTINAZIONE NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI

Sub-Ambito Ovest

Nuova "Su" realizzabile nel Sub Ambito Ovest = 294,00 mq., così distinti:

- 170, 00 mq. in nuovo edificio da realizzare al posto delle serre;
- 124 mq di nuova Su all'interno della sagoma dell'edificio in muratura esistente;

"Su" da recuperare/riqualificare nell'edificio in muratura esistente = 673,00 mq., così distinti:

- usi di tipo "b11.1" 598 mq. (di cui Sv max = 450,00 mq.)
- uso residenziale esistente 75 mq.

Totale "Su" assegnata al Sub-Ambito Ovest = 967,00 mq.

Usi -b- previsti

b1- esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq.

b2 - pubblici esercizi

b3 - studi professionali ed ambulatori medici

b11.1 – medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, esercizi e centri commerciali con SV>250 mq. fino a 1.500 mq. di Sv ¹

Sub-Ambito Est

Nuova "Su" realizzabile nel Sub Ambito Est = 2.868,14 mq., così distinti:

- 1.945,80 mq. in nuovo edificio principale
- 922,34 mq. In nuovo/i edificio/i secondario/i

Tutta la superficie è adibita ad usi di tipo "b" (SV max = 2.050,00 mq.)

Usi b previsti

b1 - esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq.

b2 - pubblici esercizi

b3 - studi professionali ed ambulatori medici

b11.1 - medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, esercizi e centri commerciali con SV>250 mq. fino a 1.500 mq. di SV ¹

d. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

1. Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive (come da calcoli analitici di cui ai documenti ed agli elaborati allegati)²:

a. Parcheggi pubblici: mq 1745;

b. U in forma di Verde pubblico e dotazioni collettive: mq 2672;

c. Percorsi pedonali, ciclabili e fascia alberata: mq 1798;

¹ Nel limite di SV 2500 mq max complessiva per l'intero comparto

² Oltre alle zone destinate alla viabilità individuate nella Tav. A.p.A.O.04

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. L'art. 4.7 delle Norme del PSC vigente del Comune di Zola Predosa definisce il Contributo di sostenibilità. Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio delle opere necessarie alle connessioni ciclopedonali e alla riqualificazione dell'Ambito, ed in particolare delle opere concertate per l'Ambito in oggetto di cui al punto b.2. che precede.

f. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Al momento del rilascio del/i permesso/i edilizio/i, dovrà essere versato al Comune il contributo ~~su costo~~ di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. n.380/2001 e successive modificazioni, come da delibere comunali e tabelle vigenti al momento.

g. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L. R. 24/2017 con i seguenti atti:

a. Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano di Bologna, espresso nella seduta del 31/07/2020, prot. n. 39551 in data 03/08/2020 con allegato l'Atto del Sindaco metropolitano n. 141 del 29/07/2020 inerente la VAS ed il parere sul vincolo sismico, acquisito al Protocollo del Comune di Zola Predosa con P.G. 19502 del 04/08/2020;

b. Delibera del Consiglio Comunale n. ___ del __/__/___ con la quale l'Amministrazione ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo medesimo a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii..

Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L. R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima

della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L. R. 24/2017;

2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 28/02/2018, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'Ambito AR.s12;

3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la riqualificazione dell'Ambito degradato AR.s12, attraverso la realizzazione di un complesso commerciale e/o laboratoriale a seguito dell'approvazione del presente Accordo, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di nuova costruzione e ristrutturazione (riferimenti catastali: Foglio 28, particelle 693, 704, 1188, 1189, 1203, 1204) per una Su e SV complessive di:

- mq. 3.162,14 Su in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
- mq 673,00 Su derivante da recupero di edificio esistente;
- mq. 2.500,00 SV come parte delle Su di cui sopra, per le attività commerciali;

4. Le superfici suddette derivano dall'applicazione dei valori massimi di "Ip" come riconoscimento di premialità per l'elevato livello di qualità urbana, edilizia ed ecologico - ambientale raggiunto dall'intervento, ai sensi del PSC/RUE vigente. In particolare, l'intervento prevede la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali in sicurezza per collegare l'Ambito di intervento al Capoluogo, quindi in ragione della rilevanza strategica e del pieno raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'ambito si sono assegnati i suddetti indici.

5. il presente Accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC; tutto quanto come meglio specificato di seguito.

Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti

Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Zola Predosa

Il Comune provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico - edilizi finalizzati a:

- sottoscrizione dell'Accordo Operativo e delle Convenzioni urbanistiche attuative dell'Accordo, entro n. 10 giorni lavorativi dalla delibera di autorizzazione alla stipula dell'Accordo;

- Il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni (commerciali, ecc) per la realizzazione degli interventi edilizi, nei tempi tecnici strettamente necessari;
- rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico, nei tempi tecnici strettamente necessari;

Articolo 3.2.a – Impegni della Società SVILUPPO FUTURO

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, la Società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare quanto segue:

- a depositare a titolo cauzionale, all'atto della stipula dell'Accordo, la garanzia fideiussoria pari al 20% del valore delle opere di interesse pubblico commisurate al contributo di sostenibilità;
- contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo Operativo a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa, attivando la fideiussione a garanzia degli interventi pubblici correlati al Contributo di sostenibilità e delle urbanizzazioni/dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica attuativa e dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico previste dal progetto urbano;
- entro i termini stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), a realizzare gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal progetto urbano.

Sono fatte salve le proroghe ottenibili ai sensi degli artt. 12 e 13.

Articolo 3.2.b – Impegni della Società DUE PORTONI

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, la Società DUE PORTONI SNC quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare quanto segue:

- a depositare a titolo cauzionale, all'atto della stipula dell'Accordo, la garanzia fideiussoria pari al 5% del valore delle opere di interesse pubblico commisurate al contributo di sostenibilità;
- contestualmente alla sottoscrizione dell'Accordo, a sottoscrivere la convenzione per l'attuazione del Sub ambito Ovest, attivando la fideiussione a garanzia degli interventi

- pubblici e delle urbanizzazioni/dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- entro il termine stabilito dalla convenzione attuativa e dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), a presentare richiesta di titolo per le opere di urbanizzazione e dotazioni collettive previste dal progetto urbano;
 - entro i termini stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), a realizzare gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal progetto urbano.

Sono fatte salve le proroghe ottenibili ai sensi degli artt. 12 e 13.

Articolo 3.2.c – Impegni della Società SVILUPPO FUTURO e della DUE PORTONI

- Gli attuatori si impegnano, nel caso di trasferimento di proprietà, di tutte o parte, delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti, agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;
- Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi.

Articolo 4 – Approfondimenti progettuali

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto.

Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 12.

Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione sarà calcolato come da delibere comunali e tabelle vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi;
2. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nelle Convenzioni urbanistiche attuative.

Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità

1. Il contributo di sostenibilità previsto dal PSC vigente, risulta calcolato nella scheda allegata alla D.C.C. 32/2018 nel seguente modo:

- a) contributo minimo per l'ambito = € 348.863,80;
- b) contributo massimo definito per l'ambito = € 500.000,00.

La cifra di euro 500.000,00 corrisponde alla concorrenza massima richiesta alla qualificazione, promossa attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali come definite nel presente Accordo. Laddove l'importo degli interventi di interesse pubblico risulti inferiore al contributo massimo definito per l'Ambito, non si provvederà a conguaglio fermo restando l'importo dovuto del contributo minimo.

2. Tali importi finanziano la realizzazione delle opere di interesse generale a carico dei Soggetti Attuatori come previsto al capo V, co. 7, lett. b, punto "2." e nelle Convenzioni urbanistiche attuative, fino al totale del contributo di € 500.000,00, assunto a carico della società SVILUPPO FUTURO.

3. La società DUE PORTONI concorre al Contributo di sostenibilità attraverso la cessione delle aree destinate ai percorsi ciclabile e pedonale e alla fascia alberata ad essi complementare. La cessione avverrà anticipatamente alla realizzazione degli interventi a favore della SVILUPPO FUTURO secondo quanto disciplinato dalla Convenzione attuativa.

Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato Urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

"Relativamente alla ValsAT si richiamano integralmente l'Atto del Sindaco n. 141 del 29.07.2020 ed i relativi allegati;"

2. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni e le modalità operative individuate dagli studi ed analisi preliminari alla VAS.

Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti delle Convenzioni urbanistiche, che costituiscono allegati al presente Accordo Operativo, e a sottoscriverle contestualmente.

2. Le firme avverranno davanti a notaio scelto di concerto dal Comune e dagli Attuatori. Tutte le spese comprese quelle inerenti e conseguenti sono a carico dei Soggetti Attuatori.

Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell’Accordo – Condizione sospensiva

1. L’efficacia del presente Accordo e l’assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Zola Predosa e per il Comune dalla data di sottoscrizione delle Convenzioni Urbanistiche.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all’articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell’amministrazione digitale).

Articolo 10 – Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle dotazioni collettive previste dal presente accordo operativo, oltre che degli interventi di interesse pubblico correlati al contributo di sostenibilità, richiamati ai punti 1 e 2 della lett. b., co. 7, capo V, gli Attuatori consegneranno, al momento della firma delle Convenzioni urbanistiche, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione come stabilito dalle convenzioni medesime.
2. L’esecuzione dei parcheggi P1 da realizzarsi in contiguità con gli stralci funzionali e la loro cessione al Comune potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.
3. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole 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.

4. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 40% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

5.

Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2 e delle tempistiche stabilite dal e dal Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), consegnerà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi di cui agli articoli 3.1, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

3. In caso di decadenza dell'Accordo, per inadempienza da parte del/dei soggetti attuatore/i, ciascuno per la propria parte, si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui all'art. 3.2, nonché la eventuale revoca delle previsioni urbanistiche previste dall'Accordo.

Articolo 12 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Zola Predosa, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38 comma 12 L. R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

Eventuali proroghe non dovranno mai determinare il superamento dei termini di cui all'art.

13.

3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 13 – Durata dell'Accordo

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalle Società SVILUPPO FUTURO e DUE PORTONI, che saranno sciolte dalle obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti.

Gli interventi previsti dal progetto urbano dovranno essere completati entro cinque anni dalla pubblicazione al BURER dell'avviso di avvenuta stipula dell'A. O., a pena dell'intervento sostitutivo del Comune ed addebito delle spese attive e riflesse conseguenti l'inadempimento, nonché escussione delle fideiussioni prestate a garanzia delle obbligazioni dell'Accordo e delle Convenzioni. Per le opere di interesse pubblico concorrenti al contributo di sostenibilità il termine attuativo di cui al precedente comma, potrà essere prorogato per, massimo, due anni.

Trascorsi i termini suindicati, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia.

Le Convenzioni devono altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Articolo 14 – spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società

Allegati (non integranti e sostanziali):

Allegato: famiglia A - Progetto urbano;

Allegato: famiglia B - ~~Schemi di~~ Convenzioni urbanistiche attuative;

Allegato famiglia C: - Relazione economico-finanziaria e Progetti urbanizzazioni;

Allegato famiglia D: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

Allegati **integranti e sostanziali**:

scheda n. 34-39, allegata all'Atto di Indirizzo DCC n. 32/2018;

Cronoprogramma (Allegato B.1.AO.08e), PG n. 21009 del 24/08/2020;

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 3.2, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 14.

Luogo, data

PER IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

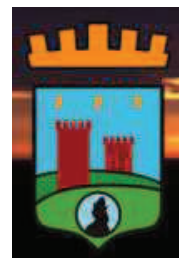
Il Sindaco Sig.

PER LA SOCIETA' SVILUPPO FUTURO

IlSig.

PER LA SOCIETA' DUE PORTONI

IlSig.



COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA

AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.s12

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38, COMMI 1, 2, 3 L. R. 24/2017

**GIUSTA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 13/06/2018:
"INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE
PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4
DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE N. 24: ATTO D'INDIRIZZO"**

PROPRIETÀ SUB-AMBITO EST:

di cui al Catasto Terreni: COMUNE DI ZOLA PREDOSA, BO, foglio 28, particella 693
SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL
con sede in ZOLA PREDOSA C. F. 02860101209

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE
ATTUATIVA – SUB AMBITO EST

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA**

o o o o o

CONVENZIONE URBANISTICA

**PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L. R.
21 DICEMBRE 2017 N. 24 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DELL'AMBITO DA
RIQUALIFICARE AR.S12 - LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA
SUB AMBITO EST**

o o o o o

Con la presente scrittura privata, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, fra il comune di Zola Predosa e la società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL, come sotto rappresentati:

1. il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Cod. Fisc. e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore, Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica a _____, via _____, n. _____, rappresentante del Comune suddetto, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, che in copia conforme si allega come lettera "A";
2. _____ nata a _____ (BO) il _____ e residente a _____ via _____ C.F. _____ in qualità di AMMINISTRATORE UNICO della società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA. con sede a Zola Predosa via Risorgimento n. 183/m - C.F./P.IVA 02860101209, quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al foglio 28, mappale 693, detto anche Soggetto Attuatore; a seguito del perfezionamento dell'Accordo Operativo in oggetto e delle procedure relative si conviene

PREMESSO

- 1) che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione;
- 2) che in data 23 dicembre, con Delibera di C. C. n. 111/2013, è stato approvato il PSC del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014;
- 3) che il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE, approvato in data 23 dicembre 2013, con Delibera di C. C. n. .112/2013, e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla Variante approvata con Delibera di C. C. n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;

- 4) che successivamente sono intervenute le varianti di aggiornamento-adeguamento, del PSC adottata con D. C. C. n. 89 del 28 novembre 2016, e del RUE adottata con D. C. C. n. 90 in data 28 dicembre 2016, rispettivamente approvate con D. C. C. n. 65 e D. C. C. n. 66 del 15 novembre 2017, in vigore dal 27 dicembre 2017;
- 5) che il Comune ha assunto con D. C. C. n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L. R. 24/2017;
- 6) che pertanto l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto, alle condizioni richiamate nel seguito, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ovvero altro strumento operativo di cui alla nuova Legge Regionale 24/2017, vale a dire idoneo alla proposta di Accordo Operativo ex art. 38, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo citato;
- 7) che in data 18 dicembre 2019 l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Giunta Comunale n. 86, con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo 1/AO/2019, per l'attuazione dell'Ambito AR.S12, via Roma loc. Due Portoni: valutazione di conformità della proposta ai sensi del co.8, dell'art. 38, L.R. 24/2017, pubblicata su BUR parte II, in data 08/01/2020;
- 8) che il Comune, dopo avere ricevuto e pubblicato la proposta di Accordo Operativo, a seguito del perfezionamento delle procedure di legge, ha disposto l'adeguamento dell'Accordo proposto al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo medesimo, dichiarandosi pertanto favorevole al perfezionamento;
- 9) che in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dai promotori e dal Rappresentante del Comune di Zola Predosa;
- 10) che l'Ambito AR.s12 è suddiviso in due sub-ambiti cui afferiscono due distinte convenzioni attuative facenti capo ad un solo Accordo Operativo, ma a due proprietà Attuatrici differenti;
- 11) che la presente Convenzione Attuativa afferisce al "sub-ambito est";
- 12) che l'idoneità alle trasformazioni dell'area è preordinata alla localizzazione di diritti edificatori assegnati dalla Pubblica Amministrazione a titolo perequativo per il raggiungimento di obiettivi strategici e per la realizzazione di interventi di carattere collettivo;
- 13) che pertanto il Soggetto Attuatore, alle condizioni definite dall'accordo Operativo citato, è titolare di diritti edificatori (SU) a destinazione terziaria - commerciale - espositiva sulla

superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda normativa, a fronte dell' impegno definito nella medesima scheda e ratificato nell'Accordo Operativo, a realizzare le opere concertate e a corrispondere al Comune, quale "Contributo di Sostenibilità" ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo identificato, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta.

Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per le trasformazioni urbanistico - edilizie del sub-ambito di intervento privato;

14) che il/la _____ in nome e per conto della SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL, in sede di firma dell'Art. 18 prima e dell'Accordo Operativo poi, ha dichiarato di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

15) che il lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 28 mappale 693;

16) che nel sub-ambito est è previsto l'insediamento di una medio - piccola struttura di vendita principale di tipo alimentare ed una o due medio - piccole strutture di vendita minori non alimentari, per una SV complessiva massima pari a 2.050,00 mq e per una Su complessiva massima di 2.868,14 mq (come dagli allegati grafici e documentali all'Accordo Operativo, di cui all'elenco a seguire);

17) che il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione;

18) che l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto Di Indirizzo;

19) che la normativa adottata di riferimento è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo, sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla normativa urbanistica regionale vigente L. R. 24/2017, e le parti non abrogate della L. R. 20/00 e L. R. 6/95, e successivi aggiornamenti;

20) che, con riferimento al comma precedente, l'Ambito può attuarsi previa approvazione di Accordo Operativo con valore di strumento urbanistico attuativo convenzionato (qui detto anche "PIANO"), conforme alle prescrizioni di cui alla citata normativa, e successivi Permessi di Costruire convenzionati;

DATO ATTO

a) che il suddetto PIANO, approvato come Accordo Operativo, di cui alle premesse, prevede il seguente dimensionamento (si riportano alcuni dati anche del sub-ambito ovest per completezza di informazione, tuttavia per esso si rimanda in toto alla Convenzione apposta):

ST – SUB-AMBITO EST = mq 18.789

ST – SUB-AMBITO OVEST = mq 18.593

ST – AMBITO AR.S12 INTERO = mq 37.382

DIRITTI EDIFICATORI PER NUOVE SUPERFICI:

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NEL SUB-AMBITO EST = 2.868,14 MQ di SU

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NEL SUB-AMBITO OVEST (oltre esistente) = 294,00 MQ di SU

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NELL'AMBITO AR.S12 = 3.162,14 MQ di SU

DOTAZIONI TERRITORIALI SUB-AMBITO EST:

A. PARCHEGGI PUBBLICI: mq 1.370,00

B. "U" IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: mq 1.890,00

DOTAZIONI TERRITORIALI AMBITO INTERO:

A. PARCHEGGI PUBBLICI: MQ 1.745,00;

B. "U" IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: MQ 2.672,00;

b) che l'ACCORDO OPERATIVO di che trattasi è redatto dalla società GBA STUDIO rappresentata dall'Arch. Gian Luca Brini, con studio in Bologna via Andrea Costa n. 202/2 C.f. BRNGLC62M07A944F, e dal Geom. Claudio Capelli, libero professionista iscritto al Collegio di Bologna col n. 2802, con studio a Zola Predosa in Piazza Giuseppe di Vittorio 6, Codice Fiscale CPL CLD 62B02 A944L;

c) che il medesimo PIANO si compone dei seguenti elaborati tecnici:

numero	descrizione elaborato	Scala
--------	-----------------------	-------

Nota bene: l'elenco è da verificare/aggiornare preliminarmente alla stipula

FAMIGLIA A - art. 38, comma 3, lettera a) L.R. 24/2017

Progetto Urbano

elaborati grafici - stato di fatto		
PG 15928 25/06/2020 A.sdf.AO.01a	RILIEVO PLANOALTIMETRICO ED INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO - INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI EST ED OVEST - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI A RETE - VINCOLI E SERVITÙ	1/500
PG 13628 09/05/2019 A.sdf.AO.01b	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' DEGLI ATTUATORI E DELLE PROPRIETA' DEMANIALI - ELENCO MAPPALI E RELATIVE SUPERFICI CATASTALI	1/1000
elaborati grafici - progetto - MASTERPLAN		
PG 15928		

25/06/2020 A.p.AO.02	PLANIMETRIA GENERALE E CONNESSIONI FUNZIONALI URBANE	1/1000
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03a	PLANIMETRIA GENERALE CON INFRASTRUTTURE, DOTAZIONI, SUB-AMBITI, LOTTI FONDIARI E STRALCI FUNZIONALI, INGOMBRI, RISPETTI E VINCOLI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03b	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE - VERIFICHE URBANISTICHE	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.04	PLANIMETRIA GENERALE CON CALCOLO E VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI – TAVOLA DELLE CESSIONI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.05	PLANIVOLUMETRIA	1/500
PG 13628 09/05/2019 A.p.AO.06	PROFILI TERRITORIALI	1/500
documenti - progetto		
PG 13628 09/05/2019 A.d.AO.07	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	-

FAMIGLIA B - art. 38, comma 3, lettera b) L.R. 24/2017

Convenzione Urbanistica

PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08a	SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08b	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO EST	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08c	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO OVEST	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08d	NORME DI ATTUAZIONE	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08e	CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO E ALLEGATA PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE	

FAMIGLIA C - art. 38, comma 3, lettera c) L.R. 24/2017

Relazione economico-finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo

PG 15928 25/06/2020 C.1.AO.10	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA SUGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI - OPERE DI URBANIZZAZIONE	
-------------------------------------	---	--

PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11	RELAZIONE TECNICA OO UU	-
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.a	SISTEMAZIONI ESTERNE	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.b	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.c	SEZIONI TERRITORIALI	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.d	SVILUPPO PISTA CICLOPEDONALE	Varie
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.e	PROGETTO AREE VERDI	1/200
PG 13628 09/05/2019 C.2.AO.11.f	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	-
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.g	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTI ESISTENTI DA RIMUOVERE	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.h	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.i	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - DERIVAZIONE LINEE MT E BT	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.l	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - LINEA TELECOM	1/500
PG 21009 del 24/08/2020 C.2.AO.11.m	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - STIMA ECONOMICA	-

FAMIGLIA D - art. 38, comma 3, lettera d) L.R. 24/2017

Documento di VALSAT e analisi ambientali

PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	DOCUMENTO DI VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO AMBIENTALE: VERIFICHE - OBIETTIVI - IMPEGNI -	---
PG 15925 del 26/06/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 01: STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO;	
PG 15925 del 26/06/2020	VAS ALLEGATO 02: STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO;	

D.1.AO.12		
PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 03: SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO	
PG 15925 del 26/06/2020 D.1.AO.12	VAS allegato 04: ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO	
PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 05: PIANO DI MONITORAGGIO;	
PG 13628 09/05/2019 D.2.AO.13	INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA - ANALISI QUALITÀ TERRENI	---
PG 5306 19/02/2020 D.3.AO.14	ACUSTICA	---
PG 13628 09/05/2019 D.4.AO.15	ANALISI SPECIALISTICA SU VIABILITÀ E TRAFFICO	---

Documenti integranti ulteriori

D.C.C. n. 32/2018	SCHEDA N. 34-39: STRALCIO elab. 01_Documento Indirizzo ZP - Schede	---
PG 19054 29/07/2020	VERIFICA DEI RAPPORTI DI PERMEABILITA' - con indicazione delle superfici da mantenere vincolate nei futuri interventi	---
PG 8807 06/04/2020	RELAZIONE PER ENTI (valida solo per quanto non superato da prescrizioni specifiche)	---

- d) che il PIANO disciplina la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie previste ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati ad urbanizzazioni ed, in particolare, le dotazioni di verde pubblico e di parcheggio pubblico, sedi viarie, percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, reti delle fognature e di approvvigionamento idrico, dell'energia elettrica e telefonica, pubblica illuminazione;
- e) che il PIANO individua anche le opere ulteriori di interesse generale che ne costituiscono il presupposto, come da citato Atto d'Indirizzo, le quali saranno realizzare a scomputo del Contributo di sostenibilità individuato sullo stesso Atto;
- f) che il PIANO individua anche gli stralci attuativi per la realizzazione delle superfici edificatorie private nel Sub_ambito ovest (Sf1 ovest – Sf2 ovest) e nel Sub_ambito est (Sf1 est – Sf2 est), che potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire) sia per l'intera potenzialità, sia parzialmente, sia per singola Sf, ovvero: in modo unitario e sia per

singolo edificio, coerentemente con gli stralci attuativi funzionali del Piano, individuati ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, come saranno individuati nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione in conformità al crono programma di cui all'Accordo Operativo stipulato;

- g) che gli oneri concessori, di cui all'art. 3 della L. 10/77 e sue modifiche, saranno versati direttamente al Comune di Zola Predosa in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- h) che gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti a fronte della realizzazione integrale da parte degli Attuatori dei parcheggi pubblici e del verde pubblico (U), anche per stralci;
- i) che il Contributo di sostenibilità dovuto sarà regolato come da scheda allegata all'Atto di Indirizzo approvato con D.C.C. n. 32/2018 e confermato dall'Accordo Operativo sottoscritto, come di seguito specificato nell'articolato della presente Convenzione;
- j) che gli Attuatori si impegnano altresì a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le norme vigenti al momento;
- k) che a realizzare le dotazioni pubbliche generali individuate quale contributo di sostenibilità nella più volte richiamata scheda tecnico-economica, facente parte integrante e sostanziale dell'Atto di indirizzo citato e dell'Accordo Operativo sottoscritto, nei tempi previsti, fino alla concorrenza massima dell'importo di € 500.000, nel rispetto delle indicazioni riportate nella scheda tecnico/economica, sarà la società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL, in ciò manlevando la Soc. I DUE PORTONI Snc da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione di tali dotazioni;
- l) che restano a carico della stessa Soc. I DUE PORTONI la cessione a titolo gratuito alla Soc. SVILUPPO FUTURO delle aree sulle quali le opere di cui sopra dovranno essere eseguite, conformemente ai tempi stabiliti nel crono-programma di cui all'Accordo Operativo e sue eventuali modifiche;
- m) che gli Attuatori hanno effettuato a propria cura e spese:
gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico;

valutazione dell' idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell' idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.);

- n) che il PIANO di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole condizionato della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 30/07/2019;
- o) che il PIANO di cui sopra è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____;
- p) che il Progetto Urbano è stato trasmesso agli Enti ed autorità preposti all' espressione di pareri/nulla osta/ autorizzazioni ai sensi dell' art. 38, comma 9, lett. a) della L. R. 24/2017;

VISTI

- I. la L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- II. il D. M. 2.4.1968 n. 1444;
- III. la L. R. 24/2017, nel testo vigente, con particolare riferimento agli artt. 4 e 38;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l' attuazione dell' Accordo Operativo approvato dal Comune di Zola Predosa;

TUTTO CIÒ PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "l' Attuatore"; con l' impegno di quest' ultimo ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa, si conviene e si stipula quanto segue:

fra il Comune di Zola Predosa e le Società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL si addiviene alla seguente

CONVENZIONE:

Articolo 1 – dati generali e destinazione delle aree – parametri urbanistici

L' Ambito, dimensionalmente definito nelle premesse e negli elaborati allegati, come all' elenco elaborati di cui alle premesse della presente Convenzione, è costituito da due Sub_Ambiti di due differenti proprietà, anch' essi definiti nelle premesse.

Le aree sono destinate a realizzare i diritti edificatori assegnati e le relative opere di urbanizzazione, le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche prescritte.

Parte delle opere di interesse generale afferenti il contributo di sostenibilità, invece, sono da realizzare in aree limitrofe di proprietà terze, come specificato sugli elaborati allegati.

I valori dei Diritti Edificatori (DE) sono indicati nella scheda dell'Atto di indirizzo nonché nell'Accordo Operativo e qui riportati come DE massimi realizzabili.

Parametri urbanistici SUB-AMBITO EST:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI

Non vi sono edifici esistenti

Applicazione indici: Su Totale = 1.768,14 mq.

Su di nuova realizzazione assegnata totale = 1.768,14 + 1.100,00 = 2.868,14 mq.

di cui 1.100 mq. trasferiti dal Sub Ambito Ovest

Nuova "Su" realizzabile nel Sub Ambito Est = 2.868,14 mq., così distinti:

- 1.945,80 mq. in nuovo edificio principale (SV max 1.300 mq)
- 922,34 mq. In nuovo/i edificio/i secondario/i (SV max 750 mq)

Tutta la superficie è adibita ad usi di tipo "b" (SV max = 2.050,00 mq.), in sede di progetto definitivo la Sv potrà variare tra i lotti, fatta salva la superficie massima consentita.

Usi b previsti

b1- esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq.

b2 – pubblici esercizi

b3 – studi professionali ed ambulatori medici

b11.1 – medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, esercizi e centri commerciali con SV>250 mq. fino a 1.500 mq. di SV

DOTAZIONI TERRITORIALI

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive minime (come da calcoli analitici di cui ai documenti ed agli elaborati allegati):

- a. Parcheggi pubblici: mq 1.370,00;
- b. U in forma di Verde pubblico: mq 1.890,00;
- c. percorsi pedonali e ciclabili: mq. 1.798;

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 connessioni funzionali, con l'unica esclusione delle opere extra comparto funzionali ai collegamenti ciclopedonali su via Roma e con il parco Marco Biagi, che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

Articolo 2 – aree per dotazioni territoriali ed urbanizzazioni

Le aree per dotazioni territoriali ed ecologiche dovute come da articolo 1, le opere da realizzare e cedere, le aree per le opere pubbliche generali a scomputo del contributo di sostenibilità, risultano indicate negli elaborati "A.p.AO.03a/b" e "A.p.AO.04", ai quali si fa riferimento per l'individuazione quantitativa, i conteggi e le verifiche.

Le opere pubbliche complessivamente da realizzare risultano, poi, dettagliate progettualmente sugli elaborati di cui alla famiglia "C" degli allegati; saranno inoltre attuate come da Nda del

presente PIANO e dal Cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo. Il tutto salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali come dalle citate NdA e salvo modifiche ed aggiornamenti del Cronoprogramma.

I progetti esecutivi delle opere saranno approvati da parte dell'A. C. attraverso Permesso/i di Costruire, previo parere preventivo della CQAP al fine di garantire l'unitarietà compositiva ed architettonica del comparto e le corrette relazioni formali fra gli edifici previsti.

Articolo 3 – aree di uso privato: superfici fondiari

L'edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dei lotti, aree fondiari asservite alla Superficie utile e Volumi da realizzare che rimarranno di uso privato e dello schema di cui alla tav. A.p.AO.03a, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NdA del Piano.

I progetti definitivi delle opere saranno approvati da parte dell'A. C. attraverso Permessi di Costruire.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci e/o per singoli edifici, individuati negli elaborati del Piano, così come potranno essere presentate agibilità parziali e distinte, conformemente ai permessi di costruire.

Articolo 4 – aree di uso privato: prescrizione d'uso

La Nuova Superficie Utile complessivamente assegnata sarà destinata ad uso non residenziale, per le prescrizioni ed il dettaglio degli usi si rimanda all'Accordo Operativo sottoscritto, alle NdA del presente Piano ed alle norme di RUE vigente.

Articolo 5 – aree di uso privato: prescrizioni edificatorie

La progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal RUE e/o altre norme comunali ed altre norme sovraordinate, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle NdA e dalla presente Convenzione, nonché dall'Accordo Operativo.

L'attuazione degli interventi è comunque condizionata al rispetto di quanto riportato nella Scheda di cui all'Atto di indirizzo più volte citato, allegata alla presente convenzione, oltre che delle condizioni espresse dagli Enti, Soggetti e Organi acquisiti agli atti del Procedimento e puntualmente richiamati nella D.C.C. n.... .

La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati, dovrà avvenire successivamente o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità.

La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati potrà essere presentata , anche per stralci, nei termini indicati dal crono programma, salvo eventuali proroghe, comunque entro il termine massimo di anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente convenzione, anche per stralci.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione (o dello stralcio autonomamente funzionale pertinente all'edificio oggetto di richiesta), nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i, il tutto come meglio dettagliato sui Permessi di Costruire.

L'impianto di depurazione e le vasche di laminazione necessari per la sostenibilità idraulica e fognaria degli interventi, saranno dimensionati puntualmente nel progetto esecutivo, secondo le indicazioni dei Servizi competenti. L'impianto di depurazione dovrà ricevere anche i reflui provenienti dagli edifici del sub ambito ovest.

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di PDC.

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 agli articoli a seguire, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire ~~e agibilità~~, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessario; analogamente dicasi per i provvedimenti di agibilità e conformità edilizie, fermo restando, comunque, quanto indicato al primo comma dell'art. 9.

Articolo 6 – opere di urbanizzazione – interventi di interesse pubblico – procedure di realizzazione

L'Attuatore s'impegna, per sé e per i successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere d'urbanizzazione primaria e le dotazioni connesse alla realizzazione del Sub-Ambito Est, costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico, come individuate sugli elaborati grafici, anche per stralci.

Le opere di urbanizzazione/dotazioni ed i rispettivi stralci sono individuati in prima definizione dall'art. 4 delle NdA, dalle tavole (A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m) nonché dal cronoprogramma (B.1.AO.08e) allegati all'Accordo Operativo, ma potranno essere ridefiniti sia in sede di modifica eventuale del suddetto cronoprogramma sia in sede di Permessi di Costruire delle opere medesime.

L'Attuatore del Sub-Ambito Est è tenuto a presentare entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle urbanizzazioni/dotazioni di cui sopra. Nel medesimo termine dovrà essere condiviso e presentato il Progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico generale correlate al Contributo di sostenibilità.

Ai sensi della scheda normativa di riferimento, di cui all'Atto di Indirizzo comunale (D.C.C. 32/2018), l'Attuatore del sub-ambito est assume a proprio carico l'intero onere delle opere commisurate al Contributo di sostenibilità, fino alla concorrenza massima di € 500.000 (cinquecentomila). Di conseguenza esonera l'Attuatore del sub-ambito ovest da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione delle relative opere, restando tuttavia a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere saranno eseguite.

Gli eventuali maggiori costi delle opere di interesse collettivo generale, di cui sopra, eccedenti € 500.000, ove ricorrano i presupposti di legittimità potranno essere decurtati dagli oneri di U2 del sub-ambito est, tramite accordo specifico con l'A. C., nel caso quest'ultima ritenesse di chiederne comunque il completamento all'Attuatore in parola.

Le opere d'urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno cedute al Comune, ovvero agli Enti interessati, nei tempi indicati dal cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.

Tutte le opere pubbliche testé richiamate dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, per le successive procedure di collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita, entro la data d'ultimazione delle opere stesse.

La classificazione delle aree oggetto di cessione, dal punto di vista catastale, a seguito dei necessari frazionamenti, dovrà essere effettuata in conformità alla destinazione urbanistica delle stesse, così come indicata negli elaborati sopra indicati.

Dette opere saranno realizzate, anche per stralci, nei tempi indicati dal crono programma, seguendo i progetti esecutivi, che, completi di computi metrici estimativi, saranno redatti dal Soggetto Attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune, mediante il rilascio di permesso di costruire.

Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio dal progetto nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando

eventualmente quanto già indicato in sede di Piano, salvo modifiche non costituenti varianti essenziali.

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici tecnici comunali o dal Collaudatore, ai quali il Soggetto Attuatore dovrà sottostare seguendone le indicazioni e le disposizioni.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di legge applicabili.

Tutte le opere realizzate del Piano dovranno essere assoggettate alle disposizioni del D. Lgs. 50/2016 e s. m., oltre che del DM 81/08 e s. m., restando sollevata da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.

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

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

Le opere d'urbanizzazione dell'Ambito potranno essere realizzate in più stralci funzionalmente autonomi, separati, nei tempi indicati dal cronoprogramma, funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano e suoi stralci ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014; la suddivisione in stralci sarà approfondita e ulteriormente valutata, con riferimento alle tavole A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m ed al cronoprogramma allegati all'Accordo Operativo, nel rispettivo progetto delle opere d'urbanizzazione, soggetto a permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire per il primo stralcio delle urbanizzazioni riguarderà il progetto delle intere opere definendo, al contempo, lo stralcio d'immediata attuazione oggetto di permesso. Poiché il progetto complessivo risulterà comunque concordato e verificato con l'A. C. e con gli Enti, se conformi ad esso, gli stralci successivi potranno essere, ove consentito dalla legge, attivati con SCIA.

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 dei sotto-servizi, nonché il Piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti. 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.

In considerazione della particolare articolazione 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.

Ai singoli affidamenti per la realizzazione delle opere si applicano inoltre le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e della normativa sugli appalti pubblici. 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.

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni di cui al presente articolo, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo permesso edilizio, e comunque nel termine del cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, salvo proroghe rilasciate dal Collegio di Vigilanza. Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, le strade pubbliche specificate nel piano, nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal Piano, dovranno essere cedute al Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, anche per stralci, compresa la trascrizione ai registri immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento;

tale atto dovrà essere perfezionato entro sei mesi dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

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.

Articolo 7 – preventiva disponibilità di aree ed opere pubbliche - manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

È facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci d'opere d'urbanizzazione

completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio, con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, 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 a seguire.

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi stabiliti a seguire) 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.

Le aree di cui al punto precedente saranno mantenute dalla Proprietà o da Soggetti dalla stessa incaricati.

Articolo 8 – cessione aree per opere di interesse generale e contributo di sostenibilità – cessione aree a verde pubblico ed a parcheggio pubblico

In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dai Soggetti Attuatori, è dovuta a titolo di Contributo di sostenibilità la realizzazione di interventi di interesse pubblico generale fino alla concorrenza di quanto pattuito con l'Accordo Operativo.

Le opere che insisteranno sulle aree destinate al "corridoio" ciclopedonale, comprese le fasce di ambientazione complementari ad esso (da realizzarsi nei sub-ambiti est ed ovest), il sottopasso che condurrà al Parco Marco Biagi e il restauro del portale storico (presente nel sub-ambito ovest), corrispondenti agli interventi di interesse pubblico generale, sono da attuarsi a carico di Sviluppo Futuro Zola Predosa srl a fronte dello scomputo dell'importo del contributo di sostenibilità, fino al suo ammontare massimo di euro 500.000 (cinquecentomila) e fatto salvo l'importo minimo pari ad euro 348.863,80 (trecentoquarantotomilaottocentosessantatre, 80), come già riportato e come da Accordo Operativo stipulato. Rimane a carico dell'Attuatore del Sub Ambito Ovest l'obbligazione alla cessione anticipata delle aree di propria proprietà ove troveranno posto parte dei predetti interventi a scomputo, da eseguire per opere di interesse generale, secondo quanto stabilito con l'Accordo Operativo sottoscritto.

Tale impegno sarà assolto dal Soggetto Attuatore (e/o da subentranti aventi causa) nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche e secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi, per quanto non qui stabilito, in sede di approvazione dei progetti e dei cronoprogrammi attuativi.

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

La somma di contributo eccedente l'importo delle prestazioni/opere eseguite, ed eventuali risparmi esecutivi derivanti, per esempio, dal ribasso d'asta che determinino, a consuntivo convalidato, un costo reale a carico dei Soggetti Attuatori inferiore al contributo minimo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte dei Soggetti Attuatori in favore dell'Amministrazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate.

Ogni variazione progettuale ed economica dovrà essere preventivamente approvata dal Servizio Comunale competente.

Le opere suddette saranno cedute all'A. C. nei modi e nei tempi quivi descritti.

Le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico, corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute anch'esse all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate ed attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegato al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'A. C.

Tutte le ulteriori aree a verde, comprese le fasce di ambientazione e di dotazione ecologica, vasche di laminazione (e relativi impianti), l'impianto di depurazione degli scarichi fognari, resteranno in proprietà all'Attuatore, che ne garantirà anche la manutenzione.

Articolo 9 – collaudo opere di urbanizzazione

Tutte le opere di viabilità su via Roma e sulla nuova rotatoria attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato, gli allacciamenti e la sistemazione di tutte le aree esterne da cedere all'A. C., da realizzarsi secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio, con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali come individuati dal PDC delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione, se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera, come già richiamato.

L'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore.

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.

Entro i successivi sei mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico ad ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 180 (centottanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, ad esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte del Soggetto Attuatore, 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 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.

A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo delle relative fideiussioni, rilasciate per stralci attuativi funzionali del piano in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10 – prescrizioni e dettagli ulteriori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6) e seguenti, dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dall'Accordo Operativo ex art. 38 L. R. 24/2017 con valore di PUA qui in oggetto, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi della NdA, e comunque come verrà meglio specificato, dettagliato ed approvato in sede di progetto esecutivo che sarà oggetto di specifica richiesta di permesso di costruire; le suddette opere comprendono:

- a) la costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori collocati entro idonei box, posti all'interno di ciascun lotto ed in fregio allo spazio pubblico (ovvero recinzione ove esistente) in conformità alle tavole relative;
- b) la costruzione delle canalizzazioni necessarie per gli allacciamenti alle reti di energia elettrica e telefonica, comprese cabine e armature relative, fino ai pozzetti in muratura posti all'interno di ciascun lotto, in fregio alla recinzione, in conformità alla tavola relativa;
- c) la costruzione delle strade, delle aree per parcheggio pubblico, fino alla delimitazione dei singoli lotti, passi carrai e pedonali compresi, in conformità alla tavola relativa;

- d) la costruzione della rete di illuminazione pubblica, completa di canalizzazioni, pozzetti, pali e apparecchi illuminanti, in conformità alla tavola relativa;
- e) la costruzione delle recinzioni a divisione degli spazi pubblici dalle aree private, quando previste, cancelli compresi, laddove presenti e la realizzazione dell'impianto dell'area a verde ed il relativo arredo, in conformità alla tavola relativa;
- f) fa parte delle opere in oggetto la costruzione della rete di raccolta delle acque meteoriche e della rete fognante per la parte di competenza, come indicato dagli elaborati, comprensive degli innesti, sempre separati, che serviranno i lotti, comprensivi dei pozzetti di prelievo delle acque realizzati in conformità all'art. 175 D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico e dotazioni complementari.

Tutte le opere sopra indicate s'intendono complete degli allacciamenti necessari e realizzate a perfetta regola d'arte.

Articolo 11 – prescrizioni progettuali per le opere aree esterne, private

I Soggetti Attuatori si impegnano a rispettare quanto sotto specificato, come meglio definito sulle Nda del Piano e come sarà dettagliato sul permesso di costruire:

a) Verde e Arredo urbano

Tutti gli elementi di arredo urbano dovranno uniformarsi agli indirizzi indicati dall'Amministrazione. Le opere a verde saranno progettate e realizzate nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato.

b) Vasca di Laminazione

Il Soggetto Attuatore è tenuto a garantire l'invarianza idraulica; a tal fine l'Attuatore dovrà sostenere la realizzazione, manutenzione e gestione, di una vasca di laminazione determinata dal calcolo di invarianza idraulica relativa al Piano in oggetto o suoi stralci funzionali, ovvero altro sistema idoneo diverso dalla vasca citata; il tutto previo parere favorevole da parte dell'Ente competente.

c) Aspetti di Prescrizione Generale

Sono da ritenersi prescrizioni di carattere esecutivo, comunque da attuare previo accordo con l'Amministrazione Comunale, tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dagli Enti terzi o trasmessi dagli stessi in forma scritta ed allegati all'istruttoria del Piano.

d) Totem pubblicitari

I Soggetti Attuatori potranno installare nelle proprie aree private totem pubblicitari, che dovranno

essere definiti ed approvati in sede di progetto definitivo. È fatto divieto di installare totem con insegne che non siano delle attività insediate.

Nelle aree pubbliche cedute all'A. C. e gestite dall'Attuatore stesso, per motivi di sicurezza e di qualità urbana, l'A. C. si impegna a non realizzare impianti pubblicitari.

Articolo 12 – garanzia finanziaria

Agli effetti della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e art. 22 della L. R. n. 47/78 integrato dalla L. R. n. 23/80, come richiesta dall'art. 38 della L. R. 24/2017, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria ed alle opere a rete (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere di urbanizzazione che i Soggetti Attuatori s'impegnano a realizzare nell'ambito dello sviluppo di tutto il Piano (che potranno essere ri-determinati in sede di permesso di costruire, che ne prevede la progettazione esecutiva e che sarà accompagnato da apposito computo), sono determinati dai computi metrici allegati all'Accordo Operativo con valore di PUA.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, oltre che con l'Accordo Operativo, pertanto, il Soggetto Attuatore consegna al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata ed iscritta all'ISVAP n. di totali Euro 857.459,00 (ottocentocinquantesettequattrocentocinquantanove/00), pari al 120% (centoventi per cento) della spesa prevista per le opere di interesse pubblico commisurate al Contributo di sostenibilità e dotazioni di urbanizzazione da realizzare come quantificate nell'elaborato C.1.AO.10, previa sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive, da aggiornare in sede di progetti esecutivi, rappresenta un riferimento meramente finalizzato alla determinazione di un importo idoneo a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione in caso di inadempienza dei Soggetti Attuatori, alle obbligazioni di cui all'Accordo operativo, al cronoprogramma e alla presente convenzione; l'obbligazione da loro assunta resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale.

Sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle reti, nonché delle opere di interesse generale (come a seguire), potranno essere individuati stralci attuativi funzionali, come da cronoprogramma e sue eventuali modifiche, anche ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014.

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 40% (quaranta 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 e con eventuali spese a carico dei Soggetti Attuatori, di un certificato di regolare esecuzione o collaudo parziale delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

Nel caso l'ammontare a consuntivo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali dovesse risultare inferiore ai valori tabellari per le opere U1, determinati dalle Tariffe in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sarà dovuto il conguaglio al Comune per il valore differenziale.

Le fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia accreditata, sono rese a tempo determinato e, comunque, rinnovabili automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, sono escutibili a prima e semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C. C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C. C. Tali fideiussioni devono altresì includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

Le fideiussioni potranno essere estinte o ridotte solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, su istanza della proprietà, in relazione all'avvenuto compimento di tutte, o di parte, delle opere garantite.

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.

Le parti danno atto che alla stipula dell'Accordo operativo è stata prestata garanzia fideiussoria a titolo cauzionale, pari al 20% dell'importo delle Opere di interesse pubblico (art. 3.2 dell'Accordo stipulato).

Articolo 13 – inadempienze

Salvo quanto già stabilito dall'art. 11 dell'Accordo Operativo, l'Amministrazione Comunale, in casi

di inadempienza degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dal cronoprogramma attuativo allegato all'Accordo Operativo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine ad ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente, previa escussione della prestata fideiussione, che verrà perciò estinta a fine lavori, salvo l'importo escusso, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita, da parte dell'A. C., delle aree sede di opere di urbanizzazione e di interesse generale 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, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli, salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 11 dell'Accordo stipulato.

Articolo 14 – ulteriori garanzie finanziarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017

Gli Attuatori, in sede di permessi di costruire, attraverso i quali si attua il presente Accordo Operativo, si impegnano a corredare l'allegata "relazione economico-finanziaria" con le certificazioni camerali ed altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola, in adempimento di quanto previsto all'art. 38 della L. R. 24/2017, anche per le opere private.

Articolo 15 – clausola risolutiva

Si riporta la clausola dell' art. 38, comma 4, L.R. 24/2017, a seguire:

“ Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi.”

In caso di informazione antimafia interdittiva, pertanto, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento.

Articolo 16 – termini e durata del Piano

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione al BURER dell'intervenuta stipula dell'Accordo Operativo.

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, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt.6, 7, 8, 9, 12, della presente Convenzione.

Articolo 17 - variazioni

Non costituiscono varianti al Piano (Accordo Operativo) le variazioni non sostanziali, intendendosi per esse tutte le variazioni che interverranno in sede di permessi di costruire successivi all'approvazione dell'Accordo Operativo che non modificano i diritti edificatori, l'impianto urbanistico delle dotazioni collettive e gli usi e che non modificano gli impegni della presente convenzione e, pertanto, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

Articolo 18 - trasferimento degli impegni ed oneri in casi di alienazione

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del comparto attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

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

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

Articolo 19 - controversie

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e o l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il TAR Emilia Romagna, come per legge.

Articolo 20 – spese degli atti

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Zola Predosa a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

Articolo 21 – varie

Si da atto che il Soggetto Attuatore ha proceduto al versamento dei diritti di segreteria per Euro _____

o o o o o

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, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16.

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

All. “ ___ ” – Scheda di ambito AR.s12 n. 37-39 estratto dall’atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, DCC 32/2018.

AI FINI DELLA TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SONO I SEGUENTI, COSI' COME RISULTANO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

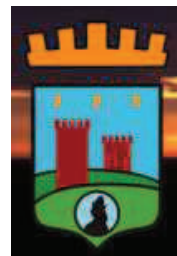
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETÀ SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL: foglio 28, particella 693

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 mano-scritto e da me letto ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore _____

Consta di _____ fogli per _____ facciate scritte fin qui.

FIRMATO:

in data _____



COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA

AMBITO DA RIQUALIFICARE AR.s12

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38, COMMI 1, 2, 3 L. R. 24/2017

**GIUSTA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 13/06/2018:
“INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITÀ, REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE
PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL’ART. 4
DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE N. 24: ATTO D’INDIRIZZO”**

PROPRIETÀ SUB AMBITO OVEST:

di cui al C. Terreni: COMUNE DI ZOLA PREDOSA, BO, Foglio 28, Partic. 704,1188,1189,1203,1204
I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI S.N.C., Leg. Rapp. [REDACTED]
con sede in ZOLA PREDOSA C.F. 02263340370

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
SCHEMA DI CONVENZIONE
ATTUATIVA – SUB AMBITO OVEST

**COMUNE DI ZOLA PREDOSA
CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA**

o o o o o

CONVENZIONE URBANISTICA

**PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L. R.
21 DICEMBRE 2017 N. 24 FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DELL'AMBITO DA
RIQUALIFICARE AR.s12 - LOCALITÀ CAPOLUOGO PORTONI ROSSI - VIA ROMA
SUB AMBITO OVEST**

o o o o o

Con la presente scrittura privata, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, fra il Comune di Zola Predosa e la società I DUE PORTONI SNC, come sottorappresentati:

1. il Comune di Zola Predosa (BO), con sede in Piazza della Repubblica 1 Codice Fiscale e Part. IVA 00529991200, qui rappresentato dal Sindaco pro-tempore, Sig. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica a _____, via _____, n. ____, rappresentante del Comune suddetto, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, che in copia conforme si allega come lettera "A";
2. _____ nata a _____ il _____ e residente a _____ Via _____ codice fiscale _____ in qualità di legale rappresentante della società I DUE PORTONIDI BARBARA E RITA GAMBARELLI S.N.C. con sede a Zola Predosa via Roma 32, codice fiscale 02263340370, quale proprietaria dell'immobile contraddistinto presso il Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa nel Foglio 28 con le Particelle 1188, 1189, 1203 e al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 28 con le Particelle 704 e 1204, detto anche Soggetto Attuatore;

a seguito del perfezionamento dell'Accordo Operativo in oggetto e delle procedure relative si conviene,

PREMESSO

- 1) che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione;
- 2) che in data 23 dicembre 2013, con Delibera di C. C. n. 111/2013, è stato approvato il PSC del Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26 marzo 2014;
- 3) che il Comune di Zola Predosa è dotato di RUE, approvato in data 23 dicembre 2013, con Delibera di C. C. n. .112/2013, e successive modifiche, nella versione vigente coordinata alla

Variante approvata con Delibera di C. C. n. 3/2016 del 27 gennaio 2016, in vigore dal 9 marzo 2016;

- 4) che successivamente sono intervenute le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC adottata con D.C.C. n. 89 del 28 novembre 2016 e del RUE adottata con D.C.C. n. 90 in data 28 dicembre 2016, rispettivamente approvate con D.C.C. n. 65 e D.C.C. n. 66 del 15 novembre 2017, in vigore dal 27 dicembre 2017;
- 5) che il Comune ha assunto con D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018 l'atto di indirizzo dell'art. 4 L. R. 24/2017;
- 6) che pertanto l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto, alle condizioni richiamate nel seguito, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, ovvero altro strumento operativo di cui alla nuova Legge Regionale 24/2017, vale a dire idoneo alla proposta di Accordo Operativo ex art. 38, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità di attuazione nella scheda tecnico/economica di sintesi che fa parte integrante dell'Atto di Indirizzo citato;
- 7) che in data 18 dicembre 2019 l'Amministrazione Comunale è infine giunta ad assumere la deliberazione di Giunta Comunale n. 86, con la quale è stata approvata la Proposta di accordo operativo 1/AO/2019, per l'attuazione dell'Ambito AR.S12, via Roma loc. Due Portoni: valutazione di conformità della proposta ai sensi del co.8, dell'art. 38, L.R. 24/2017, pubblicata su BUR parte II, in data 08/01/2020;
- 8) che il Comune, dopo avere ricevuto e pubblicato la proposta di Accordo Operativo, a seguito del perfezionamento delle procedure di legge, ha disposto l'adeguamento dell'Accordo proposto al parere formulato dal Comitato Urbanistico Metropolitano e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo medesimo, dichiarandosi pertanto favorevole al perfezionamento;
- 9) che in data odierna l'Accordo Operativo suddetto è stato sottoscritto dai promotori e dal Rappresentante del Comune di Zola Predosa;
- 10) che l'Ambito AR.s12 è suddiviso in due sub-ambiti cui afferiscono due distinte convenzioni attuative facenti capo a un solo Accordo Operativo ma a due proprietà Attuatrici differenti;
- 11) che la presente Convenzione Attuativa afferisce al "sub-ambito Ovest";
- 12) che l'idoneità alle trasformazioni dell'area è preordinata alla localizzazione di diritti edificatori assegnati dalla Pubblica Amministrazione a titolo perequativo per il raggiungimento di obiettivi

- strategici e per la realizzazione di interventi di carattere collettivo;
- 13) che pertanto il Soggetto Attuatore, alle condizioni definite dall'Accordo Operativo citato, è titolare di diritti edificatori (SU) a destinazione terziaria - commerciale - espositiva sulla superficie territoriale (ST) evidenziata nella scheda normativa, a fronte dell'impegno, definito nella medesima scheda e ratificato nell'Accordo Operativo, a realizzare le opere concertate e a corrispondere al Comune quale "Contributo di Sostenibilità", ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di PSC (Piano Strutturale Comunale), l'importo identificato, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana, oltre agli Oneri di Urbanizzazione nella quota dovuta. Tale Contributo, in virtù dei citati Accordo Operativo e Scheda Tecnica, è assunto interamente a carico dell'attuatore del sub-ambito Est, rimanendo a proprio carico la cessione delle aree sulle quali saranno eseguite opere/dotazioni pubbliche individuate quali Contributo di Sostenibilità;
- 14) che la Signora ██████████ in nome e per conto della I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI S.N.C., in sede di firma dell'Art. 18 prima e dell'Accordo Operativo poi, ha dichiarato di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;
- 15) che il lotto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa nel Foglio 28 con le Particelle 704, 1188, 1189, 1203 e 1204;
- 16) che nel sub-ambito Ovest è già presente un insediamento costituito da due fabbricati attualmente destinati ad attività agricola di tipo speciale, di cui uno provvisto di alloggio di guardiana, il tutto per una Su complessiva pari 1'831,00 mq; di una superficie dei predetti pari a 1.158,00 mq (serre in vetro) è prevista la demolizione in due tempi (così come più avanti meglio descritto) mentre nella rimanente superficie pari a 673,00 mq, oltre l'incremento di 124 mq derivante dall'assegnazione di diritti edificatori, è previsto l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari con SV maggiore di 250 fino a 1'500 mq oppure pubblici esercizi; inoltre, in un nuovo fabbricato di Su pari a 170 mq (anch'esso da erigere per via dall'assegnazione di diritti edificatori) è previsto l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq oppure di pubblici esercizi;
- 17) che il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione;
- 18) che in tale strumento è prevista l'attuazione, per intero, dell'Ambito AR.S12 di che trattasi;
- 19) che l'Ambito è individuato conformemente alla cartografia di PSC, RUE e Schede Atto Di Indirizzo;

- 20) che la normativa adottata di riferimento è perciò dettata sia dal citato Accordo Operativo sia dalle norme comunali vigenti, unitamente alla normativa urbanistica regionale vigente L.R. 24/2017, e le parti non abrogate della L .R. 20/00 e L.R. 6/95, e successivi aggiornamenti;
- 21) che, con riferimento al comma precedente, l’Ambito può attuarsi previa approvazione di Accordo Operativo con valore di strumento urbanistico attuativo convenzionato (qui detto anche “PIANO”), conforme alle prescrizioni di cui alla citata normativa, e successivi Permessi di Costruire;

DATO ATTO

- a) che il suddetto Piano, approvato come Accordo Operativo, di cui alle premesse, prevede il seguente dimensionamento (si riportano alcuni dati anche del sub-ambito Est per completezza di informazione, tuttavia per esso si rimanda in toto alla Convenzione apposita):

ST – SUB-AMBITO EST = mq 18.789

ST – SUB-AMBITO OVEST = mq 18.593

ST – AMBITO AR.S12 INTERO = mq 37.382

DIRITTI EDIFICATORI PER NUOVE SUPERFICI:

NUOVA SU REALIZZABILE NEL SUB-AMBITO EST = 2.868,14 MQ

NUOVA SU REALIZZABILE NEL SUB-AMBITO OVEST (oltre esistente) = 294,00 MQ di Su

NUOVE SUPERFICI REALIZZABILI NELL’AMBITO AR.S12 = 3.162,14 MQ SU

DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME SUB-AMBITO OVEST:

A. PARCHEGGI PUBBLICI: mq. 375,00

B. “U” IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: mq. 690,00

DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME AMBITO INTERO:

A. PARCHEGGI PUBBLICI: MQ 1'749,00;

B. “U” IN FORMA DI VERDE PUBBLICO: MQ 2'672,00;

- b) che l’ACCORDO OPERATIVO di che trattasi è redatto dalla società GBA STUDIO rappresentata dall'Arch. Gian Luca Brini, con studio in Bologna via Andrea Costa n. 202/2 Codice Fiscale BRNGLC62M07A944F, e dal Geom. Claudio Capelli, libero professionista iscritto al Collegio di Bologna col n. 2802 con studio a Zola Predosa in Piazza Giuseppe di Vittorio 6, Codice Fiscale CPL CLD 62B02 A944L;
- c) che il medesimo PIANO si compone dei seguenti elaborati tecnici:

Nota bene: l'elenco è da verificare/aggiornare preliminarmente alla stipula

FAMIGLIA A - art. 38, comma 3, lettera a) L.R. 24/2017

Progetto Urbano

elaborati grafici - stato di fatto		
PG 15928 25/06/2020 A.sdf.AO.01a	RILIEVO PLANOALTIMETRICO ED INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO - INDIVIDUAZIONE SUB AMBITI EST ED OVEST - PLANIMETRIA CATASTALE - INDIVIDUAZIONE INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI A RETE - VINCOLI E SERVITÙ	1/500
PG 13628 09/05/2019 A.sdf.AO.01b	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' DEGLI ATTUATORI E DELLE PROPRIETA' DEMANIALI - ELENCO MAPPALI E RELATIVE SUPERFICI CATASTALI	1/1000
elaborati grafici - progetto - MASTERPLAN		
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.02	PLANIMETRIA GENERALE E CONNESSIONI FUNZIONALI URBANE	1/1000
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03a	PLANIMETRIA GENERALE CON INFRASTRUTTURE, DOTAZIONI, SUB-AMBITI, LOTTI FONDIARI E STRALCI FUNZIONALI, INGOMBRI, RISPETTI E VINCOLI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.03b	PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE - VERIFICHE URBANISTICHE	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.04	PLANIMETRIA GENERALE CON CALCOLO E VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI – TAVOLA DELLE CESSIONI	1/500
PG 15928 25/06/2020 A.p.AO.05	PLANIVOLUMETRIA	1/500
PG 13628 09/05/2019 A.p.AO.06	PROFILI TERRITORIALI	1/500
documenti - progetto		
PG 13628 09/05/2019 A.d.AO.07	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA	-

FAMIGLIA B - art. 38, comma 3, lettera b) L.R. 24/2017

Convenzione Urbanistica

PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08a	SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO	
PG 20694 del		

18/08/20520 B.1.AO.08b	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO EST	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08c	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA SUB-AMBITO OVEST	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08d	NORME DI ATTUAZIONE	
PG 20694 del 18/08/20520 B.1.AO.08e	CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO E ALLEGATA PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE	

FAMIGLIA C - art. 38, comma 3, lettera c) L.R. 24/2017

Relazione economico-finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo

PG 15928 25/06/2020 C.1.AO.10	RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA SUGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI - OPERE DI URBANIZZAZIONE	
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11	RELAZIONE TECNICA OO UU	-
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.a	SISTEMAZIONI ESTERNE	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.b	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.c	SEZIONI TERRITORIALI	1/200
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.d	SVILUPPO PISTA CICLOPEDONALE	Varie
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.e	PROGETTO AREE VERDI	1/200
PG 13628 09/05/2019 C.2.AO.11.f	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	-
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.g	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTI ESISTENTI DA RIMUOVERE	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.h	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1/500

PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.i	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - DERIVAZIONE LINEE MT E BT	1/500
PG 15928 25/06/2020 C.2.AO.11.l	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - LINEA TELECOM	1/500
PG 21009 del 24/08/2020 C.2.AO.11.m	PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI - STIMA ECONOMICA	-

FAMIGLIA D - art. 38, comma 3, lettera d) L.R. 24/2017

Documento di VALSAT e analisi ambientali

PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	DOCUMENTO DI VALSAT DELL'ACCORDO OPERATIVO - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO AMBIENTALE: VERIFICHE - OBIETTIVI - IMPEGNI -	---
PG 15925 del 26/06/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 01: STRALCI DELLA CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO;	
PG 15925 del 26/06/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 02: STRALCI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO;	
PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 03: SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO	
PG 15925 del 26/06/2020 D.1.AO.12	VAS allegato 04: ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO	
PG 21009 del 24/08/2020 D.1.AO.12	VAS ALLEGATO 05: PIANO DI MONITORAGGIO;	
PG 13628 09/05/2019 D.2.AO.13	INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA - ANALISI QUALITÀ TERRENI	---
PG 5306 19/02/2020 D.3.AO.14	ACUSTICA	---
PG 13628 09/05/2019 D.4.AO.15	ANALISI SPECIALISTICA SU VIABILITÀ E TRAFFICO	---

Documenti integranti ulteriori

D.C.C. n. 32/2018	SCHEDA N. 34-39: STRALCIO elab. 01_Documento Indirizzo ZP - Schede	---
PG 19054	VERIFICA DEI RAPPORTI DI PERMEABILITÀ'- con indicazione delle superfici da mantenere vincolate nei futuri interventi	

29/07/2020		---
PG 8807 06/04/2020	RELAZIONE PER ENTI (valida solo per quanto non superato da prescrizioni specifiche)	---

- d) che il PIANO disciplina la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie previste ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati a urbanizzazioni, ed in particolare le dotazioni di verde pubblico e di parcheggio pubblico, sedi viarie, percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, reti delle fognature e di approvvigionamento idrico, dell'energia elettrica e telefonica, pubblica illuminazione;
- e) che il PIANO individua anche le opere ulteriori di interesse generale che ne costituiscono il presupposto, come da citato Atto d'Indirizzo, le quali saranno realizzare a scomputo del Contributo di Sostenibilità individuato sullo stesso Atto;
- f) che il PIANO individua anche gli stralci attuativi per la realizzazione delle superfici edificatorie private nel Sub Ambito Ovest (Sf1 ovest – Sf2 ovest) e nel Sub Ambito Est (Sf1 est – Sf2 est), che potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire) sia per l'intera potenzialità sia parzialmente, sia per singola Sf ovvero in modo unitario e sia per singolo edificio, coerentemente con gli stralci attuativi funzionali del Piano, individuati ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, come saranno individuati nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione in conformità al cronoprogramma di cui all'Accordo Operativo stipulato;
- g) che gli oneri concessori saranno versati direttamente al Comune di Zola Predosa in base alle tariffe e modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi;
- h) che gli oneri per le urbanizzazioni primarie non sono dovuti a fronte della realizzazione integrale da parte degli Attuatori dei parcheggi pubblici e del verde pubblico (U), anche per stralci;
- i) che il Contributo di Sostenibilità dovuto sarà regolato come da scheda allegata all'Atto di Indirizzo approvato con D.C.C. n. 32/2018 e confermato dall'Accordo Operativo sottoscritto, come di seguito specificato nell'articolato della presente Convenzione;
- j) che gli Attuatori si impegnano a cedere gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione delle connessioni ciclo pedonali previste dal Progetto Urbano (A.p.AO.04);
- k) che gli Attuatori si impegnano altresì a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativo/i, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le norme vigenti al momento;

- l) che la realizzazione delle dotazioni pubbliche generali commisurate al contributo di sostenibilità (nei tempi previsti e fino alla concorrenza massima dell'importo di € 500.000, nel rispetto delle indicazioni riportate nella scheda tecnico/economica) sarà a carico della società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL, manlevando la società I DUE PORTONI SNC da qualsiasi costo per la loro realizzazione;
- m) che restano a carico della stessa società I DUE PORTONI SNC la cessione a titolo gratuito alla società SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL delle aree sulle quali le opere di cui sopra dovranno essere eseguite, conformemente ai tempi stabiliti nel cronoprogramma di cui all'Accordo Operativo e sue eventuali modifiche;
- n) che gli Attuatori hanno effettuato a propria cura e spese:
gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; caratterizzazione chimica di suolo/sottosuolo/acque; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.);
- o) che il PIANO di cui sopra ha ottenuto il parere favorevole condizionato della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 30/07/2019;
- p) che il PIANO di cui sopra è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____;
- q) che il Progetto Urbano è stato trasmesso agli Enti e Autorità preposti all'espressione di pareri, nulla osta e autorizzazioni di competenza ai sensi dell'art. 38, comma 9, lettera a) della LR 24/2017;

VISTI

- I. la L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- II. il D. M. 2.4.1968 n. 1444;
- III. La L. R. 24/2017, nel testo vigente, con particolare riferimento agli artt. 4 e 38;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione

dell'Accordo Operativo approvato dal Comune di Zola Predosa;

TUTTO CIÒ PREMESSO

confermato e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "l'Attuatore"; con l'impegno di quest'ultimo ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori ed aventi causa, si conviene e si stipula quanto segue:

fra il Comune di Zola Predosa e la Società I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI S.N.C. si addivene alla seguente

CONVENZIONE

Articolo 1 –dati generali e destinazione delle aree – parametri urbanistici

L'Ambito, dimensionalmente definito nelle premesse e negli elaborati allegati, come all'elenco elaborati di cui alle premesse della presente Convenzione, è costituito da due Sub Ambiti di due differenti proprietà, anch'essi definiti nelle premesse.

Le aree sono destinate a realizzare i diritti edificatori assegnati e le relative opere di urbanizzazione, le dotazioni territoriali e le dotazioni ecologiche prescritte.

Parte delle opere di interesse generale afferenti il contributo di sostenibilità, invece, sono da realizzare in aree limitrofe di proprietà terze, come specificato sugli elaborati allegati.

Parametri urbanistici SUB-AMBITO OVEST:

DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI

Su esistente (da conservare/riconvertire) = 673,00 mq

Applicazione indici: Su Totale = 1'394,00 mq.

Su di nuova realizzazione assegnata al sub-ambito = 294,00 mq

Trasferiti al Sub Ambito Est = 1'100 mq.

Usi "a" previsti

a1- residenza ≤ 75 mq, esistente con vincolo pertinenziale alle attività

Usi "b" previsti

b1- esercizi commerciali di vicinato con SV <250 mq.

b2 – pubblici esercizi

b3 – studi professionali ed ambulatori medici

b4/b5/b7/b10.4

b11.1 – medio-piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari, esercizi e centri commerciali con SV ≤ 450 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI:

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive minime (come da

calcoli analitici di cui ai documenti ed agli elaborati allegati):

- a. Parcheggi pubblici: mq 375,00;
- b. U in forma di Verde pubblico: mq 782,00;
- c. aree per percorsi pedonali e ciclabili: mq. 1.798;

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 connessioni funzionali, con l'unica esclusione delle opere extra comparto funzionali ai collegamenti ciclopedonali su via Roma e con il parco Marco Biagi, che invece sono da considerarsi necessarie alla realizzazione degli insediamenti.

Articolo 2 – aree per dotazioni territoriali ed urbanizzazioni

Le aree per dotazioni territoriali ed ecologiche dovute, come da articolo 1, le opere da realizzare e cedere, le aree per le opere pubbliche generali commisurate al contributo di sostenibilità, risultano indicate negli elaborati “A.p.AO.03a/b” e “A.p.AO.04”, ai quali si fa riferimento per l'individuazione quantitativa, i conteggi e le verifiche.

Le opere pubbliche complessivamente da realizzare risultano poi dettagliate in sede di progetto negli elaborati di cui alla famiglia “C” degli allegati; saranno inoltre attuate come da NdA del PIANO e dal Cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo. Il tutto salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali come dalle citate NdA e salvo modifiche ed aggiornamenti del Cronoprogramma.

I progetti esecutivi delle opere saranno approvati da parte dell’A. C. attraverso Permesso/i di Costruire, previo parere preventivo della CQAP al fine di garantire l'unitarietà compositiva e architettonica del comparto e le corrette relazioni formali fra gli edifici previsti.

Articolo 3 – aree di uso privato: superfici fondiarie

L'edificazione dovrà essere realizzata nel rispetto dei lotti, aree fondiarie asservite alla Superficie utile e Volumi da realizzare che rimarranno di uso privato, e dello schema di cui alla tav. A.p.AO.03a, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NdA del Piano.

I progetti definitivi delle opere saranno approvati da parte dell’A. C. attraverso Permessi di Costruire e/o da Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

La realizzazione delle superfici potrà avvenire per stralci e/o per singoli edifici, individuati negli elaborati del Piano, così come potranno essere presentate agibilità distinte conformemente ai permessi di costruire.

Articolo 4 – aree di uso privato: prescrizione d’uso

La Nuova Superficie Utile complessivamente assegnata dall'Accordo Operativo sarà destinata a uso non residenziale, per le prescrizioni e il dettaglio degli usi si rimanda a quanto riportato all'art.1 e negli elaborati del PIANO.

Articolo 5 – aree di uso privato: prescrizioni edificatorie

La progettazione e la realizzazione degli edifici dovranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal RUE e/o altre norme comunali, ed altre norme sovraordinate, vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, per quanto non espressamente e diversamente disposto dalle NdA e dalla presente Convenzione allegata alla presente convenzione, oltre che delle condizioni espresse dagli Enti, Soggetti e Organi acquisiti agli atti del Procedimento e puntualmente richiamati nella D.C.C. n.... .

L'attuazione degli interventi è comunque condizionata al rispetto di quanto riportato nella Scheda di cui all'Atto di indirizzo più volte citato, come riportata anche nell'Accordo Operativo allegata alla presente convenzione, oltre che delle condizioni espresse dagli Enti, Soggetti e Organi acquisiti agli atti del Procedimento e puntualmente richiamati nella D.C.C. n.... .

La richiesta dei permessi di costruire degli edifici privati dovrà avvenire successivamente o contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e le dotazioni territoriali funzionali al singolo sub comparto, oltre che alla cessione delle aree di cui alla lettera j) della premessa.

La richiesta dei Permessi di Costruire dei nuovi edifici privati potrà essere presentata, anche per stralci, entro il termine massimo di anni 1 (uno) dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio dei titoli per le opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche (o dello stralcio autonomamente funzionale pertinente all'edificio oggetto di richiesta), nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i, delle opere di interesse pubblico commisurate al contributo di sostenibilità, il tutto come meglio dettagliato negli stessi Permessi di Costruire.

L'Attuatore del SUB-AMBITO OVEST è tenuto a depositare la pratica per l'ottenimento del titolo riguardante la demolizione parziale del fabbricato esistente con destinazione di Serra Florovivaistica in vetro (censita ai Catasti Terreni e Fabbricati nel Foglio 28 con la Particella 704) nella misura dell'ottanta per cento (80%) dell'attuale sua superficie totale entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo. Allo stesso modo e per la medesima percentuale, lo stesso

attuatore è tenuto a effettuare l'effettiva demolizione entro un anno dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo.

Contestualmente sarà presentato, in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito, idoneo Titolo Edilizio per l'intervento di riqualificazione del rimanente venti per cento (20%).

L'Attuatore è tenuto a presentare entro il termine massimo di anni uno cinque dalla sottoscrizione dell'Accordo la richiesta, o la SCIA, per la demolizione del fabbricato residuo (20%) e per la realizzazione della SU assegnata al lotto SF2, nonché ad attuarle nel termine massimo dello stesso Accordo Operativo;

Al termine di tale periodo, pertanto, il fabbricato preesistente ad uso "serre" risulterà interamente demolito.

Le acque reflue, prima dell'immissione nello scolo "Canalazzo" dovranno essere convogliate all'impianto di depurazione compartuale.

L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo e/o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di urbanizzazione/dotazioni autonomamente funzionali inerenti all'edificio oggetto di Titolo abilitativo.

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 agli articoli a seguire, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessaria. Analogamente dicasi per i provvedimenti di agibilità e conformità edilizie, fermo restando, comunque, quanto indicato al primo comma dell'art. 9.

Articolo 6 – opere di urbanizzazione primaria – dotazioni collettive – procedure di realizzazione

L'Attuatore s'impegna, per sé e per i successori o aventi causa, a costruire a propria cura e spese le opere d'urbanizzazione primaria e le dotazioni connesse alla realizzazione del Sub-Ambito Ovest, costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico, come individuate sugli elaborati grafici, anche per stralci.

Le opere di urbanizzazione primaria/dotazioni ed i rispettivi stralci sono individuati in prima definizione dall'art. 4 delle NdA, dalle tavole (A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m) nonché dal cronoprogramma (B.1.AO.08e), ma potranno essere ridefiniti sia in sede di modifica eventuale del suddetto cronoprogramma sia in sede di Permessi di Costruire delle opere medesime.

L'Attuatore del Sub-Ambito Ovest è tenuto a presentare entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle urbanizzazioni/dotazioni connesse al sub ambito Ovest.

Tutte le opere pubbliche testé richiamate dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da approvarsi, in via definitiva, per le successive procedure di collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita, entro la data d'ultimazione delle opere stesse.

La classificazione delle aree oggetto di cessione, dal punto di vista catastale, a seguito dei necessari frazionamenti, dovrà essere effettuata in conformità alla destinazione urbanistica delle stesse, così come indicata negli elaborati sopra indicati.

Dette opere saranno realizzate, anche per stralci, nei tempi indicati dal cronoprogramma, seguendo i progetti esecutivi, che, completi di computi metrici estimativi, saranno redatti dal Soggetto Attuatore e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di permesso di costruire.

Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio dal progetto nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando eventualmente quanto già indicato in sede di Piano, salvo modifiche non costituenti varianti essenziali.

La direzione dei lavori per le opere di urbanizzazione sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sarà effettuata dagli Uffici tecnici comunali o dal Collaudatore, ai quali il Soggetto Attuatore dovrà sottostare seguendone le indicazioni e le disposizioni.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di legge applicabili.

Tutte le opere realizzate del Piano dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al D. Lgs. 50/2016 e sue successive modifiche e integrazioni, oltre che a quelle del DM 81/08 e sue successive modifiche e integrazioni, restando comunque sollevata da ogni responsabilità l'Amministrazione Comunale.

Il Soggetto Attuatore, i tecnici da esso nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso

dei lavori trattati nella presente convenzione.

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

Le opere d'urbanizzazione dell'Ambito potranno essere realizzate in più stralci funzionalmente autonomi e separati, nei tempi indicati dal cronoprogramma, funzionali alla realizzazione dei vari lotti costituenti il Piano e suoi stralci ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014; la suddivisione in stralci sarà approfondita e ulteriormente valutata con riferimento alle tavole – A.p.AO.03.b, A.p.AO.04, C.2.AO.10/11m e al cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo nel rispettivo progetto delle opere d'urbanizzazione, soggetto a permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire per il primo stralcio delle urbanizzazioni riguarderà il progetto delle intere opere, definendo al contempo lo stralcio d'immediata attuazione oggetto di permesso. Poiché il progetto complessivo risulterà comunque concordato e verificato con l'A. C. e con gli Enti, se conformi a esso gli stralci successivi potranno essere, ove consentito dalla legge, attivati con SCIA.

Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, le strade pubbliche specificate nel Piano, nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal Piano, dovranno essere assunte dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, anche per stralci, compresa la trascrizione ai registri immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento; tale atto dovrà essere perfezionato entro mesi sei (6) dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, a integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto

realizzato con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi, nonché il Piano di manutenzione redatto secondo le normative vigenti. 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.

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

Ai singoli affidamenti per la realizzazione delle opere si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e della normativa sugli appalti pubblici. 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.

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

Gli interventi per le urbanizzazioni e le dotazioni di cui al presente articolo, dovranno compiersi entro il termine indicato nel rispettivo permesso edilizio, e comunque nel termine del cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, salvo proroghe rilasciate dal Collegio di vigilanza nei termini di cui all'art. 12 dell'Accordo Operativo.

Articolo 7 – preventiva disponibilità di aree ed opere pubbliche - manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente alla SVILUPPO FUTURO ZOLA PREDOSA SRL le aree destinate a percorsi ciclabili, pedonali e di fascia alberata entro 12 mesi dalla sottoscrizione dell'Accordo. Ferma restando la cessione anticipata delle già menzionate aree, è facoltà dell'amministrazione comunale di richiedere l'uso anticipato di stralci d'opere d'urbanizzazione completamente realizzate prima della formale cessione, previa redazione in contraddittorio, con eventuali spese a carico del Soggetto Attuatore, 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 a seguire.

Lo svincolo parziale della garanzia finanziaria (nei limiti massimi stabiliti a seguire) 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.

Le aree di cui al punto precedente saranno mantenute dalla Proprietà o da Soggetti dalla medesima incaricati.

Articolo 8 – cessione aree per opere di interesse generale e contributo di sostenibilità –cessione aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico

In attuazione dell'Accordo Operativo sottoscritto dai Soggetti Attuatori, è dovuto un Contributo di Sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale; la Società Due Portoni Snc concorre al contributo di sostenibilità attraverso la cessione delle aree destinate al "corridoio" ciclopedonale. Le opere che insisteranno sulle aree destinate al "corridoio" ciclopedonale, comprese le fasce di ambientazione complementari a esso (da realizzarsi nei sub-ambiti est ed ovest), il sottopasso che condurrà al Parco Marco Biagi e il restauro del portale storico (presente nel sub-ambito Ovest), corrispondenti agli interventi di interesse pubblico generale, sono a totale carico di Sviluppo Futuro Zola Predosa s.r.l. a fronte dello scomputo dell'importo del contributo di sostenibilità come già stabilito con l'Accordo Operativo stipulato. Rimane a carico dell'Attuatore del Sub Ambito Ovest l'impegno alla cessione anticipata delle aree di propria proprietà ove troveranno posto parte dei predetti interventi a scomputo da eseguire per opere di interesse generale, secondo quanto stabilito all'art. 7.

A semplice richiesta del Comune, le aree destinate alle urbanizzazioni primarie a verde pubblico corrispondenti alle dotazioni collettive "U" e a parcheggio pubblico "P1", saranno cedute all'Amministrazione Comunale adeguatamente alberate e attrezzate, come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegato al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Le opere d'urbanizzazione primaria relative ai servizi non di competenza comunale saranno cedute al Comune ovvero agli Enti interessati, nei tempi indicati dal cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.

L'Attuatore manterrà a proprio carico la gestione e la manutenzione delle aree e opere suddette relative alle urbanizzazioni, come realizzate e cedute all'A. C..

Tutte le ulteriori aree a verde, comprese le fasce di ambientazione e di dotazione ecologica, le vasche di laminazione e i relativi impianti, resteranno in proprietà all'Attuatore, che ne garantirà anche la manutenzione.

L'Attuatore dell'Ambito Ovest garantisce inoltre, lungo la fascia prospiciente la SP 26 inerente la viabilità comunale e fasce di pertinenza, la piena accessibilità per il pubblico passaggio, nonché per i servizi di rete e le sottostrutture funzionali e necessari, a favore dei lotti collocati a sud dell'Ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori dei servizi, reti, ferrovia e pubblici esercizi.

Articolo 9 – collaudo opere di urbanizzazione

Tutte le opere di viabilità su via Roma attinenti l'ingresso all'Ambito, tutti i parcheggi pubblici, il verde pubblico attrezzato ed alberato, gli allacciamenti e la sistemazione di tutte le aree esterne da cedere all'A.C., da realizzarsi secondo il cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo, dovranno essere completati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dell'edificio con riferimento ai singoli stralci attuativi rispettivamente funzionali come individuati dal PDC delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo delle suddette opere, da parte di tecnici designati dall'amministrazione Comunale, dovrà essere richiesto dall'Attuatore al Comune per iscritto entro due mesi dalla data della loro ultimazione, se non già nominato in precedenza, ovvero in corso d'opera come già richiamato.

L'Amministrazione Comunale, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi il collaudatore, il cui onorario sarà a carico dell'Attuatore.

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.

Entro i successivi sei mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo.

L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte dell'Amministrazione Comunale, di presa in carico a ogni effetto delle opere relative a servizi di competenza comunale entro 180 (centottanta) giorni dalla presentazione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto di trasferimento, a esclusione delle aree ed opere per le quali sia concordata la gestione da parte del Soggetto Attuatore, 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 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.

A seguito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo delle relative fideiussioni in proporzione agli stralci attuativi funzionali del Piano definiti in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Articolo 10 – prescrizioni e dettagli ulteriori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 6) e seguenti, dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dall'Accordo Operativo ex art. 38 L.R. 24/2017 con valore di PUA, salvo modifiche non costituenti varianti sostanziali ai sensi delle NdA, e comunque come verrà meglio specificato, dettagliato, ed approvato in sede di progetto esecutivo che sarà oggetto di specifica richiesta di permesso di costruire; le suddette opere comprendono:

- a) la costruzione delle reti di distribuzione dell'acqua e del gas, fino ai rispettivi contatori collocati entro idonei box, posti all'interno di ciascun lotto ed in fregio allo spazio pubblico (ovvero recinzione ove esistente) in conformità alle tavole relative;
- b) la costruzione delle canalizzazioni necessarie per gli allacciamenti alle reti di energia elettrica e telefonica, comprese cabine e armature relative, fino ai pozzetti in muratura posti all'interno di ciascun lotto, in fregio alla recinzione, in conformità alla tavola relativa;
- c) la costruzione delle strade, delle aree per parcheggio pubblico, fino alla delimitazione dei singoli lotti, passi carrai e pedonali compresi, in conformità alla tavola relativa;
- d) la costruzione della rete di illuminazione pubblica, completa di canalizzazioni, pozzetti, pali e apparecchi illuminanti, in conformità alla tavola relativa;
- e) la costruzione delle recinzioni a divisione degli spazi pubblici dalle aree private, quando previste, cancelli compresi, laddove presenti, e la realizzazione dell'impianto dell'area a verde ed il relativo arredo in conformità alla tavola relativa;
- f) fa parte delle opere in oggetto la costruzione della rete di raccolta delle acque meteoriche e della rete fognante per la parte di competenza, come indicato dagli elaborati, comprensive degli innesti, sempre separati, che serviranno i lotti, comprensivi dei pozzetti di prelievo delle acque realizzati in conformità all'art. 175 D.lgs. 03/04/2006 n. 152. Tutte le opere sopra indicate s'intendono complete degli allacciamenti necessari e realizzate a perfetta regola

d'arte;

g) la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico e dotazioni complementari.

Articolo 11 – prescrizioni progettuali per le aree esterne private

I Soggetti Attuatori si impegnano a rispettare quanto sotto specificato, come meglio definito sulle NdA del Piano e come sarà dettagliato sul permesso di costruire:

a) Verde e Arredo urbano

Tutti gli elementi di arredo urbano dovranno uniformarsi agli indirizzi indicati dall'Amministrazione. Le opere a verde saranno progettate e realizzate nel rispetto del Regolamento comunale del verde Pubblico e Privato.

b) Vasca di Laminazione

Il Soggetto Attuatore è tenuto a garantire l'invarianza idraulica; a tal fine l'Attuatore potrà sostenere la realizzazione, manutenzione e gestione, di una vasca di laminazione determinata dal calcolo di invarianza idraulica relativa al Piano in oggetto o suoi stralci funzionali, ovvero altro sistema idoneo diverso dalla vasca citata; il tutto previo parere favorevole da parte dell'Ente competente.

c) Aspetti di Prescrizione Generale

Sono da ritenersi prescrizioni di carattere esecutivo, comunque da attuare previo accordo con l'Amministrazione Comunale, tutte le prescrizioni indicate nei pareri espressi dagli Enti terzi o trasmessi dagli stessi in forma scritta ed allegati all'istruttoria del Piano.

d) Totem pubblicitari

I Soggetti Attuatori potranno installare nelle proprie aree private totem pubblicitari, che dovranno essere definiti ed approvati in sede di progetto definitivo. È fatto divieto di installare totem con insegne che non siano delle attività insediate.

Nelle aree pubbliche cedute all'A. C. e gestite dall'Attuatore stesso, per motivi di sicurezza e di qualità urbana, l'A. C. si impegna a non realizzare impianti pubblicitari.

Articolo 12 – garanzia finanziaria

Agli effetti della garanzia finanziaria di cui all'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e art. 22 della L. R. n. 47/78 integrato dalla L. R. n. 23/80, come richiesta dall'art. 38 della L. R. 24/2017, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi, verde) e comunque al complesso delle opere di urbanizzazione che i Soggetti Attuatori s'impegnano a realizzare nell'ambito dello sviluppo di tutto il Piano, saranno rideterminati in sede di permesso di

costruire delle opere di urbanizzazione, che sarà accompagnato da apposito computo metrico.

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e con l'Accordo Operativo, il Soggetto Attuatore consegna perciò al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di primaria compagnia accreditata e iscritta all'ISVAP n. _____ di complessivi Euro 37.315,00 (trentasettemilatrecentoquindici/00), pari al 120% (centoventi per cento) della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare, come quantificato nell'allegato C.1.AO.10, previa sottoscrizione delle parti e di me Notaio.

La determinazione della garanzia finanziaria, in base alla stima del costo delle opere di urbanizzazione delle dotazioni collettive, 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 dei Soggetti Attuatori, alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, al cronoprogramma attuativo e all'Accordo Operativo; l'obbligazione da loro assunta resta, comunque, quella di carattere prestazionale, funzionale e dimensionale.

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 40% (quaranta 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 e con eventuali spese a carico dei Soggetti Attuatori, di un certificato di regolare esecuzione, o collaudo parziale, delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

Nel caso l'ammontare a consuntivo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali dovesse risultare inferiore ai valori tabellari per le opere U1, determinati dalle Tariffe in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi, sarà dovuto il conguaglio al Comune per il valore differenziale.

Le fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, sono rese a tempo determinato e, comunque, rinnovabili automaticamente fino all'espressa liberatoria del Comune, sono escutibili a prima e semplice richiesta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C., e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del C.C.

Tali fideiussioni devono altresì includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune,

in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

Le fideiussioni potranno essere estinte o ridotte solo con lettera di assenso del legale rappresentante del Comune, su istanza della proprietà, in relazione all'avvenuto compimento di tutte, o di parte, delle opere garantite.

Tutte le opere garantite sono a 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.

L'attuatore del Sub-Ambito Ovest resta inoltre obbligato alla cessione a titolo gratuito delle aree dei percorsi e della fascia alberata per i quali ha prestato, in sede di Accordo Operativo, idonea fideiussione di natura cauzionale.

Sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle reti, nonché delle opere di interesse generale, potranno essere individuati stralci attuativi funzionali, come da cronoprogramma e sue eventuali modifiche, anche ai sensi dell'art. 17 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, in modo che la garanzia finanziaria in oggetto sarà dovuta per l'eventuale primo stralcio ed a seguire poi per i successivi.

Le parti danno atto che alla stipula dell'Accordo operativo è stata prestata garanzia fideiussoria a titolo cauzionale, pari al 5% dell'importo delle Opere di interesse pubblico (art. 3.2 dell'Accordo stipulato).

Articolo 13 - inadempienze

Salvo quanto stabilito all'art. 11 dell'Accordo Operativo sottoscritto, l'Amministrazione Comunale, in casi di inadempienza degli obblighi assunti e dei termini stabiliti con la presente convenzione, anche per singole fasi o tipologia di intervento previste dalla Convenzione o dal cronoprogramma attuativo allegato all'Accordo Operativo, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un'ulteriore termine a ottemperare, il Comune interverrà sostitutivamente all'esecuzione delle opere salvo escussione

del loro importo dalla prestata fideiussione che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo escusso e addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

La sottoscrizione della presente convenzione costituisce titolo per l'acquisizione gratuita da parte dell'A.C. delle aree sede di opere di urbanizzazione e di interesse generale 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, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli, salvo quanto ulteriormente previsto dall'art. 11 dell'Accordo stipulato.

Articolo 14 – ulteriori garanzie finanziarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017

Gli Attuatori, in sede di permessi di costruire, attraverso i quali si attua il presente Accordo Operativo, si impegnano a corredare l'allegata "relazione economico-finanziaria" con le certificazioni camerali ed altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola, in adempimento di quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, anche per le opere private.

Articolo 15 – clausola risolutiva

Si riporta la clausola art. 38, comma 4, L.R. 24/2017, a seguire:

“ Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi.”

In caso di informazione antimafia interdittiva, pertanto, il Comune procede alla risoluzione dell'Accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 16 – termini e durata del Piano

La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 (cinque) anni dalla data di pubblicazione al BURER dell'intervenuta stipula dell'Accordo Operativo.

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, o non ricompresa negli strumenti di programmazione attuativa del Comune, ai quali si dovranno conformare gli accordi e gli interventi da concludere.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. 6, 7, 8 e 12 della presente Convenzione.

Articolo 17 - variazioni

Non costituiscono varianti al Piano (Accordo Operativo) le variazioni non sostanziali, intendendosi per esse tutte le variazioni che interverranno in sede di permessi di costruire successivi all'approvazione dell'Accordo Operativo che non modifichino i diritti edificatori, l'impianto urbanistico delle dotazioni collettive, gli usi e che non modificano gli impegni della presente convenzione e, pertanto, potranno essere approvate senza necessità di aggiornamento della convenzione stessa.

Articolo 18 - trasferimento degli impegni ed oneri in casi di alienazione

Nel caso di vendita di porzioni di aree ricadenti nei limiti territoriali del Piano attuativo, chi vende ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione.

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

I Soggetti Attuatori si impegnano a 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 19 - controversie

Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e o l'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, è competente il TAR Emilia Romagna, come per legge.

Articolo20 – spese degli atti

Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Zola Predosa a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte dei rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

Articolo21 – varie

Si dà atto che il Soggetto Attuatore ha proceduto al versamento dei diritti di segreteria per Euro

o o o o o

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, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16.

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

All. " ___" Scheda di ambito AR.s12 n. 34-39 estratto dall'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017, DCC 32/2018.

AI FINI DELLA TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SONO I SEGUENTI, COSI' COME RISULTANO NEL CATASTO TERRENI E NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA:

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' I DUE PORTONI DI BARBARA E RITA GAMBARELLI S.N.C.:

Foglio 28, Particelle 704, 1188, 1189, 1203 e 1204 _____

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 mano-scritto e da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore _____

Consta di _____ fogli per _____ facciate scritte fin qui.

FIRMATO:

in data _____

Proposta di Accordo Operativo

Main project schedule table with columns for activity description, cost, and time periods from Year 1 to Year 5. Includes sub-sections for public works, urbanization works, and private works.

LEGENDA:
I TEMPI INDICATI SONO DA INTENDERSI COME INTERVALLI TEMPORALI MASSIMI AMMISSIBILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE, COME DA ACCORDO OPERATIVO
TEMPI E TERMINI DEFINITI DALLE CONVENZIONI ATTUATIVE: PERIODO DI ATTIVAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE E DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE
PARERI DI COMPETENZA E CONCESSIONI DI ENTI TERZI COINVOLTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE COLLETTIVO
IN CARATTERE ROSSO E INDIVIDUATO IL TERMINE MASSIMO COME DA ACCORDO E CONVENZIONI.
NOTE:
I colori dedicati agli stralci funzionali riportati nella colonna "descrizione attività" e relativi alle opere di interesse collettivo fanno riferimento all'elaborato grafico allegato al cronoprogramma
In tabella compaiono gli importi di cui ai capitoli "A" e "B" del QIE

commissa n° 16091

proprietà / committente

Sub-ambito Est
Sviluppo Futuro Zola Predosa s.r.l.
Sub-ambito Ovest
I DUE PORTONI S.N.C. - Leg. Rapp. ██████████

progettazione

GBA studio arch. Gianluca Brini
via Andrea Costa 202/2
Geom. Claudio Capelli
P.zza G. di Vittorio 4, Zola Predosa

Comune di

ZOLA PREDOSA

tipo intervento

Proposta di Accordo Operativo
ai sensi art.38, commi 1,2,3 LR24/2017
Ambito da riqualificare AR.s12

via

Portoni Rossi - via Roma

tipo di elaborato

PROGETTO

titolo elaborato

Allegato al Doc. Cronoprogrammatico - Planimetria generale con individuazione degli stralci delle opere di urbanizzazione pubbliche.

I emissione	Dicembre 2018
II emissione	Aprile 2019
III emissione	Giugno 2020
IV emissione	Luglio 2020
data	27/07/2020
scala	1/1000

Allegato

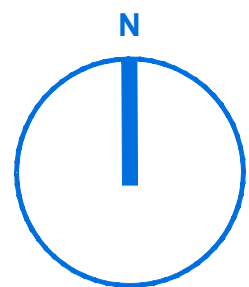
num.

note

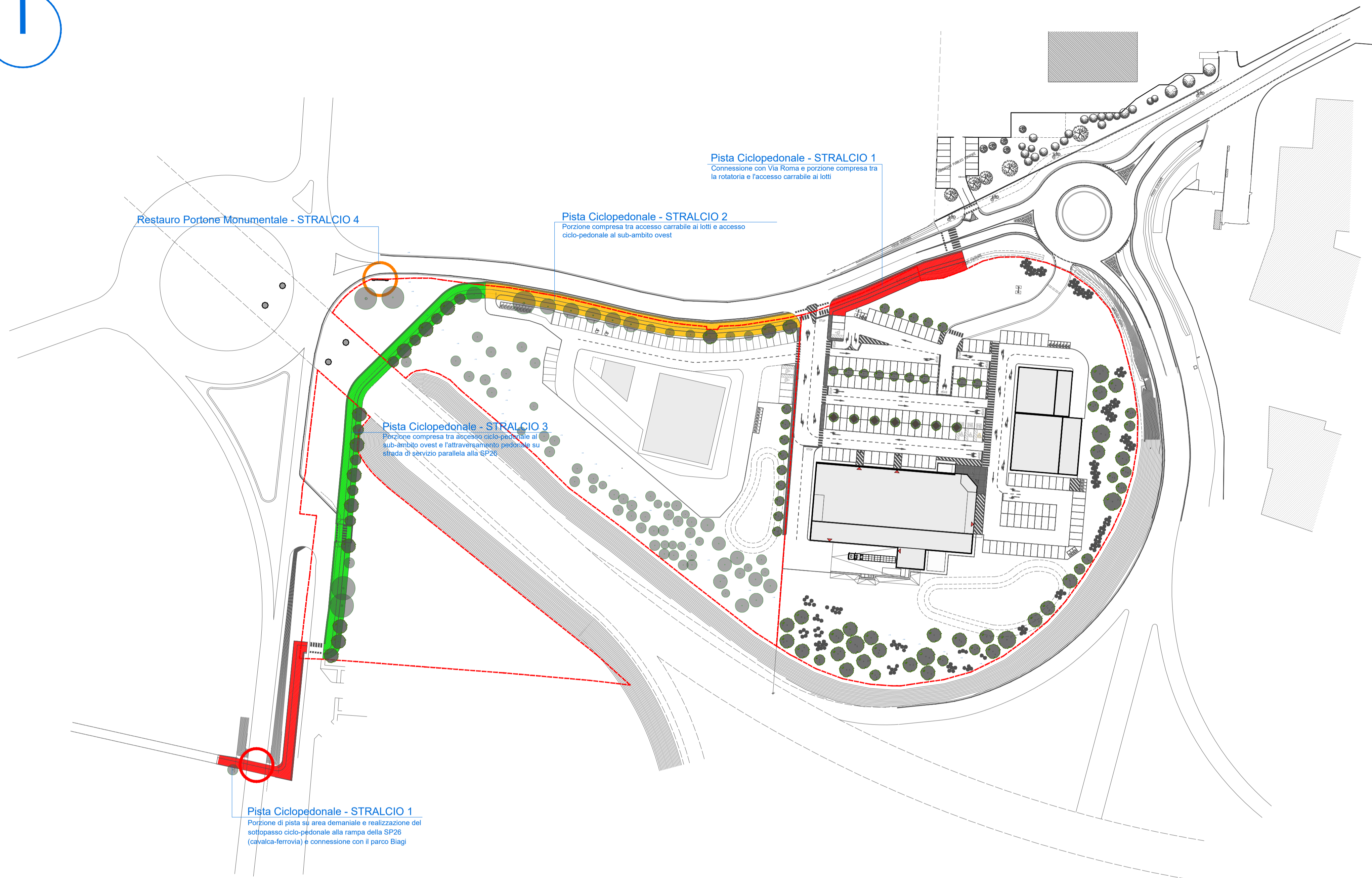
Copia conforme a protocollo n°



Il presente elaborato è di proprietà GBA studio srl e pertanto vietato riprodurlo o divulgarlo senza specifica autorizzazione.



Proposta di Accordo Operativo



Restauro Portone Monumentale - STRALCIO 4

Pista Ciclopedonale - STRALCIO 2
Porzione compresa tra accesso carrabile ai lotti e accesso ciclo-pedonale al sub-ambito ovest

Pista Ciclopedonale - STRALCIO 1
Connessione con Via Roma e porzione compresa tra la rotonda e l'accesso carrabile ai lotti

Pista Ciclopedonale - STRALCIO 3
Porzione compresa tra asse ciclo-pedonale al sub-ambito ovest e l'attraversamento pedonale su strada di servizio parallela alla SP26

Pista Ciclopedonale - STRALCIO 1
Porzione di pista su area demaniale e realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale alla rampa della SP26 (cavalca-ferrovia) e connessione con il parco Biagi

Legenda

- Pista Ciclopedonale - STRALCIO 1
- Pista Ciclopedonale - STRALCIO 2
- Pista Ciclopedonale - STRALCIO 3
- Restauro Portone Monumentale - STRALCIO 4



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



DOCUMENTO DI INDIRIZZO
per la selezione degli interventi
previsti dal PSC da attuare in forza
dell'art. 4 della L.R. 21 dicembre
2017 n. 24

SCHEDE AMBITI SELEZIONATI

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Stefano FIORINI

Assessore Urbanistica
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto

Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Servizio di Pianificazione Associata)



Denominazione e sigla	34- 39	PORTONI ROSSI 1	AR.s12
Localizzazione	Via Roma, Zola Predosa		

1- AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq. di cui: — mq 8.109 in fascia di rispetto stradale — mq 10.680 in area insediabile</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq. di cui area nord: ST1 = 12.394 mq — mq 2.433 insediabili — mq 9.961 in fascia di rispetto stradale area sud: ST2 = 6.199 mq (non insediabili) Su edifici esistenti = mq. 1.831 di cui — mq 673 edificio in muratura — mq 1.158 serre</p>
Obiettivi specifici del PSC per l'ambito	<p>Il sistema di aree ha valenza strategica, per varie ragioni: - si tratta di fatto della porta di accesso est all'abitato di Zola (oltre che all'area produttiva), che dovrebbe essere connotato da funzioni qualificate, privilegiando opere di valorizzazione ambientale e funzionale concepite in termini unitari; - il miglioramento della qualità e della sicurezza dei percorsi richiede sia la realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturite dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), sia la realizzazione di un tratto significativo della rete dei percorsi ciclopedonali per la rimozione delle criticità della viabilità oggettivamente riscontrate e delle condizioni di pericolo per la circolazione pedonale e ciclabile. L'obiettivo della zona è la definizione di un assetto unitario dell'ambito, in cui le funzioni da prevedere costituiscano un fattore di attrattività per i servizi offerti ai cittadini, e una qualificazione paesaggistica delle aree.</p>
Funzioni ammesse	<i>Terziarie – commerciali – espositive</i>
Indici perequativi e carichi insediativi massimi ammessi	<p><i>Ip1 = da 0,08 a 0,12 mq/mq di superficie territoriale</i> <i>Ip2 = 50% di Ip nelle fasce di rispetto stradale e nelle parti non edificabili</i> <i>Ip3 = 0,30 - 0,50mq/mq (edifici esistenti da demolire)</i> Alla definizione della capacità insediativa dell'ambito possono concorrere, oltre ai diritti perequativi assegnati alle proprietà: - diritti edificatori da assegnare alle aree acquisite dal Comune - diritti relativi al riuso di edifici preesistenti - diritti trasferiti da altri ambiti territoriali.</p> <p>Carico insediativo massimo ammesso dal PSC: Ut = 0,30 mq./mq. nella parte insediabile dell'ambito.</p>
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	<p>Il PTCP - Variante di recepimento del Piano regionale di Tutela delle Acque, approvata il 4/4/2011, inserisce l'ambito nelle "Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)" In tale ambito la disposizione normativa del PTCP (art. 5.3 punto 3) riporta quanto segue: "Per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti da riqualificare e gli ambiti interessati da interventi di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano[...] i Comuni dovranno comunque perseguire l'obiettivo di miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero, prescrivendo significative percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti.</p> <p>Rientra inoltre nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in piena annua", relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8PTCP).</p> <p>Fascia di rispetto della SP Nuova Bazzanese</p> <p>I diritti generati nella porzione sud del Sub-Ambito Ovest devono essere</p>

	trasferiti in quella nord.
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	<p>Il progetto definitivo dell'intervento deve individuare le aree di cessione, che avverrà nei tempi indicati e coordinati dalla P.A., per la realizzazione della rotonda (comprese le opere ad essa complementari) e alla realizzazione del percorso ciclopedonale alberato (fascia di 4 m. comprensiva di pista ciclabile e marciapiede). La fascia di mitigazione alberata della profondità di circa 2 m. dovrà essere realizzata in fregio al percorso ciclopedonale, e potrà concorrere alla dotazione di verde pubblico (standard urbanistici "U") generato dall'insediamento.</p> <p>L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma (lato nord) a partire dal tratto esistente, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotonda, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est delle SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Dovrà essere garantita l'accessibilità attraverso servitù di passaggio pubblico (od attraverso la cessione gratuita delle aree necessarie), nonché la servitù per servizi di rete e sottostrutture, lungo la fascia prospiciente la SP 26 inerente la viabilità comunale (e fasce per tinenziali) a servizio dei comparti collocati a Sud dell'ambito, dei rispettivi utenti, e dei gestori di servizi, reti, ferrovia e pubblici servizi.</p>
Zonizzazione acustica comunale	Classe III (fascia di rispetto della Nuova Bazzanese in classe IV)

2 - AREE INTERESSATE ALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ZANASI MIRELLA LEG. RAP. DITTA SVILUPPO E FUTURO SAS Foglio 28 mappali 693</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> GAMBARELLI BARBARA Legale Rapp. SOC. I DUE PORTONI SNC Foglio 28 mappali 704, 1188, 1189, 1203, 1204</p>
Superficie territoriale interessata	<p><i>Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34)</i> ST = 18.789 mq (50,2% dell'ambito di nuovo insediamento)</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. Proposta 39)</i> ST = 18.593 mq (49,8% dell'ambito di nuovo insediamento)</p>

3 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ALL'ATTUAZIONE - DOTAZIONI TERRITORIALI

Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare	<p>Progettazione di un complesso unitario, il cui accesso da via Roma deve essere unitario e coordinato per ambedue i sub-Ambiti, integrato formalmente e funzionalmente sia nel sistema delle dotazioni collettive, sia nella relazione spaziale e funzionale dei fabbricati.</p> <p>Realizzazione del percorso ciclopedonale alberato lungo via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale ad ovest dello svincolo rotonda, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sottopassare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi.</p> <p>Cessione di aree concorrenti al sistema delle opere di interesse pubblico come più oltre indicato.</p>
Prescrizioni urbanistiche	<p>Realizzazione di fasce verdi alberate di ampiezza e valorizzazione ecologico-ambientale.</p> <p>Reperimento integrale degli standard di parcheggio pubblico.</p> <p>Realizzazione contestuale degli interventi di messa in sicurezza dei percorsi</p>

	<p>ciclopedonali e connessioni alla viabilità.</p> <p>L'intervento dovrà contribuire alla soluzione delle criticità della viabilità, attraverso la cessione delle aree e l'esecuzione di interventi complementari alla rotatoria prevista all'intersezione della bretella di collegamento con la SP Nuova Bazzanese con la via Roma, secondo i tempi indicati dalla P.A.</p> <p>L'intervento dovrà inoltre contribuire alla riqualificazione d'ambito attraverso: Riuso ed eventuale integrazione formale e funzionale del fabbricato in muratura esistente, non completato.</p> <p>Riorganizzazione degli spazi ora destinati a serre (di cui si prescrive la demolizione) con particolare riguardo alla valorizzazione degli spazi esterni più prossimi al "due Portoni" e alla loro percezione visiva, nonché al consolidamento/restauro del portale storico posto all'interno dell'ambito AR.s12.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	<p>Interventi e accorgimenti atti ad evitare criticità alla rete fognaria esistente.</p> <p>La P.A. contestualmente alla realizzazione degli interventi all'interno degli ambiti è impegnata alla realizzazione della rotatoria di svincolo della SP 569, scaturite dagli studi di mobilità e dall'accordo territoriale della Zona B (Casalecchio), nei tempi previsti dal relativo cronoprogramma.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Est è la messa a disposizione delle aree eventualmente necessarie alla rotatoria (svincolo SP 569) o alle rispettive pertinenze, nonché le opere di accessibilità alla stessa del lotto.</p> <p>A carico del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è la messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'accesso alla rotonda "Caduti di Nassirya", del tratto di viabilità comunale (della stessa via Rigosa) servente i civici dal 12 al 14.</p>
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici	<p>Lo studio di microzonazione sismica inserisce l'area di intervento nella Zona 13 - Coperture alluvionali recenti (AES8) sovrastanti potenti ghiaie alluvionali del Reno/Lavino, con Morfologia: piana. H=25 m (alluvioni prevalentemente fini). VsH=250 m/s. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche]</p> <p>Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. E' sufficiente l'approfondimento sismico di livello 2 effettuato in sede di PSC.</p>
Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale	<p>Devono essere previste idonee misure di mitigazione ed ambientazione atte a garantire il benessere acustico ed ambientale degli insediamenti, con particolare riferimento alla fascia di rispetto lungo la Nuova Bazzanese, da sistemare a verde di mitigazione nonché la sostenibilità viabilistica e l'accessibilità delle aree oggetto di intervento.</p> <p>Viene prescritto il rispetto della classe acustica IV sull'intero areale in relazione alle funzioni ivi previste.</p> <p>Gli interventi previsti potranno immettere gli scarichi di acque nere nella rete fognaria esistente nel rispetto di quanto in precedenza prescritto in relazione alle reti infrastrutturali. Tutti gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale (anche se tombato) garantendo l'invarianza idraulica.</p>
Diritti edificatori assegnati alla parte da attuare e relativi usi ammessi	<p>L'intervento prevede la realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione in prossimità dello svincolo della SP Nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" e pertanto in ragione della rilevanza strategica e del pieno raggiungimento degli obiettivi di sicurezza e qualità previsti dal PSC per l'Ambito possono essere applicati i valori massimi di Ip</p> <p><i>Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)</i> $SU1 = 0,12 \times 10.680 = 1.281,60 \text{ mq}$ $SU2 = 0,06 \times 8.109 = 486,54 \text{ mq}$ SU assegnata mq. 1.768,14</p> <p><i>Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)</i> <i>Porzione Nord:</i> $SU = 0,12 \times 2.433 \text{ mq} + 0,06 \times 9.961 \text{ mq} + 0,44 \times 1.831 \text{ mq} = 1.695,26 \text{ mq}$ <i>Area Sud</i></p>

	<p>0,06 x 6.199 mq = mq 371,94</p> <p>Su totale = mq 2.067,00</p> <p>SU esistente non demolita ma recuperata per usi residenziali (75 mq.) e commerciali (598 mq.) = mq 673</p> <p>SU assegnata = mq 1.394,00</p> <p>Di tale superficie una quota pari a 1.100,00 mq. di SU viene realizzata nel Sub-Ambito Est (rif. Proposta 34), previo atto di cessione tra i privati dei relativi diritti edificatori assegnati dal POC.</p> <p>Di conseguenza le superfici realizzabili nei singoli areali sono così determinate:</p> <p>Sub-Ambito Est: SU mq. 2.868,14</p> <p>Sub-Ambito Ovest: SU mq. 294,00 a cui devono aggiungersi mq. 673,00 derivanti dal mantenimento degli esistenti edifici.</p> <p><i>Usi ammessi:</i></p> <p>b1, Esercizi commerciali di vicinato con SV<250 mq, (A e NA);</p> <p>b2 Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande);</p> <p>b3 Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici; Attività di servizio alle imprese o aziende produttrici di servizi (software e/o marketing e/o promozione, ecc.),</p> <p>b4 Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;</p> <p>b5 Artigianato di servizio alla persona, alla casa;</p> <p>b7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano</p> <p>b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo</p> <p>b11.1 Medio-piccole strutture di vendita: esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. di SV, anche in forma aggregata (fino a 2.500 mq. di SV complessiva per ogni aggregazione).</p> <p>b12 Attrezzature amministrative e di rezionali non connesse funzionalmente ed organicamente alle attività produttive in loco, con superficie utile maggiore di 300 mq,</p> <p>b13 Attrezzature espositive, allestimenti fieristici</p> <p><i>Nel Sub-Ambito Ovest, oltre a quanto in precedenza indicato:</i></p> <p>E' ammesso il mantenimento dell'alloggio esistente come funzione complementare/pertinenziale alle attività indicate.</p> <p><i>Nella porzione Sud del Sub-Ambito Ovest:</i></p> <p>dotazioni pertinenziali ed ecologiche o standards senza creazione di volumetrie.</p>
Dotazioni territoriali richieste e proposte	<p>P1 = come da prescrizioni vigenti</p> <p>V = come da prescrizioni vigenti</p> <p>P3 = come da prescrizioni vigenti in funzione degli usi insediati.</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	<p>SI, per Medie strutture di vendita dei settori alimentare e non alimentare alle condizioni di sostenibilità in precedenza indicate..</p>
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	<p>Realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi relativi alla sostenibilità viabilistica connessi alla realizzazione dell'intervento; - Realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali a partire dal tratto in previsione posto in prossimità dello svincolo SP nuova Bazzanese per giungere al Parco "Marco Biagi" (comprensivo del sottopasso). - Consolidamento/restauro portale monumentale presente nell'Ambito. - Concorso, mediante la messa a disposizione delle aree necessarie, alla realizzazione dell'accesso alla rotonda posta sulla Via Rigosa del tratto di viabilità comunale della stessa via Rigosa (servente i civici dal 12 al 14).
Modalità di attuazione	<p>Lo Schema di assetto unitario esteso a tutto l'ambito AR.s12, che fa parte della presente scheda, è attuabile per stralci, previa formazione di accordo operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, mediante permessi di</p>

	<p>costruire convenzionati relativi: il primo alla realizzazione delle infrastrutture pubbliche (percorsi ciclo-pedonali, riassetto della viabilità, ecc...) che dovrà contenere anche uno schema di assetto dettagliato esteso all'intero ambito riportante anche l'identificazione delle dotazioni pubbliche da realizzare in funzione degli usi assegnati e gli altri (successivi) agli interventi privati interni ai singoli sub-Ambiti Est ed Ovest.</p> <p>Intervento diretto, per la demolizione dell'edificio "serre" da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del POC. Nella convenzione che disciplinerà tale intervento potrà prevedersi, comunque per un periodo di tempo non superiore alla validità del POC, il mantenimento di una quota non superiore al 20% di tale edificio, qualora ne vengano effettuati interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione in coerenza con lo schema di assetto unitario e gli obiettivi ambientali di qualità e paesaggistici perseguiti nell'ambito. In tal caso la convenzione dovrà prevedere idonee clausole, tempistiche e garanzie in favore dell'Amministrazione, ivi compreso quella fidejussoria per l'eventuale intervento sostitutivo, al fine di garantire sia il risultato integrale di riqualificazione e sia il corretto sfruttamento delle capacità e difensorie assegnate all'ambito.</p>
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC.	vedi cartografia ed eventualmente da prevedere nella fase di formazione dell'accordo operativo.

4 - VALUTAZIONE PARAMETRICA DEGLI IMPORTI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE) ASSEGNATE AL SUB-AMBITO PER L'ATTUAZIONE

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

(valori parametrici unitari di cui alla Delibera G.C. di Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016)

Sub-Ambito Est (rif. proposta 34)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (SU = 1.768,14) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 €/mq di SU	€ 610.008,30
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area al netto delle fasce di rispetto (mq. 10.680)	12,80 € / mq	€ 136.704,00
Valore attuale area fasce di rispetto (mq. 8.109)	6,40 € / mq	€ 51.897,60
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 188.601,60
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 421.406,70
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 168.562,68

Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39)		
<i>Valori assegnati dal POC:</i>		
Usi commerciali (mq. 1.394,00) (valorizzazione parametrica: 1,15 del valore della residenza)	345,00 € / mq di SU	€ 480.930,00
Valore edificio residenziale recuperato (SU = 75,00 mq.)	€ 300,00 /mq di SU	€22.500,00
Valore edificio produttivo recuperato per usi commerciali (SU = 598 mq.)	€ 345,00 /mq di SU	€ 206.310,00
TOTALE VALORI FUTURI		€ 709.740,00
<i>Valori attuali:</i>		
Valore attuale area insediabile netta (mq 1.163 ¹)	12,80 €/mq di ST	€ 14.886,40

¹ La residua area insediabile o non insediabile non è stata valorizzata in quanto già ricompresa nel valore dei fabbricati esistenti essendo pertinenza degli stessi.

Valore attuale aree fasce di rispetto e aree non insediabile (mq. 7.548 ¹ + mq 6.199 = 13.747 mq.)	6,40 €/mq di ST	€ 87.980,80
Valore attuale edifici esistenti da demolire (SU = 1.158 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 95.535,00
Valore attuale edifici da recuperare (produttivo) (SU = 598 mq.)	€ 82,50 /mq di SU	€ 49.335,00
Valore attuale edifici da recuperare (residenza) (SU = 75 mq.)	€ 150,00 /mq di SU	€11.250,00
TOTALE VALORI ATTUALI		€ 258.987,20
TOTALE INCREMENTO DI VALORE		€ 450.752,80
Contributo minimo di sostenibilità	40%	€ 180.301,12

Contributo minimo di sostenibilità relativo all'intero ambito AR.s12	€ 348.863,80
---	---------------------

OPERE CONCERTATE²

1)	Cessione delle aree per l'adeguamento della Viabilità e la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali	€ 12.800,00
2)	Realizzazione del sistema di percorso ciclo-pedonali lungo la via Roma a partire dal tratto in previsione, con attraversamento stradale a ovest dello svincolo rotatoria, e prosecuzione sul lato sud di via Roma, fino a sotto passare la Nuova Bazzanese ad est della SP 26, proseguendo lungo il lato est di tale strada, fino alla realizzazione di un sottopasso (al di sotto della rampa della SP 26, cavalca-ferrovia) per dare accesso in sicurezza al parco pubblico Marco Biagi (ca. 500 mt. + sottopasso stradale).	€ 447.200,00
3)	Consolidamento/Restauro portale posto all'interno dell'ambito ³	€ 40.000,00
TOTALE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ DEFINITO (contributo alla qualificazione promossa dal POC attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)^{4 5}		€ 500.000,00

² Resta ferma la possibilità per la P.A. di destinare il contributo alla realizzazione di altre opere pubbliche ritenute più urgenti.³
Valore approssimato di larga massima.

³ Valore approssimato di larga massima.

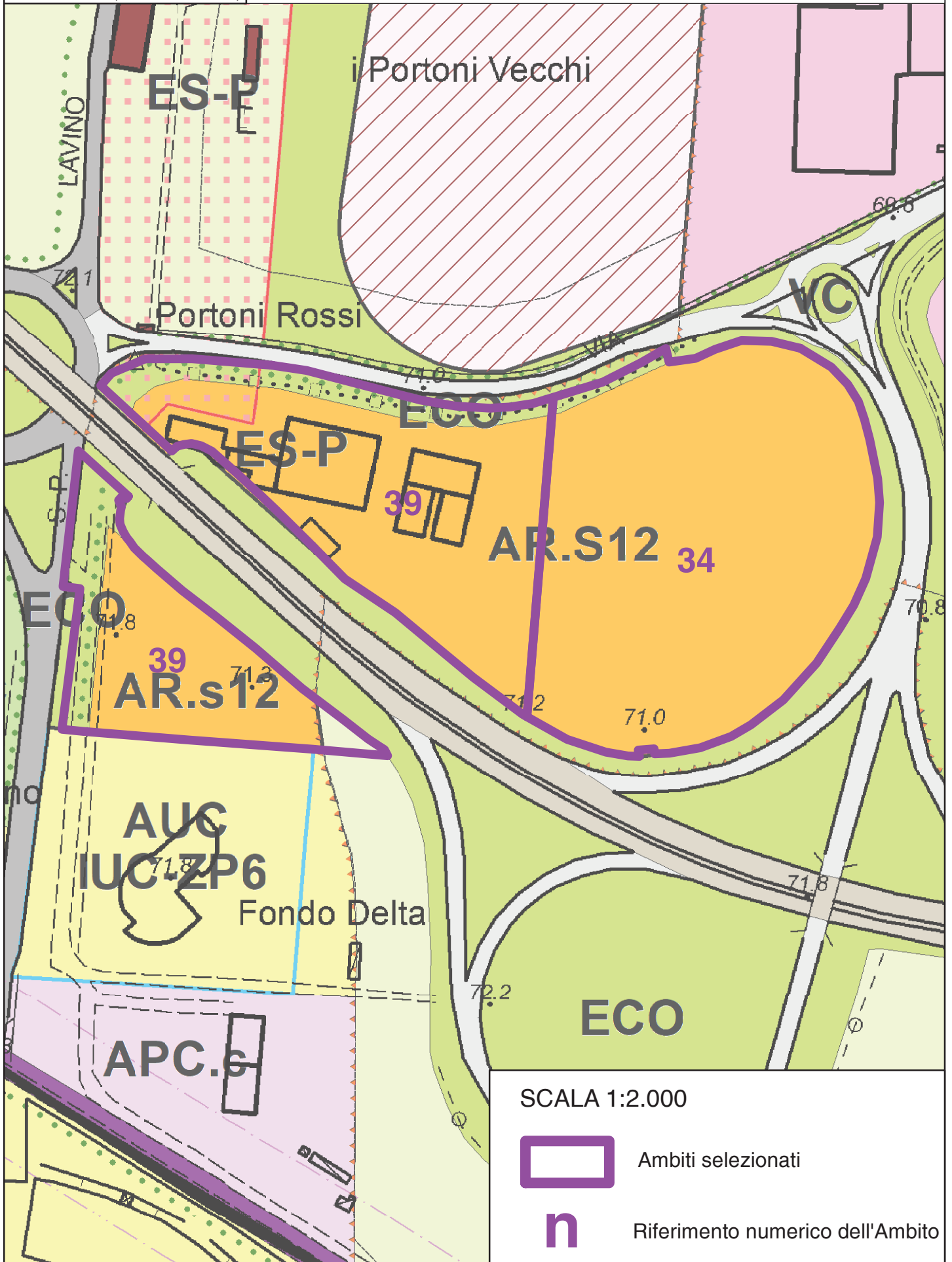
⁴ Fino al la concorrenza massima di €. 500.000. Nella redazione del progetto delle opere dovrà applicarsi il Prezzario dell'Osservatorio Regionale dei LL.PP.

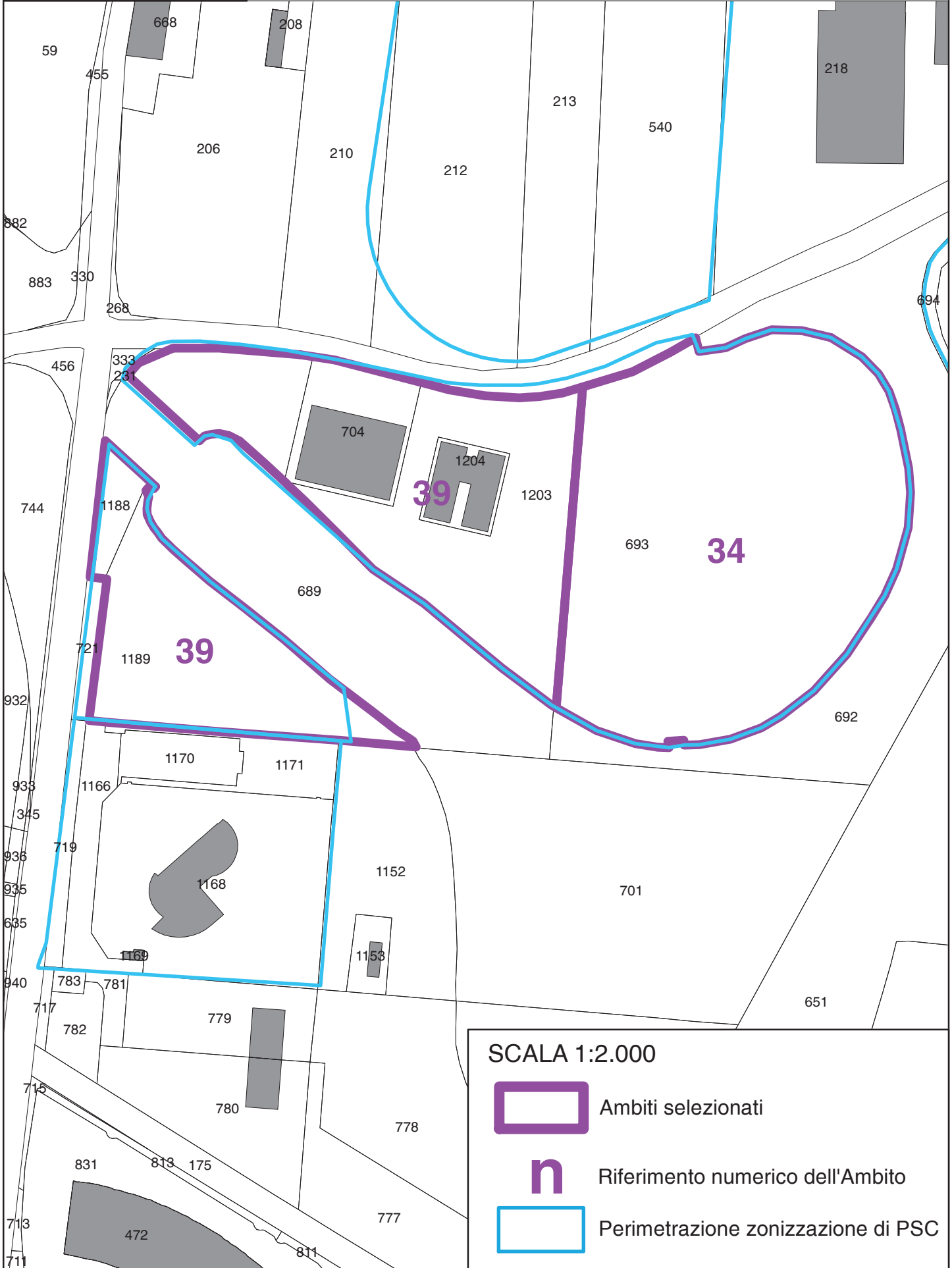
⁵ L'intero contributo di sostenibilità è assunto a carico del soggetto attuatore il Sub-Ambito Est (rif. proposta 34). Di conseguenza il soggetto attuatore del Sub-Ambito Ovest (rif. proposta 39) è esonerato da qualsiasi onere in relazione alla realizzazione delle relative opere restando esclusivamente a carico dello stesso la cessione a titolo gratuito delle aree sulle quali le stesse opere dovranno essere eseguite.

Comune di
ZOLA PREDOSA




SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1
Via Roma - Zola Predosa
VISTA PIANO STRUTTURALE COMUNALE





SCALA 1:2.000

-  Ambiti selezionati
-  Riferimento numerico dell'Ambito
-  Perimetrazione zonizzazione di PSC

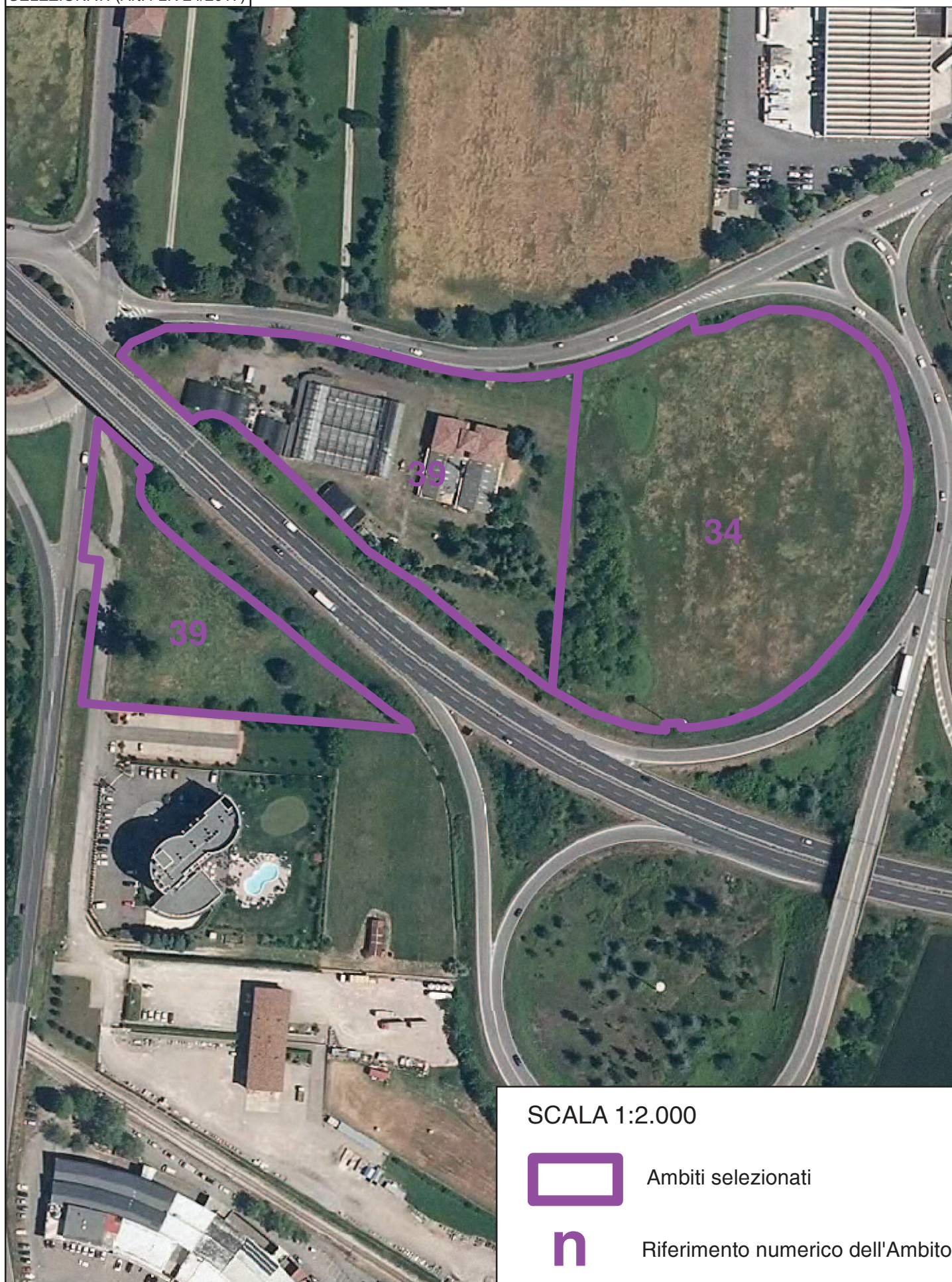
Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1

Via Roma - Zola Predosa

VISTA IMMAGINI SATELLITARI



Comune di
ZOLA PREDOSA

SCHEDE DEGLI AMBITI
SELEZIONATI (Art.4 LR 24/2017)

SCHEDA N.34-39 PORTONI ROSSI 1

Via Roma - Zola Predosa SCHEMA ASSETTO INTERNO

