

Convenzione Urbanistica tra il Comune di Zola Predosa e i Sigg, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo ai Comparti C13A e C13B siti in Zola Predosa, località Riale.

Repubblica Italiana

Oggi....., in Zola Predosa, Via, innanzi a me Dott., Notaio, in, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di, non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, sono presenti i Signori:

-, nato il .././.... a, domiciliato per la carica, a Zola Predosa, Piazza repubblica n. 1, quale del Comune di Zola Predosa il quale interviene in legale rappresentanza del Comune stesso in conformità ai disposti del D. Lgs. n. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale adottato con **Delibera Consigliare n.del.....** debitamente controllata, a ciò delegato nonché per designazione con provvedimento del Sindaco prot. ... in data... ed in esecuzione alla **Delibera della Giunta Comunale in data .././.... n.**, esecutiva ad ogni effetto, la quale in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

i Sigg.:

(eventuali altri)

e delle società:

(eventuali altri)

PREMESSE

Il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare il PRG 1997, poi approvato definitivamente il 31.08.1998 e, successivamente ha approvato diverse varianti di adeguamento ed aggiornamento ed, in ultimo, la **Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti**, che costituiscono lo strumento urbanistico generale vigente; in esso è inserito il Comparto di espansione residenziale in oggetto, "**ZONA C13**" in località **RIALE via Ippolito Nievo**.

La variante, per il Comparto in oggetto, è redatta sulla base dell'Accordo che ne costituisce parte integrante, ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto privato titolare dell'area parco giardino campagna "F7" (da cedere al Comune) e dal

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 1
Stefano Fiorini

privato titolare delle aree destinate ad ospitare i diritti urbanistici assegnati ad altri Soggetti, o trasferiti, dalla P.A. (a titolo perequativo urbanistico).

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/o per la realizzazione di interventi di carattere collettivo.

La presente convenzione è conseguente alle condizioni dell'**Accordo procedimentale/integrativo sottoscritto in data 6 marzo 2013 prot. 6307, che costituisce parte integrante e sostanziale** della variante al PRG adottata con D.C.C. n. 23/2013 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 418 del 10/12/2013, nonché della presente convenzione attuativa **per quanto non diversamente disposto** e che prevede:

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

- **C13.A area di St = 12.200 mq.**, destinata ad ospitare diritti edificatori pari a **3.050 mq. di SU residenziale di edilizia libera**, assegnati alla proprietà originaria-ospitante, come misura compensativa della cessione gratuita delle altre aree costituenti la zona (alla sottozona C13.A è assegnato **Ut = 0,25 mq./mq.**);
- **C13.B area di St = 20.792 mq.**, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare diritti edificatori assegnati a titolo perequativo al Soggetto titolare delle aree del Parco giardino campagna, in luogo dell'indennità di esproprio per le aree inserite all'interno della **zona F7** (destinata a Parco Giardino campagna) da cedere al Comune senza alcun corrispettivo in denaro, e di una quota aggiuntiva riconosciuta a tacitazione di ogni doglianza e a conguaglio per la diversa localizzazione rispetto al sito di origine. In totale **SU residenziale di edilizia libera = 6.220 mq.** (alla sottozona C13.B è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**);
- **C13.C area di St = 11.797 mq.**, (non oggetto del piano particolareggiato) acquisita dal Comune, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle di legge previste negli ambiti di nuovo insediamento, o a interventi di ERS (edilizia residenziale sociale), o al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione per un **totale di 3.539 mq.** (alla sottozona C13.C è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**) ripartiti in:
 - **2.090 mq. di SU** trasferiti dal comparto B2.1 di viale dell'Abbazia, trasformato dalla variante al PRG in zona G-AC (accordo tra Comune e l'Ente parrocchiale SS.Nicolò e Agata);
 - **1.073 mq. di SU** prioritariamente destinati al trasferimento dei diritti originati dal nuovo comparto G-PZ del Capoluogo;
 - **376 mq. di SU** di titolarità comunale, da destinare alle finalità sopra richiamate;

IL PSC vigente, nel principio dell'art. 7 L.R. 20/2000 dispone che: i soggetti attuatori

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.

L'accordo sottoscritto il 6 marzo 2013 e la Variante di anticipazione del PSC approvata il 10 dicembre 2013, hanno predeterminato l'importo e le modalità di corresponsione (finanziaria o in opere di riqualificazione dell'ambito d'intervento) del contributo più oltre descritto;

Il Sig. nella qualità di Proprietario, dell'area edificabile distinta catastalmente al Foglio 28, particella 1195, **1197**, 1199, oltre che delle aree rurali destinate a opere di mitigazione extracomparto identificate al f. 28, particelle **1190, 1192, 1194, 1201 (parte)** poste in località Riale, in adiacenza alla Via Ippolito Nievo, interviene nella Pianificazione attuativa come Soggetto promotore e attuatore dell'intervento di trasformazione nel Sub Comparto C13.A;

Il CONSORZIO dei soggetti Proprietari delle aree edificabili distinte catastalmente al Foglio **16**, particelle **429, 430, 217** e foglio **18**, particelle **68, 69, 70, 72, 75, 87, 609, 610, 613, 623, 624, 628, 629, 637, 638, 639, 640, 703, 704, 705, 710, 913, 914, 980, 976, 977, 981, 982, 985** per una superficie catastale complessiva di mq. **5220** appartenenti al "Parco Giardino Campagna" da cedere in permuta alla Pubblica Amministrazione in conseguenza della presente Convenzione interviene nella pianificazione come soggetto promotore titolare dei diritti assegnati a titolo perequativo dal localizzarsi, una volta permutate con le aree del "Parco Giardino Campagna", sulle aree identificate al foglio 28, particelle 1191, 1193, 1198, costituenti il sub comparto C13.B. Il trasferimento delle aree avverrà nel rispetto dell'accordo preliminare sottoscritto ad intervenuta approvazione del Piano Particolareggiato come più oltre precisato dalla presente convenzione.

Pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, i suddetti Soggetti saranno indicati come "Soggetti Attuatori" o "Privati" o "Proponenti".

Che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, titolare del procedimento di approvazione del Piano Particolareggiato, oltre che titolare delle aree distinte catastalmente al foglio 28, particelle 1191-1193-1198 di mq. **20.792**, costituenti il Sub Comparto C13.B e da permutare con le aree del Parco Giardino Campagna di proprietà dei Privati come sopra rappresentati.

che i soggetti Proponenti hanno presentato in data 16/04/2014 al prot. n.9427 e in data 17/11/2014 al prot. N. 27629 gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, chiedendone l'approvazione ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale

che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile di mq.**3050** per il Sub Comparto C.13 A e di **mq.6220** per il Sub Comparto C13.B, destinati ad edilizia prevalentemente residenziale a libero mercato così suddivisa:

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco
Stefano Fiorini

3

SUB COMPARTO C.13 A

- mq.998 lotto n.1; (proprietà Fini)
- mq.711 lotto n.2; (proprietà Fini)
- mq.831 lotto n.3; (proprietà Fini)
- mq.510 lotto n.4; (proprietà Fini)

Totale Sub Comparto C.13 A mq.3050

SUB COMPARTO C.13 B

- mq.538 lotto n.1; (proprietà Sabbioni)
- mq.1180 lotto n.2; (proprietà Celfast)
- mq.1245 lotto n.3; (proprietà Celfast)
- mq.422 lotto n.4; (proprietà Perit)
- mq.380 lotto n.5; (proprietà Camarco)
- mq.1085 lotto n.6; (proprietà Celfast)
- mq.1370 lotto n.7. (proprietà Unifica)

Totale Sub Comparto C.13 B mq.6220

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

- Documento A - Relazione Illustrativa;
- Documento B - Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione (comprensivo degli allegati **A1, A2, A3, B, C, D;**)
- Documento D - Relazione Geologica;
- Documento E - Costi schematici urbanizzazioni;
- Documento F - Studio previsionale del clima acustico;
- Documento G - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs. 4/2008;
- Documento H - Relazione Idraulica;

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

- Documento I - Relazione Tecnica **del Verde**;
- Documento L - Tabelle Verifiche Superfici e Standard;
- Documento M - Relazione sismica;

Abaco Tavole Stato di Fatto		
Numero Tavola	Contenuto	Scala
a.1	Planimetria dello strumento urbanistico vigente - Estratti planimetrici degli strumenti urbanistici vigenti (PRG, PSC e RUE)	Varie
a.2	Estratto di mappa catastale - Elenco delle proprietà e dei mappali compresi nel comparto, certificati catastali	1:2000
a.3	Rilievo aerofotogrammetrico quotato e aggiornato	1:2000
a.4.1	Planimetria della zona prima dell'intervento - Viabilità esistente, rilievo della vegetazione	1:500
a.4.2a	Planimetria della zona prima dell'intervento Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (Enel e Telecom)	1:500
a.4.2b	Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio idrico e fognature Hera)	1:500
a.4.2c	Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio gas Hera e rete Snam)	1:500
a.5	Sezioni e profili del terreno	1:500
a.6	Documentazione fotografica	
a.7	Inquadramento urbano generale - Inserimento rispetto a strade, ferrovie, servizi e infrastrutture, tessuto edificato	1:2000

Abaco Tavole Stato di Progetto		
Numero Tavola	Contenuto	Scala

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

b.1.1	Planimetria di progetto – Suddivisione comparti e proprietà	1:500
b.1.2	Planimetria di progetto – Verde pubblico e privato	1:500
b.1.3	Planimetria di progetto –Parcheggi pubblici e pertinenziali	1:500
b.1.4	Planimetria di progetto – Superfici permeabili	1:500
b.1.5	Planimetria di progetto – Aree da cedere	1:500
b.1.6	Planimetria di progetto – Viabilità	1:500
b.2.1	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.2	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.3	Profili - Comparazione tra stato di fatto e di progetto	1:250
b.2.4	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.5	Prospetti	1:200
b.2.6	Sezioni	1:200
b.3.1	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotto 1	1:200
b.3.2	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotti 2 e 3	1:200
b.3.3	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotto 4	1:200
b.3.4	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B - Lotto 1	1:200
b.3.5	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B - Lotti 2 e 3	1:200
b.3.6	Tipologie edilizie Sub Comparto C.13 B– Lotto 4 e 5	1:200
b.3.7	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B– Lotto 6	1:200
b.3.8	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B– Lotto 7	1:200
b.4.1	Viste assometrie d'insieme	
b.5.1	Progetto di massima - Impianti BT	1:500

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

	b.5.2	Progetto di massima - Impianti MT	1:500
	b.5.3	Progetto di massima - Impianti telefonici	1:500
	b.5.4	Progetto di massima – Illuminazione pubblica	1:500
	b.5.5	Progetto di massima - Impianti GAS	1:500
	b.5.6	Progetto di massima - Impianti IDRICI	1:500
	b.5.7	Progetto di massima - Reti fognarie	1:500
	b.6.1	Progetto di massima del verde - Planimetria	1:500
	b.6.2	Progetto di massima del verde - Prospetti	1:200
	b.6.3	Progetto di massima del verde - Sezioni	1:200

Visti:

la Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che costituisce lo strumento urbanistico generale di riferimento; nella quale è inserito l'ambito di espansione residenziale oggetto della presente convenzione;

il PSC approvato con D.C.C. n. 111 del 23/12/2013, che per l'ambito in esame fa espressamente salve le previsioni urbanistiche della Variante di anticipazione di cui al punto precedente;

l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto Attuatore;

il parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio nelle sedute n. 3 del 21/05/2014 e n. 9 del 18/12/2014;

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

Ritenuto:

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2
DESTINAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

Parametri Urbanistici Sub-Comparto C.13.A

- **St** = **12200 mq**
- **S utile massima realizzabile** = **3050,00 mq**

- Usi ammessi a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2) sono inoltre ammessi b6.1), b6.3) nel limite e concorrenti al 20% previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:
- a1) residenza (e relativi accessori);
- b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande) inferiori ai 200 mq

di SU);

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

Inoltre:

A) Verde pubblico e attrezzature del verde(V1) = mq. 2.496,57;

B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi = mq. 1.703,84;

C) Viabilità;

D) Illuminazione pubblica;

E) Parcheggi Pertinenziali (p2) = mq.1.419,90;

F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 152).

Sub Comparto C13.B

• **St – Superficie territoriale del comparto = mq. 20792**

• **Su – Superficie utile totale realizzabile = mq. 6220**

• Usi ammessi a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2) sono inoltre ammessi b6.1),b6.3) nel limite e concorrenti al 20% previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:

• a1) residenza (e relativi accessori);

• b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande) inferiori ai 200 mq di SU);
- b4.1) Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici
- b4.2) Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;
- b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile.(sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali,sedi di forme associative)
- b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo, (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)

- **Inoltre:**

A) Verde pubblico e attrezzature del verde(V1) = mq. 4.261,99;

B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi = mq. 2.383.60;

C) Viabilità;

D) Illuminazione pubblica;

E) Parcheggi Pertinenziali (p2) = mq. 2.461,40;

F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 206).

Con riferimento ad entrambi i sub comparti C13.A e C13.B non comportano variante al Piano Particolareggiato i cambi d'uso, in ogni singolo lotto, rispetto a quello residenziale (nel limite del 20% della SU, ammesso dalla normativa); qualora ciò determini aumento degli standard pertinenziali questi dovranno essere reperiti nell'ambito dello stesso lotto e nel caso di modifica alla conformazione dei lotti, dovrà essere promossa variante al Piano Particolareggiato.

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

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016
necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

Modalità di attuazione dei sub comparti

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

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

Le opere **funzionali ai sub comparti C13.A e C13.B** da considerare **di minima** per la loro sostenibilità insediativa, meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "C", saranno:

- **duna di mitigazione acustica in tutto il suo sviluppo** compresa la porzione extracomparto (indicata col numero 3 nell'allegato C), onde garantire il raggiungimento dei requisiti acustici prescritti secondo le vigenti normative su tutto il Comparto C13;
- **strada di penetrazione Nord collegante via Ippolito Nievo ai sub comparti C13.B e C13.A in tutto il suo sviluppo** (indicata col numero 2 nell'allegato C);
- **strada di penetrazione Sud collegante via Ippolito Nievo ai sub comparti C13.B e C13.A ed al futuro sub comparto C13.C in tutto il suo sviluppo** (indicata col numero 1 nell'allegato C);
- **sottoservizi e reti**, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti;

La suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l'attuazione dei comparti C13.A e C13.B, distinte per competenza, ivi compresi gli oneri progettuali e di direzione dei lavori oltre a quelli derivanti dall'attuazione del piano della sicurezza, meglio specificati nel **quadro economico previsionale di spesa**, nello **schema di ripartizione** delle opere, nonché **nell'elaborato grafico** che si allegano alla presente convenzione sotto le lettere "A, B, C" saranno comunque sostenute tra i soggetti sottoscrittori la presente Convenzione sulla base dei sottoindicati valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei predetti sub comparti:

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)	incidenza 32,9%
Comparto C13.B (Su mq. 6.220)	incidenza 67,1%

Le medesime percentuali si applicheranno fra i sub-comparti C13.A e C13.B anche per quanto concerne il riparto dei costi da sostenersi per l'esecuzione delle opere comuni

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

di minima funzionali anche al sub-comparto C13.C, come sotto individuate, qualora tali opere dovessero essere iniziate dai sottoscrittori della presente convenzione e/o loro aventi causa prima del trasferimento, da parte del Comune, di uno o più lotti relativi al sub-comparto C13.C.

Le opere **non** comprese fra quelle sopra elencate (identificate con i numeri 1, 2 e 3 nell'elaborato grafico di cui all'allegato C) sono esclusivamente funzionali **ai singoli sub compartimenti C13.A e C13.B.**

Parte delle opere di minima, comuni ai sub compartimenti C13.A e C13.B meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "C", sono **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** e pertanto la loro realizzazione ha tempi e modalità concordati con l'Amministrazione, nei termini massimi più oltre assegnati.

Dette opere sono:

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

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

Il concorso **attuativo ed economico** del comparto C13.C agli interventi allo stesso comuni e funzionali, è sancito, nei principi, **dall'art. 3, co.4, lett. g) dell'Accordo sottoscritto il 6 marzo 2013 prot. 6307/2013** che si intende, qui, integralmente riportato e confermato.

Fermo restando il criterio di suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub-compartimenti C13.A e C13.B e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C, sopra indicato, nell'ipotesi in cui tali opere dovessero essere iniziate in seguito al trasferimento, da parte del Comune, di uno o più aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, saranno comunque sostenute tra i soggetti sottoscrittori la presente Convenzione e/o loro aventi causa e acquirenti dai subentranti al Comune nelle aree collocate all'interno del predetto sub-comparto C13.C sulla base dei sottoindicati valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei predetti sub compartimenti:

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)	incidenza 23,81%
Comparto C13.B (Su mq. 6.220)	incidenza 48,59%
Comparto C13.C (Su mq. 3.539)	incidenza 27,63%

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

L'importo massimo a rimborso per le opere è previsionalmente stimato in complessivi €:231.929 (duecentotrentunomilanovecentoventinove), IVA esclusa, fatto salvo quanto contemplato nei successivi paragrafi.

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

- a) per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e/o regolamentari;
- b) per cause impreviste e imprevedibili da accertarsi in contraddittorio tra i tecnici nominati dai soggetti attuatori e quelli degli Uffici Tecnici Comunali, o per l'intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;
- c) per la presenza di eventi inerenti alla natura e alla specificità dei beni sui quali si interviene verificatisi in corso d'opera, o di rinvenimenti imprevisti o non prevedibili nella fase progettuale;
- d) nei casi previsti dall'articolo 1664, comma 2, del codice civile;
- e) nei casi di bonifica e/o messa in sicurezza di siti contaminati ai sensi della Parte quarta, Titolo V, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Le spese sostenute dovranno essere certificate da appositi Stati d'Avanzamento Lavori emessi, in base ai contratti stipulati con le ditte esecutrici, dalla Direzione dei Lavori incaricata e verificati dal punto di vista tecnico amministrativo dal collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune. Gli eventuali maggiori costi per le cause sopra elencate saranno ripartiti pro-quota – secondo le percentuali sopra indicate - tra i soggetti attuatori sottoscrittenti la presente convenzione, e/o loro aventi causa, ed i soggetti che subentreranno al Comune nella titolarità delle aree ricomprese all'interno del sub comparto C13.C.

I pagamenti saranno effettuati dai subentranti al Comune nel comparto C, in qualsiasi momento essi subentrino, previa presentazione di regolare fattura più I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuta, entro **90** giorni dal trasferimento delle aree, ovvero, dalla data della fattura (qualora successiva al trasferimento); tale obbligazione dovrà pertanto risultare espressamente nell'atto di trasferimento dell'area da parte del Comune ai suoi aventi causa che dovranno presentare idonea polizza fideiussoria a favore dei sottoscrittenti, corrispondente alla quota delle opere ad essi attribuite.

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

ARTICOLO 3

AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Le aree fondiari (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dal piano urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione.

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco
Stefano Fiorini

13

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

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

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

La **richiesta dei permessi di costruire** degli edifici privati (di entrambi i sub comparti A e B) dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai singoli sub comparti e alle opere di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2.

La **richiesta dei permessi di costruire** dei fabbricati potrà essere presentata entro il termine di **anni 8** dalla delibera di approvazione del Piano Particolareggiato, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione e delle opere di minima per la sostenibilità dei singoli sub comparti, nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i.

L'inizio dei lavori di costruzione degli edifici potrà avvenire solo a seguito dell'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai sub comparti e alle opere comuni di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2, dell'allestimento generale delle stesse e della realizzazione dei sottofondi stradali.

L'abitabilità degli edifici è subordinata al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di minima afferenti il sub comparto di appartenenza e dello stralcio delle opere di urbanizzazione/dotazioni all'edificio inerente e funzionale, a meno del tappetino di usura.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla P.A. di cui all'art. 11, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessario.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza si impegnano, per sé e successori o aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo, opere già elencate nel precedente art. 2 per come individuate nelle specifiche tavole del Piano Particolareggiato e più precisamente:

- **verde pubblico attrezzato di cui all'art. 1, lett.A);**
- **parcheggi pubblici di cui all'art.1 lettera B) e rispettive dotazioni funzionali;**
- **attrezzature di interesse collettivo quali: percorsi pedonali e ciclopedonali,**

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 14
Stefano Fiorini

viabilità, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi e piazzole per la raccolta dei rifiuti;

- **mitigazioni dell'impatto acustico e fasce di ambientazione;**
- **impianti di illuminazione pubblica;**
- **impianti e servizi a rete;**
- **allacciamenti e collettori fognari, stazioni di pompaggio, dispositivi di laminazione;**
- **allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.**
- **adeguamento ed allargamento della viabilità pubblica extracomparto e marciapiedi;**
- **segnaletica orizzontale e verticale.**

Le opere per le **mitigazioni** dell'impatto acustico sono da considerarsi prioritarie e andranno realizzate preliminarmente agli edifici.

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

I due Soggetti individuati potranno riunirsi in unico Consorzio/Associazione.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei comparti attuativi, verrà rilasciato a seguito della presentazione del **progetto esecutivo** delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e del D.P.R.207/2010 e ss.mm. e ii., la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

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

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

L'affidamento delle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub comparti C13.A e C13.B, nonché di quelle comuni ai predetti sub comparti e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C, che potrà avere luogo anche per singoli stralci funzionali, avverrà mediante selezione da parte dei soggetti attuatori di almeno cinque operatori economici ai quali verrà rivolto invito a formulare un'offerta mediante ribasso sull'importo dei lavori oggetto di affidamento.

Ai fini della formulazione delle offerte, l'importo soggetto a ribasso dovrà essere considerato al netto dell'IVA e degli oneri per la sicurezza.

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà essere sigillato e dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, presso lo studio del, in via....., n., CAP....., Sede Legale del.....¹ entro giorni 15 dall'avvenuto ricevimento della lettera di invito trasmessa ai singoli operatori selezionati.

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

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

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

La loro esecuzione, a carico dei Soggetti Attuatori, **potrà avvenire per stralci funzionali** coordinati fra i gli Attuatori in funzione della sostenibilità dei singoli sub-comparti, secondo la suddivisione tipologica e dell'attribuzione stabilita al precedente art. 2, fermo restando che le opere di minima, individuate nell'elaborato grafico quivi allegato sotto la lettera "C", comuni ai comparti C.13-A/B/C, dovranno essere richieste e realizzate entro i termini indicati al presente articolo.

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

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

I soggetti attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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

¹ Indicare la sede legale di uno dei soggetti attuatori sottoscrittenti la convenzione prescelta

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

La richiesta di permesso per lo stralcio delle urbanizzazioni/dotazioni, riguardante le **opere di minima e funzionali ai tre sub comparti (A,B,C)** come definite all'art. 2 e dal presente articolo, sarà presentata ai competenti Servizi comunali entro il termine di 36 mesi dalla approvazione del Piano Particolareggiato.

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

Gli Uffici dell'Amministrazione potranno concedere proroghe motivate qualora ciò non pregiudichi le tempistiche attuative dei tre comparti, ottenuto il consenso dei rispettivi titolari.

Le opere di minima, **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** come individuate all'art. 2, dovranno, comunque, essere realizzate in termini tali da non rallentare la programmazione attuativa del sub comparto C13.C e, a tal fine, dovranno essere ultimate entro **18** mesi dalla data di comunicazione mediante lettera raccomandata a.r. ai soggetti sottoscrittori la presente convenzione e/o loro aventi causa dell'avvenuto perfezionamento del provvedimento abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione del sub comparto C13.C, salvo proroghe motivate per cause non imputabili ai soggetti attuatori.

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 dell'art. 13 seguente (salvi i termini minori assegnati alle opere di minima comuni ai comparti A,B,C).

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

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

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

ARTICOLO 5

ASSERVIMENTO E CESSIONE DI AREE

Capo 1

Il valore indennitario per l'asservimento delle aree sulle quali andrà ad insistere la duna di mitigazione acustica, extracomparto, ivi inclusa la fascia interposta fra la SP 569 e la predetta duna per la sua intera estensione, determinato in complessivi € 36.000,00 (euro trentaseimila/00), giusta perizia di stima, sarà ripartito secondo i parametri sopraindicati utilizzati per la suddivisione dei costi per la realizzazione delle opere di minima, e così:

- = quanto al Sub Comparto C13.B (Su mq. 6.220) incidenza 48,59% - € 17.492,40
- quanto al Sub Comparto C13.C (Su mq. 3.539) incidenza 27,63% - € 9.946,80

Le somme sopraindicate, dovranno essere corrisposte all'Avv. Cesare Fini e/o suoi aventi causa secondo le seguenti tempistiche:

- quanto ai soggetti titolari di aree e relativi diritti edificatori afferenti il sub comparto C13.B, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione;
- quanto alle aree ricomprese all'interno del sub comparto C13.C, entro 90 gg. dall'atto del trasferimento di uno o più lotti da parte del Comune a favore dei soggetti subentranti, suoi aventi causa, in proporzione alla superficie utile realizzabile all'interno di ciascun lotto.

Nell'ipotesi di trasferimento, delle aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, Il Comune si obbliga a trasferire in capo ai suoi aventi causa gli obblighi tutti di cui all'art. 2 della presente Convenzione, a tal fine impegnandosi a richiamare espressamente in ciascun atto di trasferimento la presente convenzione, comunicando all'Avv. Cesare Fini e/o suoi aventi causa, mediante lettera raccomandata A.r, la data di perfezionamento dell'atto di cessione delle aree interessate ed il nominativo del Notaio rogante.

Sull'importo sopraindicato di complessivi €. 9.946,80, afferente il sub comparto C13.C, da rivalutarsi anno per anno, saranno dovuti gli interessi al tasso legale, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione sino alla stipulazione degli atti di cessione delle aree interessate.

Capo 2)

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa:

2.A)

In assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., le aree indicate con apposita simbologia grafica sulle tavole b.1.2 – b.5.1 – b.5.2 – b.5.3 – b.5.4 – b.5.5 – b.5.6 – b.5.7 di progetto in scala 1:500, destinate alle opere di urbanizzazione, comprensive delle opere stesse: verde, strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclopedonali, opere di mitigazione acustica (duna), attrezzature comuni, impianto di illuminazione, ed eventuali linee elettriche e telefoniche, gasdotto, acquedotto e fognatura, il tutto secondo quanto previsto dai precedenti art.2 e 4.

Le aree ed opere di cui alle lettere A)-B)-C)-D) del precedente art.2 saranno cedute in piena proprietà al comune di Zola Predosa.

Le aree ed opere di cui alla lettera E) del precedente art.2 saranno mantenute in proprietà e gestione privata condominiale.

Le opere di cui alla lett. F) del precedente art.2 saranno cedute in proprietà all'Amministrazione, trattandosi, costruttivamente, delle condotte costituenti il sistema di raccolta delle acque bianche dei piazzali e delle strade pubbliche.

La parte di **duna di mitigazione** collocata al di fuori del comparto e la fascia fra la duna e la SP569, sarà messa nella piena disponibilità dei Soggetti attuatori

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

preliminarmente all'inizio dei lavori, e ceduta in proprietà alla Pubblica Amministrazione ad avvenuti sistemazione e collaudo, secondo i principi dell'art.4. Preliminarmente alla cessione verrà effettuata una esatta individuazione nominale delle particelle catastali interessate dalla duna di mitigazione attualmente identificate quali "aree rurali destinate a opere di mitigazione extracomparto identificate al f. 28, particelle 1190, 1192, 1194, 1201-parte";

Per quanto riguarda la modalità di realizzazione della parte qui richiamata, è fatto espresso assoggettamento al medesimo trattamento disciplinare previsto per gli altri interventi urbanizzativi in termini di competenze ed oneri (anche tecnici, progettuali e di frazionamento), di controllo esecutivo e collaudo.

Le opere di **urbanizzazione primaria** relative a impianti non di competenza comunale saranno cedute all'Amministrazione Comunale che potrà assegnarli in gestione agli Enti interessati secondo specifica concessione.

Le aree-opere oggetto di cessione dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi, in via preliminare, all'atto della richiesta del permesso edilizio delle urbanizzazioni e da approvarsi in via definitiva (per i successivi collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita) entro la data di ultimazione delle opere stesse.

2.B)²

In assolvimento degli obblighi assunti con l'accordo procedimentale prot. 6307 sottoscritto in data 06/03/2013.

I^a CESSIONE

Le Societa', come sopra rappresentate, ognuna per la quota di ½ (un mezzo) e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.6.894 (sei mila ottocento novanta quattro)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con: particelle 166, 430, 218,

salvi altri (particelle del foglio 16); particelle 647, 312, 622, 623, 624, 630

salvo altri (particelle del foglio 18).

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 16, particelle:

- 429 di mq. 2.988, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 38,43 - R.A. Euro 24,69;

- 217 di mq. 3.110, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 39,99 - R.A. Euro 25,70;

²2.B) Capo la cui stesura è da sottoporre a verifica ed eventuale riformulazione a cura del notaio rogante
Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Foglio 18, particelle:

- 613 di mq. 384, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 4,94 - R.A. Euro 3,17;
- 628 di mq. 206, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,10 - R.A. Euro 0,01;
- 629 di mq. 206, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,10 - R.A. Euro 0,01.

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

II^ CESSIONE

La Societa'....., **come sopra rappresentata**, per l'intera piena proprietà, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno **estese complessivamente mq.25.233 (venticinque mila duecento trenta tre)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

.....;

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 18, particelle:

- 69 di mq. 2.488, seminativo di classe 2, R.D. Euro 25,57 - R.A. Euro 18,63;
- 70 di mq. 4.330, prato di classe 2, R.D. Euro 12,08 - R.A. Euro 8,95;
- 72 di mq. 1.168, prato di classe 1, R.D. Euro 5,43 - R.A. Euro 3,32;
- 87 di mq. 4.359, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 2,25 - R.A. Euro 0,23;
- 75 di mq. 870, ente urbano senza reddito;
- 637 di mq. 3.989, seminativo di classe 2, R.D. Euro 41,00 - R.A. Euro 29,87;
- 638 di mq. 257, seminativo di classe 2, R.D. Euro 2,64 - R.A. Euro 1,92;
- 639 di mq. 263, seminativo di classe 2, R.D. Euro 2,70 - R.A. Euro 1,97;
- 640 di mq. 5.988, seminativo di classe 2, R.D. Euro 61,54 - R.A. Euro 44,84;
- 703 di mq. 506, prato di classe 2, R.D. Euro 1,41 - R.A. Euro 1,05;
- 704 di mq. 331, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,17 - R.A. Euro 0,02;
- 913 di mq. 281, ente urbano senza reddito;
- 914 di mq. 310, ente urbano senza reddito;
- 980 di mq. 44, area fabbricato demolito senza reddito;
- 976 di mq. 17, fabbricato rurale senza reddito;
- 977 di mq. 31, fabbricato rurale senza reddito;
- 985 di mq. 1, area fabbricato demolito senza reddito.

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

Foglio 18, particelle:

- **75, Piazza della Repubblica, PT, categoria C/2, classe 1, mq. 43, R.C. Euro 95,49**

come risulta dalla denuncia di variazione

(va allegata la planimetria)

- 913, Piazza della Repubblica, PS1, categoria C/2, classe 1, mq. 19, R.C. Euro 42,19 come risulta dalla denuncia di variazione

(va allegata la planimetria)

- 914, Piazza della Repubblica SNC, PT, area urbana di mq. 310, come risulta dalla denuncia di variazione

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

III^ CESSIONE

I Signori e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- area di terreno, **priva di fabbricati, estesa complessivamente mq. 2.032 (due mila trenta due)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituente area per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

In confine con:

.....;

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 16, particella 430, di mq. 2032, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 26,13 - R.A. Euro 16,79.

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

IV^ CESSIONE

I Signori, e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.3.341 (tremila trecento quarantuno)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 22
Stefano Fiorini

destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

.....
**IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):
Foglio 18, particelle:**

- 710 di mq. 3.317, seminativo di classe 2, R.D. Euro 34,09 - R.A. Euro 24,84;
- 981 di mq. 14, fabbricato rurale senza reddito;
- 982 di mq. 10, fabbricato rurale senza reddito;

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

V^ CESSIONE

Il Consorzio, come sopra rappresentato, per l'intera piena proprietà, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, prive di fabbricati, **estese complessivamente mq.11.200 (undici mila duecento)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

**IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):
Foglio 18, particelle:**

- 609 di mq. 5.440, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 69,96 - R.A. Euro 44,95;
- 610 di mq. 5.440, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 69,96 - R.A. Euro 44,95;
- 623 di mq. 160, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,01;
- 624 di mq. 160, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,01.

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

VI^ CESSIONE

La Societa', e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.3.520 (tremila cinquecento venti)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 18, particelle:

- 68 di mq. 3.242, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 41,69 - R.A. Euro 26,79;

- 705 di mq. 278, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 3,58 - R.A. Euro 2,30;

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

VII^ CESSIONE

Il Comune di Zola Predosa, come sopra rappresentato, cede e trasferisce a:

-
-

le aree di terreno, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, tutte poste in Comune di Zola Predosa, Riale, nei pressi di via Nievo, costituenti aree destinate ad ospitare i diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in base all'accordo procedimentale sopra nominato e alla variante di anticipazione approvata con DGP n. 418 il 10/12/2013;

in confine complessivamente con

salvi altri;

Tali aree risultano identificate catastalmente al foglio 28, particelle 1191-1193- 1198;³
il tutto per una superficie complessiva di mq. **20.792**

Per quanto occorrer possa, ai fini dell'iscrizione di quanto sopra a repertorio le parti, a mezzo dei costituiti rappresentanti, dichiarano che il valore complessivo delle aree con il presente capo di questo atto trasferite al Comune di Zola Predosa ammonta ad EURO

2.C) - Patti comuni alle operate gratuite cessioni ⁴

Ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i Signori nella qualita',
ed i signori

consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le

³ (TERRENI ANCORA DA FRAZIONARE: all'atto della stipula inserire riferimenti aggiornati).

⁴ **2.C : Capo** la cui stesura è da sottoporre a verifica ed eventuale riformulazione a cura del notaio rogante

ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che tutte le suddette cessioni:

- sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del c.c.;

- sono state effettuate senza corresponsione di corrispettivo e quindi a titolo gratuito.

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

5

Le singole parti cedenti, in proprio e rappresentate come sopra detto, garantiscono la legittima provenienza, il pieno possesso e la libera disponibilità delle aree con il presente atto gratuitamente cedute, garantiscono inoltre la libertà delle medesime da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi, censi, canoni, livelli, enfiteusi ed oneri di qualsiasi natura, prestando al riguardo tutte le garanzie di legge.

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

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

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

Gli effetti attivi e passivi del presente atto di trasferimento di proprietà hanno decorrenza dalla data del giorno di oggi.

Nessuna documentazione legale è dovuta dalle singole parti cedenti.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la lettera " " il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zola Predosa in data

di prot.gen.n.ro , relativo alle aree di terreno oggetto delle presenti cessioni gratuite, dichiarandosi dalle parti, in proprio e nelle indicate loro qualità, ad ogni effetto che, successivamente alla detta data non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Le spese relative alle cessioni operate nel presente articolo sono a carico dei Soggetti Attuatori, in proporzione alle cessioni da ciascuna operate.

Le parti richiedono per le cessioni di cui al presente articolo del presente atto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32, 2 comma del D.P.R. 29/9/1973 n. 601, in

5 (ATTENZIONE: Se vi sono fabbricati di qualsiasi genere, vanno introdotte – a pena di nullità – le dichiarazioni e menzioni di cui al D.L. 78/2010 – relative quindi alla conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto nonché le dichiarazioni urbanistiche).

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

quanto trattasi di cessioni gratuite effettuate sia a favore del Comune sia di atto di composizione fondiaria tra lottizzanti; il tutto come precisato dalle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 4 gennaio 2012 e n. 68/E del 3 luglio 2014 e dalla Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

A tal fine le parti precisano che le presenti cessioni gratuite sono effettuate anche ai sensi delle leggi 1150/42, 10/77, 443/2001, del D.P.R.380/2001 e delle Leggi Regionali 20/2000 e 15/2013 nei testi vigenti.⁶

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa:

ARTICOLO 6

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

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

In questo caso, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti all'art. 10.

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

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

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

ARTICOLO 7

⁶ Le precisazioni fiscali potranno essere variate in sede di stipula.

**MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE**

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

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

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

Per quanto riguarda il verde pubblico, esso sarà ceduto in proprietà alla Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto all'art. 5, ancorché soggetto alle disposizioni gestionali di cui al comma seguente.

Nell'ambito delle aree di verde pubblico, si individuano delle zone che per la loro relazione di prossimità sono fruite maggiormente dai residenti ed altre zone con una funzionalità di fruizione più estesa (tale suddivisione è individuata in modalità di massima nella Tav. "b.1.2" del Piano particolareggiato e sarà definita dettagliatamente nel progetto delle opere di urbanizzazione).

Per questi due caratterizzazioni di verde pubblico, si prevedono due regimi gestionali differenziati e precisamente:

- per le aree di prossimità agli edifici residenziali, la gestione e la manutenzione sarà per un periodo di anni **10** dal collaudo a carico dei condomini, decorsi i quali le opere saranno prese in carico dalla P.A.
- per tutte le altre aree, la gestione e manutenzione sarà a carico della P.A., secondo le procedure e le tempistiche stabilite dagli art. 4 e 8 per le opere urbanizzative e le dotazioni collettive.

La duna di mitigazione acustica, ancorché non costituente standard, è soggetta alle medesime condizioni gestionali delle aree di prossimità agli edifici residenziali, per il medesimo periodo di **10** anni dal collaudo.

ARTICOLO 8

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE

ED OPERE DI
URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

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

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

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

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

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

E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9

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

Contributo di sostenibilità:

In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale, sottoscritto dai Soggetti Attuatori è dovuto un contributo di sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale corrisposto economicamente, ovvero, con interventi a scomputo.

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

- al **versamento** del contributo di sostenibilità afferente il sub comparto **C13.A**;
- alla **realizzazione** di interventi di riqualificazione della frazione di Riale a

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

scomputo (totale o parziale) del contributo di sostenibilità previsto dall'Accordo procedimentale sottoscritto il 6 marzo 2013, per la parte afferente il sub comparto **C13.B**, secondo quanto più oltre riportato o specificamente disciplinato dal successivo art. 9;

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

Il suddetto contributo di sostenibilità è determinato in € **27.786** per quanto al sub comparto **C13.A** ed in € **623.760** per quanto al sub comparto **C13.B**, per totali € 651.546, in base ai principi e criteri perequativi contenuti nel Documento preliminare del PSC, approvati dalla Conferenza di Pianificazione e richiamati nell'Accordo di Pianificazione stipulato con la Provincia;

In attuazione dell'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307), con la presente convenzione si stabilisce che la quota del contributo di sostenibilità sarà corrisposta:

- per il **sub comparto A)** in termini economici, con il **versamento** della somma sopra indicata alla stipula della presente Convenzione e intendendo, con ciò, esaurito ogni onere ed obbligo riferito al rispettivo "*contributo di sostenibilità*";

- per il **sub comparto B)** con opere/prestazioni a scomputo, fino alla concorrenza della cifra complessiva sopra indicata, IVA esclusa salvo per chi interviene in qualità di persona fisica, a carico del Soggetto Attuatore, per la riqualificazione urbana nella frazione Riale, secondo indicazioni, modalità e competenze stabilite dall'Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni operanti ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 32, comma 1.

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

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

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 dell'attuatore inferiore al contributo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte degli attuatori in favore dell'Amministrazione, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate.

Nel caso in cui imprevisti o varianti determinino costi maggiori rispetto all'importo del contributo di sostenibilità, questi dovranno essere preventivamente comunicati all'Amministrazione Comunale, nonchè valutati ed approvati dalla Stessa

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

preliminarmente all'esecuzione. In tal sede saranno definite e concordate anche le competenze economiche, fermo restando che ogni aggravio di costo per danno imputabile ad errori di progettazione, a vizi esecutivi o responsabilità dell'attuatore competono a quest'ultimo, come previsto dalle normative sugli appalti pubblici.

La documentazione di gara, contabilità dei lavori così come tutti gli atti e i provvedimenti non direttamente curati dall'Amministrazione Comunale inerenti gli interventi a scomputo del contributo, dovranno essere depositati presso gli Uffici della stessa.

Le opere a scomputo del contributo di sostenibilità individuate dall'Amministrazione, si riferiscono alla realizzazione del secondo e terzo stralcio attuativo degli interventi di "Riqualificazione urbana nella frazione di Riale" il cui progetto preliminare è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.63 del 24/10/2007.

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

Fasi attuative:

- **Presentazione del Progetto definitivo** (primo e secondo stralcio) entro **sei mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione.
- **Presentazione del Progetto esecutivo** (primo e secondo stralcio) entro **tre mesi** dalla notifica del provvedimento di approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione;
- **Inizio lavori primo stralcio** entro **quattro mesi** dalla notifica del provvedimento di approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione;
- **Ultimazione lavori primo stralcio** entro **sei mesi** dall'inizio dei Lavori formalmente comunicato e verificato dalla P.A..;
- **Inizio lavori secondo stralcio** entro **un mese** dall'Ultimazione lavori primo stralcio;
- **Ultimazione lavori secondo stralcio** entro **quattro mesi** dall'Inizio lavori secondo stralcio;

E' fatta salva la possibilità di procedere con unico appalto/stralcio complessivo, in tal caso si applicano i tempi di inizio lavori riferiti al primo stralcio e di ultimazione entro **10 mesi** dall'inizio lavori.

La progettazione, l'affidamento e la realizzazione degli interventi afferenti il sistema urbanizzativo a scomputo, le dotazioni collettive e gli interventi di riqualificazione in conto del contributo di sostenibilità, dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche (Codice dei Contratti, D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.) e, con solo riferimento agli interventi di riqualificazione per quanto qui non già stabilito: secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi con apposito disciplinare sottoscritto dalle parti, integrativo della presente convenzione e della

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

determina di approvazione del progetto esecutivo, avente ad oggetto la realizzazione diretta delle opere/prestazioni a parziale scomputo del contributo di sostenibilità. L'esecuzione dei lavori sarà affidata ad Impresa avente i requisiti di cui al D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. selezionata secondo le procedure e i criteri del richiamato Codice dei contratti.

Il Soggetto attuatore del sub **comparto A** è **esonerato** da ogni responsabilità derivante dall'inadempimento o inosservanza delle disposizioni che disciplinano la corresponsione/realizzazione degli interventi a scomputo del contributo di sostenibilità afferente il sub comparto B).

Per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, alle opere eseguite a scomputo del contributo di sostenibilità, si applicano i principi e le disposizioni del precedente art. 4.

Contributo per il rilascio dei permessi edilizi ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche:

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

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

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

ARTICOLO 10

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegnano al Comune di Zola Predosa idonee garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia di complessivi **€1.663.505,66 (euro unmilionesecentosessantatrecinquecentocinque//66)**, pari al 120% della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare di cui alle lettere **a)** e **b1)** seguenti.

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

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

a) Le opere di minima, funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C, meglio identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C" (numeri 1 e 3) per il complessivo importo di €.839.408,91 (euro ottocottotrentanovemilaquattrocentotto//91), sono garantite da specifiche, autonome, fideiussioni, pro-quota, presentate alla stipula della presente convenzione dai soggetti sottoscrittenti corrispondenti alle percentuali sottoindicate:

- quanto al sub comparto C13.A 32,9%
- quanto al sub comparto C13.B 67,1%

b) Le rimanenti tipologie di opere e precisamente:

b.1) opere comuni ai sub comparti C13.A e C13.B da considerare di minima per la sostenibilità insediativa dei due sub comparti, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C" (numero 2), per il complessivo importo di €.546.845,97 (euro cinquecentoquarantaseimilaottocentoquarantacinque//97), sono assistite dalle garanzie fideiussorie prestate separatamente dai soggetti attuatori, con ripartizione degli importi garantiti secondo le percentuali sopraindicate.

Conseguentemente con riferimento alle opere di minima comuni ai subcomparti C13.A, C13.B e C13.C, indicate ai precedenti punti sub.a) e sub.b.1), il cui **importo complessivo, già maggiorato del 20%**, ammonta ad **€.1.663.505,86** (euro unmilionesecentosessantatremilacinquecentocinque//86), i soggetti attuatori rilasciano autonome garanzie fideiussorie così ripartite:

- quanto al subcomparto C13.A, dell'importo di €.547.293,43 (euro cinquecentoquarantasettemiladuecentonovantatre//43): Polizza n. in data
rilasciata da ;
- quanto al subcomparto C13.B dell'importo di €.1.116.212,43 (euro unmilionecentosedicimiladuecentododici//43): Polizza n. in data
rilasciata da

b.2) le opere afferenti i singoli sub comparti A e B e precisamente:

- opere afferenti il Sub Comparto C13.A, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" (lettera C13A),
 - opere afferenti il Sub Comparto C13.B, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" (lettera C13B),
- saranno garantite separatamente, dai soggetti attuatori di ciascuno dei predetti sub comparti.

L'importo delle fideiussioni sarà **determinato** in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive risultante dal/dai progetto/i esecutivo/i, maggiorato/i del 20%, prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse.

Le fideiussioni per le opere di cui al sub b2) del presente articolo, dovranno essere prestate preliminarmente **al rilascio** dei permessi di costruire quale titolo subordinante

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

il provvedimento abilitativo delle opere di urbanizzazione/dotazioni e dovrà essere **commisurata all'entità degli stralci** di opere corrispondenti (maggiorata del 20%).

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 60% 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 del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

A garanzia degli interventi a scomputo del **contributo di sostenibilità** e del versamento dell'eventuale differenziale a conguaglio, il Soggetto attuatore del sub **comparto C.13B)** consegna al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fidejussoria di € **623.760**, corrispondente al **100%** della somma dovuta, avente le medesime caratteristiche e disciplina di cui sopra.

L'importo della suddetta garanzia fidejussoria sarà ridotta proporzionalmente a seguito del collaudo parziale o certificato di regolare esecuzione degli stralci di intervento o delle singole parti attuative funzionali .

Le fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, sono rese a tempo determinato, rinnovabili automaticamente, escutibili a prima richiesta in favore del Comune, devono includere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

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

Le fidejussioni 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.

Con **esenzione del Comune da ogni competenza e controversia** i soggetti Privati sottoscriventi convengono:

Con riferimento alle opere urbanizzative indicate ai precedenti punti a) e b.1), contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione:

- tutti i soggetti partecipanti al Consorzio Belvedere, persone fisiche e/o

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 33
Stefano Fiorini

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

giuridiche, rilasciano al Sig. e/o suoi aventi causa, fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta, con rinuncia ad ogni eccezione e con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944, cod. civ. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957, cod. civ., per un importo di complessivi €.930.177,02 (euro novecentotrentamilacentosettantasette//02), pari al 100% della quota di spettanza gravante sui soggetti titolari delle aree ricomprese all'interno del comparto C13.B, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al presente articolo 10.

- Il Sig. e/o suoi aventi causa, rilascia al Consorzio Belvedere, fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta, con rinuncia ad ogni eccezione e con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944, cod. civ. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957, cod. civ., di complessivi €.456.077,86 (euro quattrocentocinquantesemilasettantasette//86), pari al 100% della quota di spettanza afferenti le aree di proprietà del medesimo, ricomprese all'interno del comparto C13.A, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al presente articolo 10.

ARTICOLO 11

INADEMPIENZE

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

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

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

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

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

ARTICOLO 12

VARIAZIONI

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

ARTICOLO 13

TERMINI E DURATA E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – SANZIONI

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

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, rimanendo fermo l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 della presente Convenzione.

Eventuali proroghe della Convenzione non già previste dalla presente convenzione, sono disciplinate dalle norme regolanti gli accordi sostitutivi.

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

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE

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

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

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

ARTICOLO 15

CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione e nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento urbanistico edilizio, al PSC vigente oltre che all'accordo procedimentale prot. 6307 sottoscritto in data 06/03/2013.

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

ARTICOLO 16

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

- a) quanto alle opere afferenti i singoli sub comparti C13.A e C13.B se ne faranno direttamente carico i Soggetti attuatori, proprietari delle aree ivi inserite;
- b) quanto alle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub comparti C13.A e C13.B, nonché di quelle comuni ai predetti sub comparti e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C saranno integralmente sostenute dai Soggetti Attuatori e ripartite tra quest'ultimi sulla base dei valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei relativi sub comparti, qui di seguito indicati

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)

incidenza 32,9%

Comparto C13.B (Su mq. 6.220)

incidenza 67,1%

Per quanto non qui stabilito si rimanda alle prescrizioni contenuti nell'Accordo procedimentale di cui prot. 6307/2013 del 6 marzo 2013.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese dei Soggetti Attuatori, nella misura del 50% ciascuno.

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile il Soggetto Attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

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

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

All. "A 1" – Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Strada di penetrazione Sud", al netto dell'Iva.

All. "A 2" - Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Strada di penetrazione Nord", al netto dell'Iva.

All. "A 3" - Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Duna di mitigazione acustica", al netto dell'Iva.

All. "B" - Ripartizione dei costi presuntivamente stimati per l'esecuzione delle opere di minima.

All. "C" – Elaborato grafico raffigurante le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A-B-C e le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A e C13.B;

All. "D" - Elaborato grafico raffigurante le opere afferenti i sub comparti C13.A e C13.B;

FIRME

COMUNE _____

FIRME

SOGGETTO

ATTUATORE _____

data : _____

Convenzione Urbanistica tra il Comune di Zola Predosa e i Sigg, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo ai Comparti C13A e C13B siti in Zola Predosa, località Riale.

Repubblica Italiana

Oggi....., in Zola Predosa, Via, innanzi a me Dott., Notaio, in, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di, non assistito dai testimoni per concorde rinuncia, col mio consenso, sono presenti i Signori:

-, nato il .././.... a, domiciliato per la carica, a Zola Predosa, Piazza repubblica n. 1, quale del Comune di Zola Predosa il quale interviene in legale rappresentanza del Comune stesso in conformità ai disposti del D. Lgs. n. 267/2000 sull'Ordinamento delle Autonomie Locali e dello Statuto Comunale adottato con **Delibera Consigliare n.del.....** debitamente controllata, a ciò delegato nonché per designazione con provvedimento del Sindaco prot. ... in data... ed in esecuzione alla **Delibera della Giunta Comunale in data .././.... n.**, esecutiva ad ogni effetto, la quale in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera ".....";

i Sigg.:

(eventuali altri)

e delle società:

(eventuali altri)

PREMESSE

Il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare il PRG 1997, poi approvato definitivamente il 31.08.1998 e, successivamente ha approvato diverse varianti di adeguamento ed aggiornamento ed, in ultimo, la **Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti**, che costituiscono lo strumento urbanistico generale vigente; in esso è inserito il Comparto di espansione residenziale in oggetto, "**ZONA C13**" in località **RIALE via Ippolito Nievo**.

La variante, per il Comparto in oggetto, è redatta sulla base dell'Accordo che ne costituisce parte integrante, ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto privato titolare dell'area parco giardino campagna "F7" (da cedere al Comune) e dal

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 1
Stefano Fiorini

privato titolare delle aree destinate ad ospitare i diritti urbanistici assegnati ad altri Soggetti, o trasferiti, dalla P.A. (a titolo perequativo urbanistico).

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/o per la realizzazione di interventi di carattere collettivo.

La presente convenzione è conseguente alle condizioni dell'**Accordo procedimentale/integrativo sottoscritto in data 6 marzo 2013 prot. 6307, che costituisce parte integrante e sostanziale** della variante al PRG adottata con D.C.C. n. 23/2013 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 418 del 10/12/2013, nonché della presente convenzione attuativa **per quanto non diversamente disposto** e che prevede:

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

- **C13.A area di St = 12.200 mq.**, destinata ad ospitare diritti edificatori pari a **3.050 mq. di SU residenziale di edilizia libera**, assegnati alla proprietà originaria-ospitante, come misura compensativa della cessione gratuita delle altre aree costituenti la zona (alla sottozona C13.A è assegnato **Ut = 0,25 mq./mq.**);
- **C13.B area di St = 20.792 mq.**, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare diritti edificatori assegnati a titolo perequativo al Soggetto titolare delle aree del Parco giardino campagna, in luogo dell'indennità di esproprio per le aree inserite all'interno della **zona F7** (destinata a Parco Giardino campagna) da cedere al Comune senza alcun corrispettivo in denaro, e di una quota aggiuntiva riconosciuta a tacitazione di ogni doglianza e a conguaglio per la diversa localizzazione rispetto al sito di origine. In totale **SU residenziale di edilizia libera = 6.220 mq.** (alla sottozona C13.B è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**);
- **C13.C area di St = 11.797 mq.**, (non oggetto del piano particolareggiato) acquisita dal Comune, priva di capacità edificatoria autonoma, in quanto destinata ad ospitare dotazioni territoriali aggiuntive rispetto a quelle di legge previste negli ambiti di nuovo insediamento, o a interventi di ERS (edilizia residenziale sociale), o al trasferimento di diritti di edificabilità assegnati a titolo perequativo in ragione degli obiettivi pubblici perseguiti dall'Amministrazione per un **totale di 3.539 mq.** (alla sottozona C13.C è assegnato **Ut = 0,30 mq./mq.**) ripartiti in:
 - **2.090 mq. di SU** trasferiti dal comparto B2.1 di viale dell'Abbazia, trasformato dalla variante al PRG in zona G-AC (accordo tra Comune e l'Ente parrocchiale SS.Nicolò e Agata);
 - **1.073 mq. di SU** prioritariamente destinati al trasferimento dei diritti originati dal nuovo comparto G-PZ del Capoluogo;
 - **376 mq. di SU** di titolarità comunale, da destinare alle finalità sopra richiamate;

IL PSC vigente, nel principio dell'art. 7 L.R. 20/2000 dispone che: i soggetti attuatori

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.

L'accordo sottoscritto il 6 marzo 2013 e la Variante di anticipazione del PSC approvata il 10 dicembre 2013, hanno predeterminato l'importo e le modalità di corresponsione (finanziaria o in opere di riqualificazione dell'ambito d'intervento) del contributo più oltre descritto;

Il Sig. nella qualità di Proprietario, dell'area edificabile distinta catastalmente al Foglio 28, particella 1195, **1197**, 1199, oltre che delle aree rurali destinate a opere di mitigazione extracomparto identificate al f. 28, particelle **1190, 1192, 1194, 1201 (parte)** poste in località Riale, in adiacenza alla Via Ippolito Nievo, interviene nella Pianificazione attuativa come Soggetto promotore e attuatore dell'intervento di trasformazione nel Sub Comparto C13.A;

Il CONSORZIO dei soggetti Proprietari delle aree edificabili distinte catastalmente al Foglio **16**, particelle **429, 430, 217** e foglio **18**, particelle **68, 69, 70, 72, 75, 87, 609, 610, 613, 623, 624, 628, 629, 637, 638, 639, 640, 703, 704, 705, 710, 913, 914, 980, 976, 977, 981, 982, 985** per una superficie catastale complessiva di mq. **5220** appartenenti al "Parco Giardino Campagna" da cedere in permuta alla Pubblica Amministrazione in conseguenza della presente Convenzione interviene nella pianificazione come soggetto promotore titolare dei diritti assegnati a titolo perequativo dal localizzarsi, una volta permutate con le aree del "Parco Giardino Campagna", sulle aree identificate al foglio 28, particelle 1191, 1193, 1198, costituenti il sub comparto C13.B. Il trasferimento delle aree avverrà nel rispetto dell'accordo preliminare sottoscritto ad intervenuta approvazione del Piano Particolareggiato come più oltre precisato dalla presente convenzione.

Pertanto d'ora in appresso, se non diversamente stabilito, i suddetti Soggetti saranno indicati come "Soggetti Attuatori" o "Privati" o "Proponenti".

Che il Comune di Zola Predosa interviene nel presente atto nella sua qualità di Pubblica Amministrazione, titolare del procedimento di approvazione del Piano Particolareggiato, oltre che titolare delle aree distinte catastalmente al foglio 28, particelle 1191-1193-1198 di mq. **20.792**, costituenti il Sub Comparto C13.B e da permutare con le aree del Parco Giardino Campagna di proprietà dei Privati come sopra rappresentati.

che i soggetti Proponenti hanno presentato in data 16/04/2014 al prot. n.9427 e in data 17/11/2014 al prot. N. 27629 gli elaborati costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, chiedendone l'approvazione ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale

che tale intervento comporta la realizzazione di una superficie utile di mq.**3050** per il Sub Comparto C.13 A e di **mq.6220** per il Sub Comparto C13.B, destinati ad edilizia prevalentemente residenziale a libero mercato così suddivisa:

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco
Stefano Fiorini

3

SUB COMPARTO C.13 A

- mq.998 lotto n.1; (proprietà Fini)
- mq.711 lotto n.2; (proprietà Fini)
- mq.831 lotto n.3; (proprietà Fini)
- mq.510 lotto n.4; (proprietà Fini)

Totale Sub Comparto C.13 A mq.3050

SUB COMPARTO C.13 B

- mq.538 lotto n.1; (proprietà Sabbioni)
- mq.1180 lotto n.2; (proprietà Celfast)
- mq.1245 lotto n.3; (proprietà Celfast)
- mq.422 lotto n.4; (proprietà Perit)
- mq.380 lotto n.5; (proprietà Camarco)
- mq.1085 lotto n.6; (proprietà Celfast)
- mq.1370 lotto n.7. (proprietà Unifica)

Totale Sub Comparto C.13 B mq.6220

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

- Documento A - Relazione Illustrativa;
- Documento B - Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione (comprensivo degli allegati **A1, A2, A3, B, C, D;**)
- Documento D - Relazione Geologica;
- Documento E - Costi schematici urbanizzazioni;
- Documento F - Studio previsionale del clima acustico;
- Documento G - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, art. 12 D.Lgs. 4/2008;
- Documento H - Relazione Idraulica;

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

- Documento I - Relazione Tecnica **del Verde**;
- Documento L - Tabelle Verifiche Superfici e Standard;
- Documento M - Relazione sismica;

Abaco Tavole Stato di Fatto		
Numero Tavola	Contenuto	Scala
a.1	Planimetria dello strumento urbanistico vigente - Estratti planimetrici degli strumenti urbanistici vigenti (PRG, PSC e RUE)	Varie
a.2	Estratto di mappa catastale - Elenco delle proprietà e dei mappali compresi nel comparto, certificati catastali	1:2000
a.3	Rilievo aerofotogrammetrico quotato e aggiornato	1:2000
a.4.1	Planimetria della zona prima dell'intervento - Viabilità esistente, rilievo della vegetazione	1:500
a.4.2a	Planimetria della zona prima dell'intervento Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (Enel e Telecom)	1:500
a.4.2b	Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio idrico e fognature Hera)	1:500
a.4.2c	Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio gas Hera e rete Snam)	1:500
a.5	Sezioni e profili del terreno	1:500
a.6	Documentazione fotografica	
a.7	Inquadramento urbano generale - Inserimento rispetto a strade, ferrovie, servizi e infrastrutture, tessuto edificato	1:2000

Abaco Tavole Stato di Progetto		
Numero Tavola	Contenuto	Scala

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

b.1.1	Planimetria di progetto – Suddivisione comparti e proprietà	1:500
b.1.2	Planimetria di progetto – Verde pubblico e privato	1:500
b.1.3	Planimetria di progetto –Parcheggi pubblici e pertinenziali	1:500
b.1.4	Planimetria di progetto – Superfici permeabili	1:500
b.1.5	Planimetria di progetto – Aree da cedere	1:500
b.1.6	Planimetria di progetto – Viabilità	1:500
b.2.1	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.2	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.3	Profili - Comparazione tra stato di fatto e di progetto	1:250
b.2.4	Profili - Stato di progetto	1:250
b.2.5	Prospetti	1:200
b.2.6	Sezioni	1:200
b.3.1	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotto 1	1:200
b.3.2	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotti 2 e 3	1:200
b.3.3	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 A - Lotto 4	1:200
b.3.4	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B - Lotto 1	1:200
b.3.5	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B - Lotti 2 e 3	1:200
b.3.6	Tipologie edilizie Sub Comparto C.13 B– Lotto 4 e 5	1:200
b.3.7	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B– Lotto 6	1:200
b.3.8	Tipologie edilizie - Sub Comparto C.13 B– Lotto 7	1:200
b.4.1	Viste assonometrie d'insieme	
b.5.1	Progetto di massima - Impianti BT	1:500

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

	b.5.2	Progetto di massima - Impianti MT	1:500
	b.5.3	Progetto di massima - Impianti telefonici	1:500
	b.5.4	Progetto di massima – Illuminazione pubblica	1:500
	b.5.5	Progetto di massima - Impianti GAS	1:500
	b.5.6	Progetto di massima - Impianti IDRICI	1:500
	b.5.7	Progetto di massima - Reti fognarie	1:500
	b.6.1	Progetto di massima del verde - Planimetria	1:500
	b.6.2	Progetto di massima del verde - Prospetti	1:200
	b.6.3	Progetto di massima del verde - Sezioni	1:200

Visti:

la Variante di anticipazione del PSC, adottata in data 20/03/2013 ed approvata in data 10/12/2013 ai sensi dell'art. 41 comma 4bis della L.R 20 finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che costituisce lo strumento urbanistico generale di riferimento; nella quale è inserito l'ambito di espansione residenziale oggetto della presente convenzione;

il PSC approvato con D.C.C. n. 111 del 23/12/2013, che per l'ambito in esame fa espressamente salve le previsioni urbanistiche della Variante di anticipazione di cui al punto precedente;

l'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto Attuatore;

il parere espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio nelle sedute n. 3 del 21/05/2014 e n. 9 del 18/12/2014;

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

Ritenuto:

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1
PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2
DESTINAZIONE E ATTUAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

Parametri Urbanistici Sub-Comparto C.13.A

- **St** = **12200 mq**
- **S utile massima realizzabile** = **3050,00 mq**

- Usi ammessi a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2) sono inoltre ammessi b6.1), b6.3) nel limite e concorrenti al 20% previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:
- a1) residenza (e relativi accessori);
- b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande) inferiori ai 200 mq

di SU);

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

Inoltre:

A) Verde pubblico e attrezzature del verde(V1) = mq. 2.496,57;

B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi = mq. 1.703,84;

C) Viabilità;

D) Illuminazione pubblica;

E) Parcheggi Pertinenziali (p2) = mq.1.419,90;

F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 152).

Sub Comparto C13.B

• **St – Superficie territoriale del comparto = mq. 20792**

• **Su – Superficie utile totale realizzabile = mq. 6220**

- Usi ammessi a.1),b2.1.1),b2.2),b4.1),b4.2) sono inoltre ammessi b6.1),b6.3) nel limite e concorrenti al 20% previsto per attività diverse dall'uso a1), previo adeguamento dei corrispondenti standard pubblici e pertinenziali:
- a1) residenza (e relativi accessori);
- b2.1.1) Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato: esercizi per la vendita di

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

- b2.2) Pubblici esercizi (somministrazione alimenti e bevande) inferiori ai 200 mq di SU);
- b4.1) Studi professionali, uffici non ricadenti nell'uso b1, compresi gli ambulatori medici
- b4.2) Attività culturali e ricreative e sportive per capienze di pubblico non superiori alle 150 persone;
- b6.1) Attività di interesse comune di tipo civile.(sedi municipali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, culturali,sedi di forme associative)
- b6.3) Servizi scolastici dell'obbligo e preparatori all'obbligo, (edifici scolastici e relativi spazi e attrezzature compresa residenza per custodia)

- **Inoltre:**

A) Verde pubblico e attrezzature del verde(V1) = mq. 4.261,99;

B) Parcheggi pubblici (P1) e dotazioni funzionali ai parcheggi = mq. 2.383.60;

C) Viabilità;

D) Illuminazione pubblica;

E) Parcheggi Pertinenziali (p2) = mq. 2.461,40;

F) Collettori fognari dimensionati per garantire funzione laminante a gravità, di strade e piazzali pubblici (capacità laminante mc. 206).

Con riferimento ad entrambi i sub comparti C13.A e C13.B non comportano variante al Piano Particolareggiato i cambi d'uso, in ogni singolo lotto, rispetto a quello residenziale (nel limite del 20% della SU, ammesso dalla normativa); qualora ciò determini aumento degli standard pertinenziali questi dovranno essere reperiti nell'ambito dello stesso lotto e nel caso di modifica alla conformazione dei lotti, dovrà essere promossa variante al Piano Particolareggiato.

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

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016
necessarie alla realizzazione dell'insediamento.

Modalità di attuazione dei sub comparti

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

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

Le opere **funzionali ai sub comparti C13.A e C13.B** da considerare **di minima** per la loro sostenibilità insediativa, meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "C", saranno:

- **duna di mitigazione acustica in tutto il suo sviluppo** compresa la porzione extracomparto (indicata col numero 3 nell'allegato C), onde garantire il raggiungimento dei requisiti acustici prescritti secondo le vigenti normative su tutto il Comparto C13;
- **strada di penetrazione Nord collegante via Ippolito Nievo ai sub comparti C13.B e C13.A in tutto il suo sviluppo** (indicata col numero 2 nell'allegato C);
- **strada di penetrazione Sud collegante via Ippolito Nievo ai sub comparti C13.B e C13.A ed al futuro sub comparto C13.C in tutto il suo sviluppo** (indicata col numero 1 nell'allegato C);
- **sottoservizi e reti**, quali reti fognarie principali ed allacciamenti al collettore, reti elettriche di BT MT, reti telefoniche, idriche, e gas corrispondenti allo sviluppo stradale e all'articolazione di cui ai precedenti punti;

La suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l'attuazione dei comparti C13.A e C13.B, distinte per competenza, ivi compresi gli oneri progettuali e di direzione dei lavori oltre a quelli derivanti dall'attuazione del piano della sicurezza, meglio specificati nel **quadro economico previsionale di spesa**, nello **schema di ripartizione** delle opere, nonché **nell'elaborato grafico** che si allegano alla presente convenzione sotto le lettere "A, B, C" saranno comunque sostenute tra i soggetti sottoscrittenti la presente Convenzione sulla base dei sottoindicati valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei predetti sub comparti:

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)	incidenza 32,9%
Comparto C13.B (Su mq. 6.220)	incidenza 67,1%

Le medesime percentuali si applicheranno fra i sub-comparti C13.A e C13.B anche per quanto concerne il riparto dei costi da sostenersi per l'esecuzione delle opere comuni

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

di minima funzionali anche al sub-comparto C13.C, come sotto individuate, qualora tali opere dovessero essere iniziate dai sottoscrittori della presente convenzione e/o loro aventi causa prima del trasferimento, da parte del Comune, di uno o più lotti relativi al sub-comparto C13.C.

Le opere **non** comprese fra quelle sopra elencate (identificate con i numeri 1, 2 e 3 nell'elaborato grafico di cui all'allegato C) sono esclusivamente funzionali **ai singoli sub compartimenti C13.A e C13.B**.

Parte delle opere di minima, comuni ai sub compartimenti C13.A e C13.B meglio identificate nell'elaborato grafico che si allega alla presente convenzione sotto la lettera "C", sono **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** e pertanto la loro realizzazione ha tempi e modalità concordati con l'Amministrazione, nei termini massimi più oltre assegnati.

Dette opere sono:

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

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

Il concorso **attuativo ed economico** del comparto C13.C agli interventi allo stesso comuni e funzionali, è sancito, nei principi, **dall'art. 3, co.4, lett. g) dell'Accordo sottoscritto il 6 marzo 2013 prot. 6307/2013** che si intende, qui, integralmente riportato e confermato.

Fermo restando il criterio di suddivisione delle spese relative alle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub-compartimenti C13.A e C13.B e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C, sopra indicato, nell'ipotesi in cui tali opere dovessero essere iniziate in seguito al trasferimento, da parte del Comune, di uno o più aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, saranno comunque sostenute tra i soggetti sottoscrittori la presente Convenzione e/o loro aventi causa e acquirenti dai subentranti al Comune nelle aree collocate all'interno del predetto sub-comparto C13.C sulla base dei sottoindicati valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei predetti sub compartimenti:

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)	incidenza 23,81%
Comparto C13.B (Su mq. 6.220)	incidenza 48,59%
Comparto C13.C (Su mq. 3.539)	incidenza 27,63%

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

L'importo massimo a rimborso per le opere è previsionalmente stimato in complessivi €:231.929 (duecentotrentunomilanovecentoventinove), IVA esclusa, fatto salvo quanto contemplato nei successivi paragrafi.

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

- a) per esigenze derivanti da sopravvenute disposizioni legislative e/o regolamentari;
- b) per cause impreviste e imprevedibili da accertarsi in contraddittorio tra i tecnici nominati dai soggetti attuatori e quelli degli Uffici Tecnici Comunali, o per l'intervenuta possibilità di utilizzare materiali, componenti e tecnologie non esistenti al momento della progettazione che possono determinare, senza aumento di costo, significativi miglioramenti nella qualità dell'opera o di sue parti e sempre che non alterino l'impostazione progettuale;
- c) per la presenza di eventi inerenti alla natura e alla specificità dei beni sui quali si interviene verificatisi in corso d'opera, o di rinvenimenti imprevisti o non prevedibili nella fase progettuale;
- d) nei casi previsti dall'articolo 1664, comma 2, del codice civile;
- e) nei casi di bonifica e/o messa in sicurezza di siti contaminati ai sensi della Parte quarta, Titolo V, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Le spese sostenute dovranno essere certificate da appositi Stati d'Avanzamento Lavori emessi, in base ai contratti stipulati con le ditte esecutrici, dalla Direzione dei Lavori incaricata e verificati dal punto di vista tecnico amministrativo dal collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune. Gli eventuali maggiori costi per le cause sopra elencate saranno ripartiti pro-quota – secondo le percentuali sopra indicate - tra i soggetti attuatori sottoscrittenti la presente convenzione, e/o loro aventi causa, ed i soggetti che subentreranno al Comune nella titolarità delle aree ricomprese all'interno del sub comparto C13.C.

I pagamenti saranno effettuati dai subentranti al Comune nel comparto C, in qualsiasi momento essi subentrino, previa presentazione di regolare fattura più I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuta, entro **90** giorni dal trasferimento delle aree, ovvero, dalla data della fattura (qualora successiva al trasferimento); tale obbligazione dovrà pertanto risultare espressamente nell'atto di trasferimento dell'area da parte del Comune ai suoi aventi causa che dovranno presentare idonea polizza fideiussoria a favore dei sottoscrittenti, corrispondente alla quota delle opere ad essi attribuite.

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

ARTICOLO 3

AREE DI USO PRIVATO E PRESCRIZIONI EDIFICATORIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI DA REALIZZARE

Le aree fondiarie (lotti) asservite alla superficie utile da realizzare di cui all'art. 2 resteranno di uso privato ed in esse saranno realizzati gli edifici previsti dal piano urbanistico attuativo di cui alla presente convenzione.

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco
Stefano Fiorini

13

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

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

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

La **richiesta dei permessi di costruire** degli edifici privati (di entrambi i sub compartimenti A e B) dovrà avvenire successivamente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai singoli sub compartimenti e alle opere di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2.

La **richiesta dei permessi di costruire** dei fabbricati potrà essere presentata entro il termine di **anni 8** dalla delibera di approvazione del Piano Particolareggiato, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione.

Il rilascio dei permessi di costruire riferito all'edificazione privata potrà avvenire solo successivamente al rilascio del titolo per le opere di urbanizzazione e delle opere di minima per la sostenibilità dei singoli sub compartimenti, nonché dello stralcio di reti e dotazioni direttamente funzionali e proporzionali all'edificio/i.

L'inizio dei lavori di costruzione degli edifici potrà avvenire solo a seguito dell'intervenuto avvio delle opere di urbanizzazione/dotazioni funzionali ai sub compartimenti e alle opere comuni di minima identificate ed attribuite dall'articolo 2, dell'allestimento generale delle stesse e della realizzazione dei sottofondi stradali.

L'abitabilità degli edifici è subordinata al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione delle urbanizzazioni costituenti le opere di minima afferenti il sub comparto di appartenenza e dello stralcio delle opere di urbanizzazione/dotazioni all'edificio inerente e funzionale, a meno del tappetino di usura.

Qualora le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive venissero sospese e ciò desse luogo a controversia o ai provvedimenti emessi dalla P.A. di cui all'art. 11, il Comune ha facoltà di non rilasciare ulteriori Permessi di Costruire, venendo meno la garanzia delle dotazioni e delle urbanizzazioni a ciò necessario.

ARTICOLO 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

I Soggetti Attuatori, ciascuno per propria competenza si impegnano, per sé e successori o aventi causa a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione e le dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione del Piano Attuativo, opere già elencate nel precedente art. 2 per come individuate nelle specifiche tavole del Piano Particolareggiato e più precisamente:

- **verde pubblico attrezzato di cui all'art. 1, lett.A);**
- **parcheggi pubblici di cui all'art.1 lettera B) e rispettive dotazioni funzionali;**
- **attrezzature di interesse collettivo quali: percorsi pedonali e ciclopedonali,**

viabilità, con realizzazione di opere ed impianti complementari, marciapiedi e piazzole per la raccolta dei rifiuti;

- **mitigazioni dell'impatto acustico e fasce di ambientazione;**
- **impianti di illuminazione pubblica;**
- **impianti e servizi a rete;**
- **allacciamenti e collettori fognari, stazioni di pompaggio, dispositivi di laminazione;**
- **allacciamenti e reti idrica, elettrica, gas e telefonica conformi alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.**
- **adeguamento ed allargamento della viabilità pubblica extracomparto e marciapiedi;**
- **segnaletica orizzontale e verticale.**

Le opere per le **mitigazioni** dell'impatto acustico sono da considerarsi prioritarie e andranno realizzate preliminarmente agli edifici.

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

I due Soggetti individuati potranno riunirsi in unico Consorzio/Associazione.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni collettive generate e connesse alla realizzazione dei comparti attuativi, verrà rilasciato a seguito della presentazione del **progetto esecutivo** delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e del D.P.R.207/2010 e ss.mm. e ii., la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono.

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

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

L'affidamento delle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub comparti C13.A e C13.B, nonché di quelle comuni ai predetti sub comparti e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C, che potrà avere luogo anche per singoli stralci funzionali, avverrà mediante selezione da parte dei soggetti attuatori di almeno cinque operatori economici ai quali verrà rivolto invito a formulare un'offerta mediante ribasso sull'importo dei lavori oggetto di affidamento.

Ai fini della formulazione delle offerte, l'importo soggetto a ribasso dovrà essere considerato al netto dell'IVA e degli oneri per la sicurezza.

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà essere sigillato e dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, presso lo studio del, in via....., n., CAP....., Sede Legale del.....¹ entro giorni 15 dall'avvenuto ricevimento della lettera di invito trasmessa ai singoli operatori selezionati.

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

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

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

La loro esecuzione, a carico dei Soggetti Attuatori, **potrà avvenire per stralci funzionali** coordinati fra i gli Attuatori in funzione della sostenibilità dei singoli sub-comparti, secondo la suddivisione tipologica e dell'attribuzione stabilita al precedente art. 2, fermo restando che le opere di minima, individuate nell'elaborato grafico quivi allegato sotto la lettera "C", comuni ai comparti C.13-A/B/C, dovranno essere richieste e realizzate entro i termini indicati al presente articolo.

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

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

I soggetti attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione dei sottoservizi, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del D.P.R n. 207/2010. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

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

¹ Indicare la sede legale di uno dei soggetti attuatori sottoscrittenti la convenzione prescelta

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

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

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

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

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

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

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

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

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

La richiesta di permesso per lo stralcio delle urbanizzazioni/dotazioni, riguardante le **opere di minima e funzionali ai tre sub comparti (A,B,C)** come definite all'art. 2 e dal presente articolo, sarà presentata ai competenti Servizi comunali entro il termine di 36 mesi dalla approvazione del Piano Particolareggiato.

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

Gli Uffici dell'Amministrazione potranno concedere proroghe motivate qualora ciò non pregiudichi le tempistiche attuative dei tre comparti, ottenuto il consenso dei rispettivi titolari.

Le opere di minima, **funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C** come individuate all'art. 2, dovranno, comunque, essere realizzate in termini tali da non rallentare la programmazione attuativa del sub comparto C13.C e, a tal fine, dovranno essere ultimate entro **18** mesi dalla data di comunicazione mediante lettera raccomandata a.r. ai soggetti sottoscrittori la presente convenzione e/o loro aventi causa dell'avvenuto perfezionamento del provvedimento abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione del sub comparto C13.C, salvo proroghe motivate per cause non imputabili ai soggetti attuatori.

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 dell'art. 13 seguente (salvi i termini minori assegnati alle opere di minima comuni ai comparti A,B,C).

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

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

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

ARTICOLO 5

ASSERVIMENTO E CESSIONE DI AREE

Capo 1

Il valore indennitario per l'asservimento delle aree sulle quali andrà ad insistere la duna di mitigazione acustica, extracomparto, ivi inclusa la fascia interposta fra la SP 569 e la predetta duna per la sua intera estensione, determinato in complessivi €. 36.000,00 (euro trentaseimila//00), giusta perizia di stima, sarà ripartito secondo i parametri sopraindicati utilizzati per la suddivisione dei costi per la realizzazione delle opere di minima, e così:

- = quanto al Sub Comparto C13.B (Su mq. 6.220) incidenza 48,59% - € 17.492,40
- quanto al Sub Comparto C13.C (Su mq. 3.539) incidenza 27,63% - € 9.946,80

Le somme sopraindicate, dovranno essere corrisposte all'Avv. Cesare Fini e/o suoi aventi causa secondo le seguenti tempistiche:

- quanto ai soggetti titolari di aree e relativi diritti edificatori afferenti il sub comparto C13.B, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione;
- quanto alle aree ricomprese all'interno del sub comparto C13.C, entro 90 gg. dall'atto del trasferimento di uno o più lotti da parte del Comune a favore dei soggetti subentranti, suoi aventi causa, in proporzione alla superficie utile realizzabile all'interno di ciascun lotto.

Nell'ipotesi di trasferimento, delle aree ricomprese all'interno del sub-comparto C13.C, Il Comune si obbliga a trasferire in capo ai suoi aventi causa gli obblighi tutti di cui all'art. 2 della presente Convenzione, a tal fine impegnandosi a richiamare espressamente in ciascun atto di trasferimento la presente convenzione, comunicando all'Avv. Cesare Fini e/o suoi aventi causa, mediante lettera raccomandata A.r, la data di perfezionamento dell'atto di cessione delle aree interessate ed il nominativo del Notaio rogante.

Sull'importo sopraindicato di complessivi €. 9.946,80, afferente il sub comparto C13.C, da rivalutarsi anno per anno, saranno dovuti gli interessi al tasso legale, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione sino alla stipulazione degli atti di cessione delle aree interessate.

Capo 2)

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa:

2.A)

In assolvimento degli obblighi di cui agli artt. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, 25 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47/78 e 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20/2000 e ss. mm. ii., le aree indicate con apposita simbologia grafica sulle tavole b.1.2 – b.5.1 – b.5.2 – b.5.3 – b.5.4 – b.5.5 – b.5.6 – b.5.7 di progetto in scala 1:500, destinate alle opere di urbanizzazione, comprensive delle opere stesse: verde, strade, parcheggi, percorsi pedonali e ciclopedonali, opere di mitigazione acustica (duna), attrezzature comuni, impianto di illuminazione, ed eventuali linee elettriche e telefoniche, gasdotto, acquedotto e fognatura, il tutto secondo quanto previsto dai precedenti art.2 e 4.

Le aree ed opere di cui alle lettere A)-B)-C)-D) del precedente art.2 saranno cedute in piena proprietà al comune di Zola Predosa.

Le aree ed opere di cui alla lettera E) del precedente art.2 saranno mantenute in proprietà e gestione privata condominiale.

Le opere di cui alla lett. F) del precedente art.2 saranno cedute in proprietà all'Amministrazione, trattandosi, costruttivamente, delle condotte costituenti il sistema di raccolta delle acque bianche dei piazzali e delle strade pubbliche.

La parte di **duna di mitigazione** collocata al di fuori del comparto e la fascia fra la duna e la SP569, sarà messa nella piena disponibilità dei Soggetti attuatori

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

preliminarmente all'inizio dei lavori, e ceduta in proprietà alla Pubblica Amministrazione ad avvenuti sistemazione e collaudo, secondo i principi dell'art.4. Preliminarmente alla cessione verrà effettuata una esatta individuazione nominale delle particelle catastali interessate dalla duna di mitigazione attualmente identificate quali "aree rurali destinate a opere di mitigazione extracomparto identificate al f. 28, particelle 1190, 1192, 1194, 1201-parte";

Per quanto riguarda la modalità di realizzazione della parte qui richiamata, è fatto espresso assoggettamento al medesimo trattamento disciplinare previsto per gli altri interventi urbanizzativi in termini di competenze ed oneri (anche tecnici, progettuali e di frazionamento), di controllo esecutivo e collaudo.

Le opere di **urbanizzazione primaria** relative a impianti non di competenza comunale saranno cedute all'Amministrazione Comunale che potrà assegnarli in gestione agli Enti interessati secondo specifica concessione.

Le aree-opere oggetto di cessione dovranno essere più esattamente e catastalmente definite mediante tipo di frazionamento da redigersi, in via preliminare, all'atto della richiesta del permesso edilizio delle urbanizzazioni e da approvarsi in via definitiva (per i successivi collaudo e stipulazione dell'atto di cessione gratuita) entro la data di ultimazione delle opere stesse.

2.B)²

In assolvimento degli obblighi assunti con l'accordo procedimentale prot. 6307 sottoscritto in data 06/03/2013.

I^a CESSIONE

Le Società', come sopra rappresentate, ognuna per la quota di ½ (un mezzo) e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.6.894 (sei mila ottocento novanta quattro)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con: particelle 166, 430, 218,

salvi altri (particelle del foglio 16); particelle 647, 312, 622, 623, 624, 630

salvo altri (particelle del foglio 18).

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 16, particelle:

- 429 di mq. 2.988, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 38,43 - R.A. Euro 24,69;

- 217 di mq. 3.110, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 39,99 - R.A. Euro 25,70;

²2.B) Capo la cui stesura è da sottoporre a verifica ed eventuale riformulazione a cura del notaio rogante
Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Foglio 18, particelle:

- 613 di mq. 384, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 4,94 - R.A. Euro 3,17;
- 628 di mq. 206, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,10 - R.A. Euro 0,01;
- 629 di mq. 206, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,10 - R.A. Euro 0,01.

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

II^ CESSIONE

La Societa'....., come sopra rappresentata, per l'intera piena proprietà, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno **estese complessivamente mq.25.233 (venticinque mila duecento trenta tre)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

.....;

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 18, particelle:

- 69 di mq. 2.488, seminativo di classe 2, R.D. Euro 25,57 - R.A. Euro 18,63;
- 70 di mq. 4.330, prato di classe 2, R.D. Euro 12,08 - R.A. Euro 8,95;
- 72 di mq. 1.168, prato di classe 1, R.D. Euro 5,43 - R.A. Euro 3,32;
- 87 di mq. 4.359, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 2,25 - R.A. Euro 0,23;
- 75 di mq. 870, ente urbano senza reddito;
- 637 di mq. 3.989, seminativo di classe 2, R.D. Euro 41,00 - R.A. Euro 29,87;
- 638 di mq. 257, seminativo di classe 2, R.D. Euro 2,64 - R.A. Euro 1,92;
- 639 di mq. 263, seminativo di classe 2, R.D. Euro 2,70 - R.A. Euro 1,97;
- 640 di mq. 5.988, seminativo di classe 2, R.D. Euro 61,54 - R.A. Euro 44,84;
- 703 di mq. 506, prato di classe 2, R.D. Euro 1,41 - R.A. Euro 1,05;
- 704 di mq. 331, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,17 - R.A. Euro 0,02;
- 913 di mq. 281, ente urbano senza reddito;
- 914 di mq. 310, ente urbano senza reddito;
- 980 di mq. 44, area fabbricato demolito senza reddito;
- 976 di mq. 17, fabbricato rurale senza reddito;
- 977 di mq. 31, fabbricato rurale senza reddito;
- 985 di mq. 1, area fabbricato demolito senza reddito.

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

Foglio 18, particelle:

- **75, Piazza della Repubblica, PT, categoria C/2, classe 1, mq. 43, R.C. Euro 95,49**

come risulta dalla denuncia di variazione

(va allegata la planimetria)

- 913, Piazza della Repubblica, PS1, categoria C/2, classe 1, mq. 19, R.C. Euro 42,19 come risulta dalla denuncia di variazione

(va allegata la planimetria)

- 914, Piazza della Repubblica SNC, PT, area urbana di mq. 310, come risulta dalla denuncia di variazione

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

III^ CESSIONE

I Signori e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- area di terreno, **priva di fabbricati, estesa complessivamente mq. 2.032 (due mila trenta due)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituente area per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

In confine con:

.....;

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 16, particella 430, di mq. 2032, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 26,13 - R.A. Euro 16,79.

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

IV^ CESSIONE

I Signori, e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.3.341 (tremila trecento quarantuno)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 22
Stefano Fiorini

destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

.....
**IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):
Foglio 18, particelle:**

- 710 di mq. 3.317, seminativo di classe 2, R.D. Euro 34,09 - R.A. Euro 24,84;
- 981 di mq. 14, fabbricato rurale senza reddito;
- 982 di mq. 10, fabbricato rurale senza reddito;

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

V^ CESSIONE

Il Consorzio, come sopra rappresentato, per l'intera piena proprietà, cede e trasferisce gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, prive di fabbricati, **estese complessivamente mq.11.200 (undici mila duecento)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

**IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):
Foglio 18, particelle:**

- 609 di mq. 5.440, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 69,96 - R.A. Euro 44,95;
- 610 di mq. 5.440, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 69,96 - R.A. Euro 44,95;
- 623 di mq. 160, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,01;
- 624 di mq. 160, incolto produttivo di classe U, R.D. Euro 0,07 - R.A. Euro 0,01.

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

VI^ CESSIONE

La Societa', e quindi complessivamente ed in solido, per l'intera piena proprietà, cedono e trasferiscono gratuitamente al Comune di Zola Predosa, per il quale accetta ed acquisisce, a tale titolo, sulla base delle citate norme e ad esecuzione della convenzione di cui al presente atto, il costituito rappresentante del Comune stesso, signor

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

anch'esso autorizzato come sopra indicato, il seguente immobile ubicato in Comune di Zola Predosa, Capoluogo, nei pressi di via Masini, e precisamente:

- aree di terreno, **prive di fabbricati, estese complessivamente mq.3.520 (tremila cinquecento venti)** aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, costituenti aree per dotazioni territoriali appartenenti al "Parco Giardino Campagna", quali in premessa indicate e precisamente destinate a parco agricolo territoriale.

Nell'insieme in confine con:

IDENTIFICATE NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO):

Foglio 18, particelle:

- 68 di mq. 3.242, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 41,69 - R.A. Euro 26,79;

- 705 di mq. 278, seminativo arborato di classe 1, R.D. Euro 3,58 - R.A. Euro 2,30;

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

VII^ CESSIONE

Il Comune di Zola Predosa, come sopra rappresentato, cede e trasferisce a:

-
-

le aree di terreno, aventi la destinazione quale risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui infra, tutte poste in Comune di Zola Predosa, Riale, nei pressi di via Nievo, costituenti aree destinate ad ospitare i diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in base all'accordo procedimentale sopra nominato e alla variante di anticipazione approvata con DGP n. 418 il 10/12/2013;

in confine complessivamente con

salvi altri;

Tali aree risultano identificate catastalmente al foglio 28, particelle 1191-1193- 1198;³
il tutto per una superficie complessiva di mq. **20.792**

Per quanto occorrer possa, ai fini dell'iscrizione di quanto sopra a repertorio le parti, a mezzo dei costituiti rappresentanti, dichiarano che il valore complessivo delle aree con il presente capo di questo atto trasferite al Comune di Zola Predosa ammonta ad EURO

2.C) - Patti comuni alle operate gratuite cessioni ⁴

Ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt. 46 e seguenti del Testo Unico in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, i Signori nella qualita',
ed i signori

consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le

³ (TERRENI ANCORA DA FRAZIONARE: all'atto della stipula inserire riferimenti aggiornati).

⁴ **2.C : Capo** la cui stesura è da sottoporre a verifica ed eventuale riformulazione a cura del notaio rogante

ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che tutte le suddette cessioni:

- sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del c.c.;

- sono state effettuate senza corresponsione di corrispettivo e quindi a titolo gratuito.

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

5

Le singole parti cedenti, in proprio e rappresentate come sopra detto, garantiscono la legittima provenienza, il pieno possesso e la libera disponibilità delle aree con il presente atto gratuitamente cedute, garantiscono inoltre la libertà delle medesime da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi, censi, canoni, livelli, enfiteusi ed oneri di qualsiasi natura, prestando al riguardo tutte le garanzie di legge.

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

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

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

Gli effetti attivi e passivi del presente atto di trasferimento di proprietà hanno decorrenza dalla data del giorno di oggi.

Nessuna documentazione legale è dovuta dalle singole parti cedenti.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, si allega al presente atto sotto la lettera " " il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Zola Predosa in data

di prot.gen.n.ro , relativo alle aree di terreno oggetto delle presenti cessioni gratuite, dichiarandosi dalle parti, in proprio e nelle indicate loro qualità, ad ogni effetto che, successivamente alla detta data non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Le spese relative alle cessioni operate nel presente articolo sono a carico dei Soggetti Attuatori, in proporzione alle cessioni da ciascuna operate.

Le parti richiedono per le cessioni di cui al presente articolo del presente atto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32, 2 comma del D.P.R. 29/9/1973 n. 601, in

5 (ATTENZIONE: Se vi sono fabbricati di qualsiasi genere, vanno introdotte – a pena di nullità – le dichiarazioni e menzioni di cui al D.L. 78/2010 – relative quindi alla conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto nonché le dichiarazioni urbanistiche).

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

quanto trattasi di cessioni gratuite effettuate sia a favore del Comune sia di atto di composizione fondiaria tra lottizzanti; il tutto come precisato dalle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 4 gennaio 2012 e n. 68/E del 3 luglio 2014 e dalla Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014.

A tal fine le parti precisano che le presenti cessioni gratuite sono effettuate anche ai sensi delle leggi 1150/42, 10/77, 443/2001, del D.P.R.380/2001 e delle Leggi Regionali 20/2000 e 15/2013 nei testi vigenti.⁶

I Soggetti Attuatori si impegnano, anche per i loro successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Zola Predosa:

ARTICOLO 6

PREVENTIVA DISPONIBILITA' DELLE AREE ED OPERE PUBBLICHE

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

In questo caso, il Soggetto Attuatore potrà richiedere la riduzione della garanzia fideiussoria per le opere concesse in uso anticipato, in conformità ai principi definiti all'art. 10.

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

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

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

ARTICOLO 7

⁶ Le precisazioni fiscali potranno essere variate in sede di stipula.

**MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE**

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

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

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

Per quanto riguarda il verde pubblico, esso sarà ceduto in proprietà alla Pubblica Amministrazione secondo quanto disposto all'art. 5, ancorché soggetto alle disposizioni gestionali di cui al comma seguente.

Nell'ambito delle aree di verde pubblico, si individuano delle zone che per la loro relazione di prossimità sono fruite maggiormente dai residenti ed altre zone con una funzionalità di fruizione più estesa (tale suddivisione è individuata in modalità di massima nella Tav. "b.1.2" del Piano particolareggiato e sarà definita dettagliatamente nel progetto delle opere di urbanizzazione).

Per questi due caratterizzazioni di verde pubblico, si prevedono due regimi gestionali differenziati e precisamente:

- per le aree di prossimità agli edifici residenziali, la gestione e la manutenzione sarà per un periodo di anni **10** dal collaudo a carico dei condomini, decorsi i quali le opere saranno prese in carico dalla P.A.
- per tutte le altre aree, la gestione e manutenzione sarà a carico della P.A., secondo le procedure e le tempistiche stabilite dagli art. 4 e 8 per le opere urbanizzative e le dotazioni collettive.

La duna di mitigazione acustica, ancorché non costituente standard, è soggetta alle medesime condizioni gestionali delle aree di prossimità agli edifici residenziali, per il medesimo periodo di **10** anni dal collaudo.

ARTICOLO 8

COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE AREE

ED OPERE DI
URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI COLLETTIVE

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

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

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

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

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

E' fatto salvo, in ogni caso, l'obbligo del trasferimento di titolarità delle aree in favore dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 9

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

Contributo di sostenibilità:

In attuazione all'Accordo preliminare procedimentale, sottoscritto dai Soggetti Attuatori è dovuto un contributo di sostenibilità, finalizzato alla realizzazione di interventi di interesse generale corrisposto economicamente, ovvero, con interventi a scomputo.

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

- al **versamento** del contributo di sostenibilità afferente il sub comparto **C13.A**;
- alla **realizzazione** di interventi di riqualificazione della frazione di Riale a

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

scomputo (totale o parziale) del contributo di sostenibilità previsto dall'Accordo procedimentale sottoscritto il 6 marzo 2013, per la parte afferente il sub comparto **C13.B**, secondo quanto più oltre riportato o specificamente disciplinato dal successivo art. 9;

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

Il suddetto contributo di sostenibilità è determinato in € **27.786** per quanto al sub comparto **C13.A** ed in € **623.760** per quanto al sub comparto **C13.B**, per totali € 651.546, in base ai principi e criteri perequativi contenuti nel Documento preliminare del PSC, approvati dalla Conferenza di Pianificazione e richiamati nell'Accordo di Pianificazione stipulato con la Provincia;

In attuazione dell'Accordo preliminare procedimentale ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritto il 6/03/2013 (prot. 6307), con la presente convenzione si stabilisce che la quota del contributo di sostenibilità sarà corrisposta:

- per il **sub comparto A)** in termini economici, con il **versamento** della somma sopra indicata alla stipula della presente Convenzione e intendendo, con ciò, esaurito ogni onere ed obbligo riferito al rispettivo "*contributo di sostenibilità*";

- per il **sub comparto B)** con opere/prestazioni a scomputo, fino alla concorrenza della cifra complessiva sopra indicata, IVA esclusa salvo per chi interviene in qualità di persona fisica, a carico del Soggetto Attuatore, per la riqualificazione urbana nella frazione Riale, secondo indicazioni, modalità e competenze stabilite dall'Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni operanti ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. con particolare riferimento all'art. 32, comma 1.

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

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

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 dell'attuatore inferiore al contributo dovuto, per come sopra determinato, comporta la corresponsione a conguaglio del differenziale, da parte degli attuatori in favore dell'Amministrazione, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'avvenuto collaudo tecnico-amministrativo di tutte le opere realizzate.

Nel caso in cui imprevisti o varianti determinino costi maggiori rispetto all'importo del contributo di sostenibilità, questi dovranno essere preventivamente comunicati all'Amministrazione Comunale, nonchè valutati ed approvati dalla Stessa

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

preliminarmente all'esecuzione. In tal sede saranno definite e concordate anche le competenze economiche, fermo restando che ogni aggravio di costo per danno imputabile ad errori di progettazione, a vizi esecutivi o responsabilità dell'attuatore competono a quest'ultimo, come previsto dalle normative sugli appalti pubblici.

La documentazione di gara, contabilità dei lavori così come tutti gli atti e i provvedimenti non direttamente curati dall'Amministrazione Comunale inerenti gli interventi a scomputo del contributo, dovranno essere depositati presso gli Uffici della stessa.

Le opere a scomputo del contributo di sostenibilità individuate dall'Amministrazione, si riferiscono alla realizzazione del secondo e terzo stralcio attuativo degli interventi di "Riqualificazione urbana nella frazione di Riale" il cui progetto preliminare è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n.63 del 24/10/2007.

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

Fasi attuative:

- **Presentazione del Progetto definitivo** (primo e secondo stralcio) entro **sei mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione.
- **Presentazione del Progetto esecutivo** (primo e secondo stralcio) entro **tre mesi** dalla notifica del provvedimento di approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione;
- **Inizio lavori primo stralcio** entro **quattro mesi** dalla notifica del provvedimento di approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione;
- **Ultimazione lavori primo stralcio** entro **sei mesi** dall'inizio dei Lavori formalmente comunicato e verificato dalla P.A..;
- **Inizio lavori secondo stralcio** entro **un mese** dall'Ultimazione lavori primo stralcio;
- **Ultimazione lavori secondo stralcio** entro **quattro mesi** dall'Inizio lavori secondo stralcio;

E' fatta salva la possibilità di procedere con unico appalto/stralcio complessivo, in tal caso si applicano i tempi di inizio lavori riferiti al primo stralcio e di ultimazione entro **10 mesi** dall'inizio lavori.

La progettazione, l'affidamento e la realizzazione degli interventi afferenti il sistema urbanizzativo a scomputo, le dotazioni collettive e gli interventi di riqualificazione in conto del contributo di sostenibilità, dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti in materia di opere pubbliche (Codice dei Contratti, D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.) e, con solo riferimento agli interventi di riqualificazione per quanto qui non già stabilito: secondo modalità di gestione e controllo tecnico contabile da definirsi con apposito disciplinare sottoscritto dalle parti, integrativo della presente convenzione e della

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

determina di approvazione del progetto esecutivo, avente ad oggetto la realizzazione diretta delle opere/prestazioni a parziale scomputo del contributo di sostenibilità.

L'esecuzione dei lavori sarà affidata ad Impresa avente i requisiti di cui al D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. selezionata secondo le procedure e i criteri del richiamato Codice dei contratti.

Il Soggetto attuatore del sub **comparto A** è **esonerato** da ogni responsabilità derivante dall'inadempimento o inosservanza delle disposizioni che disciplinano la corresponsione/realizzazione degli interventi a scomputo del contributo di sostenibilità afferente il sub comparto B).

Per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, alle opere eseguite a scomputo del contributo di sostenibilità, si applicano i principi e le disposizioni del precedente art. 4.

Contributo per il rilascio dei permessi edilizi ai sensi dell'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche:

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

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

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

ARTICOLO 10

GARANZIA FINANZIARIA

A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori consegnano al Comune di Zola Predosa idonee garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia di complessivi **€1.663.505,66 (euro unmilionesecentosessantatrecinquecentocinque//66)**, pari al 120% della spesa prevista per le opere e dotazioni da realizzare di cui alle lettere **a)** e **b1)** seguenti.

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

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

a) Le opere di minima, funzionali ed indispensabili anche all'attuazione del comparto C13.C, meglio identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C" (numeri 1 e 3) per il complessivo importo di €.839.408,91 (euro ottocottotrentanovemilaquattrocentotto//91), sono garantite da specifiche, autonome, fideiussioni, pro-quota, presentate alla stipula della presente convenzione dai soggetti sottoscrittenti corrispondenti alle percentuali sottoindicate:

- quanto al sub comparto C13.A 32,9%
- quanto al sub comparto C13.B 67,1%

b) Le rimanenti tipologie di opere e precisamente:

b.1) opere comuni ai sub comparti C13.A e C13.B da considerare di minima per la sostenibilità insediativa dei due sub comparti, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "C" (numero 2), per il complessivo importo di €.546.845,97 (euro cinquecentoquarantaseimilaottocentoquarantacinque//97), sono assistite dalle garanzie fideiussorie prestate separatamente dai soggetti attuatori, con ripartizione degli importi garantiti secondo le percentuali sopraindicate.

Conseguentemente con riferimento alle opere di minima comuni ai subcomparti C13.A, C13.B e C13.C, indicate ai precedenti punti sub.a) e sub.b.1), il cui **importo complessivo, già maggiorato del 20%**, ammonta ad **€.1.663.505,86** (euro unmilionesecentosessantatremilacinquecentocinque//86), i soggetti attuatori rilasciano autonome garanzie fideiussorie così ripartite:

- quanto al subcomparto C13.A, dell'importo di €.547.293,43 (euro cinquecentoquarantasettemiladuecentonovantatre//43): Polizza n. in data
rilasciata da ;
- quanto al subcomparto C13.B dell'importo di €.1.116.212,43 (euro unmilioneCentosedicimiladuecentododici//43): Polizza n. in data
rilasciata da

b.2) le opere afferenti i singoli sub comparti A e B e precisamente:

- opere afferenti il Sub Comparto C13.A, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" (lettera C13A),
 - opere afferenti il Sub Comparto C13.B, identificate nell'elaborato grafico allegato alla presente convenzione sotto la lettera "D" (lettera C13B),
- saranno garantite separatamente, dai soggetti attuatori di ciascuno dei predetti sub comparti.

L'importo delle fideiussioni sarà **determinato** in relazione Computo Metrico Estimativo del costo delle opere di urbanizzazione e dotazioni collettive risultante dal/dai progetto/i esecutivo/i, maggiorato/i del 20%, prima del rilascio del permesso edilizio per le opere stesse.

Le fideiussioni per le opere di cui al sub b2) del presente articolo, dovranno essere prestate preliminarmente **al rilascio** dei permessi di costruire quale titolo subordinante

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

il provvedimento abilitativo delle opere di urbanizzazione/dotazioni e dovrà essere **commisurata all'entità degli stralci** di opere corrispondenti (maggiorata del 20%).

Anticipatamente all'ultimazione e al collaudo, ogni fideiussione potrà essere ridotta, comunque fino al 60% 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 del Soggetto Attuatore, di un certificato di regolare esecuzione delle opere eseguite. Ad approvazione del collaudo sarà svincolato il rimanente importo.

A garanzia degli interventi a scomputo del **contributo di sostenibilità** e del versamento dell'eventuale differenziale a conguaglio, il Soggetto attuatore del sub **comparto C.13B)** consegna al Comune di Zola Predosa idonea garanzia fidejussoria di € **623.760**, corrispondente al **100%** della somma dovuta, avente le medesime caratteristiche e disciplina di cui sopra.

L'importo della suddetta garanzia fidejussoria sarà ridotta proporzionalmente a seguito del collaudo parziale o certificato di regolare esecuzione degli stralci di intervento o delle singole parti attuative funzionali .

Le fideiussioni bancarie o assicurative di primaria compagnia, sono rese a tempo determinato, rinnovabili automaticamente, escutibili a prima richiesta in favore del Comune, devono includere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi (per stralci o singole tipologie di intervento).

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

Le fidejussioni 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.

Con **esenzione del Comune da ogni competenza e controversia** i soggetti Privati sottoscrittenti convengono:

Con riferimento alle opere urbanizzative indicate ai precedenti punti a) e b.1), contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione:

- tutti i soggetti partecipanti al Consorzio Belvedere, persone fisiche e/o

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco 33
Stefano Fiorini

Allegato B) alla Delibera di Giunta n. 04 del 27.01.2016

giuridiche, rilasciano al Sig. e/o suoi aventi causa, fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta, con rinuncia ad ogni eccezione e con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944, cod. civ. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957, cod. civ., per un importo di complessivi €.930.177,02 (euro novecentotrentamilacentosettantasette//02), pari al 100% della quota di spettanza gravante sui soggetti titolari delle aree ricomprese all'interno del comparto C13.B, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al presente articolo 10.

- Il Sig. e/o suoi aventi causa, rilascia al Consorzio Belvedere, fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta, con rinuncia ad ogni eccezione e con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944, cod. civ. e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957, cod. civ., di complessivi €.456.077,86 (euro quattrocentocinquantesemilasettantasette//86), pari al 100% della quota di spettanza afferenti le aree di proprietà del medesimo, ricomprese all'interno del comparto C13.A, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al presente articolo 10.

ARTICOLO 11

INADEMPIENZE

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

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

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

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

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

ARTICOLO 12

VARIAZIONI

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

ARTICOLO 13

TERMINI E DURATA E DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – SANZIONI

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

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, rimanendo fermo l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

L'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi urbanizzativi e le obbligazioni di cui agli artt. 4, 5, 6, 7 e 9 della presente Convenzione.

Eventuali proroghe della Convenzione non già previste dalla presente convenzione, sono disciplinate dalle norme regolanti gli accordi sostitutivi.

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

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASI DI ALIENAZIONE

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

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

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

ARTICOLO 15

CONTESTAZIONI, CONTROVERSIE.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione e nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Leggi e provvedimenti già citati in premessa, nonché al regolamento urbanistico edilizio, al PSC vigente oltre che all'accordo procedimentale prot. 6307 sottoscritto in data 06/03/2013.

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

ARTICOLO 16

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

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

- a) quanto alle opere afferenti i singoli sub comparti C13.A e C13.B se ne faranno direttamente carico i Soggetti attuatori, proprietari delle aree ivi inserite;
- b) quanto alle opere comuni di minima per l'attuazione dei sub comparti C13.A e C13.B, nonché di quelle comuni ai predetti sub comparti e funzionali all'attuazione anche del sub-comparto C13.C saranno integralmente sostenute dai Soggetti Attuatori e ripartite tra quest'ultimi sulla base dei valori percentuali di incidenza, determinati con riferimento alla superficie utile totale realizzabile in ciascuno dei relativi sub comparti, qui di seguito indicati

Comparto C13.A (Su mq. 3.050)

incidenza 32,9%

Comparto C13.B (Su mq. 6.220)

incidenza 67,1%

Per quanto non qui stabilito si rimanda alle prescrizioni contenuti nell'Accordo procedimentale di cui prot. 6307/2013 del 6 marzo 2013.

La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del Notaio rogante ed a spese dei Soggetti Attuatori, nella misura del 50% ciascuno.

Segue: dichiarazione di approvazione.

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile il Soggetto Attuatore dichiara di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare espressamente quelli di seguito elencati:

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

Il Segretario generale
Dr.ssa Daniela Olivi

Il Sindaco
Stefano Fiorini

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

All. "A 1" – Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Strada di penetrazione Sud", al netto dell'Iva.

All. "A 2" - Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Strada di penetrazione Nord", al netto dell'Iva.

All. "A 3" - Computo metrico estimativo dei costi presuntivamente stimati per la realizzazione della "Duna di mitigazione acustica", al netto dell'Iva.

All. "B" - Ripartizione dei costi presuntivamente stimati per l'esecuzione delle opere di minima.

All. "C" – Elaborato grafico raffigurante le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A-B-C e le opere di minima comuni ai sub comparti C13.A e C13.B;

All. "D" - Elaborato grafico raffigurante le opere afferenti i sub comparti C13.A e C13.B;

FIRME

COMUNE _____

FIRME

SOGGETTO

ATTUATORE _____

data : _____