

ALLEGATO 3. CONVENZIONE-TIPO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI IUC

INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE

IUC n. ZP12 – località Capoluogo – Via Risorgimento angolo Via Po

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Zola Predosa e il Dr. LEGNANI ANDREA¹ per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC ZP12 posto in Via Risorgimento angolo Via Po, località Capoluogo.

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno il giorno del mese di in, innanzi a me Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna con residenza in sono presenti i signori:

-, nato/a a il, domiciliato/a per la carica in che interviene al presente atto non in proprio, ma quale, tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune di Zola Predosa del n. Prot. n. e quindi in nome e per conto del COMUNE DI ZOLA PREDOSA, con sede in1, Codice Fiscale, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. ___ del _____ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- Dr. _____, nato a _____ il _____
residente in _____ Codice Fiscale _____

in qualità di legale rappresentante della Soc. Legnani S.n.c. di Legnani Andrea & C. avente sede in Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n. 232, P.I. – C.F. 03833060373

nonché di legale rappresentante della Soc. Farmacie Associate Legnani dei Dottori Andrea e Astorre Legnani S.n.c. avente sede in Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n. 232, P.I. – C.F. 02222621209

la prima proprietaria dei locali in cui è insediata l'omonima "Farmacia Legnani", avente sede in Zola Predosa (BO), Via Risorgimento n. 232 e la seconda proprietaria dell'area interessata dal previsto ampliamento della stessa Farmacia, che nel seguito del presente atto verranno altresì denominate "Soggetto Attuatore".

I Componenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo,

PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC ZP12 è disciplinata dal RUE vigente all'art. 4.2.4, co. 6;
- che il Sig LEGNANI ANDREA, nella qualità sopra indicata e di seguito indicato come Soggetto attuatore, ha presentato al Comune di Zola Predosa istanza in data _____ registrata al Prot. Gen. con il n. ___, intesa ad avviare il "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 21/12/2017 n. 24, per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione ed ampliamento dei locali destinati all'attività della "FARMACIA LEGNANI" posta in Zola Predosa, loc. Capoluogo, Via Risorgimento n. 232, con l'obiettivo di estendere la gamma dei servizi erogabili (*CUP prenotazione, ricezione e consegna referti visite specialistiche e non,*

1 Al sensi della LR 24/2017 è dovuta preliminarmente la certificazione Antimafia

COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Protocollo Generale
REPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO
Protocollo N. 0009957/2021 del 14/04/2021

incasso Ticket CUP; Prestazioni di 1° livello quali test glicemia, colesterolo, trigliceridi, emoglobina, creatinina, transaminasi, ematocrito, misurazioni componenti urine, ricerche sangue occulto, ecc...; prestazioni di 2° livello con utilizzo di dispositivi strumentali quali misurazione pressione arteriosa, misurazione capacità polmonare tramite auto-spirometria, monitoraggio attività cardiaca ECG; Prestazioni erogabili da fisioterapisti quali attività terapeutica per la rieducazione funzionale delle attività motorie, psico motorie, cognitive e viscerali con utilizzo di terapie manuali, massoterapiche, occupazionali; effettuazione di campagne di educazione sanitaria, di prevenzione, di informazione in materia di vaccinazione, ecc...) in conformità alle disposizioni dei decreti ministeriali 16/12/2010 e 8/07/2011;

- che l'intervento proposto presenta un rilevante interesse pubblico per la collettività in quanto, la razionalizzazione ed il potenziamento dei servizi erogabili direttamente dalla farmacia, contribuisce all'aumento delle dotazioni territoriali e del sistema dei servizi del Capoluogo e configura un evidente beneficio nei confronti del Servizio Sanitario Regionale, oltre che dei cittadini di Zola Predosa;

- che nell'ambito del citato "procedimento unico" è prevista l'individuazione di un nuovo Intervento Unitario Convenzionato IUC ZP12 in variante al vigente RUE;

- che il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data _____, registrata al Prot. Gen. con il n. ____, la necessaria documentazione, a firma dell'Arch. Patrizia Morgera, finalizzata all'approvazione della Variante al RUE che prevede l'istituzione del nuovo IUC ZP12 oltre che del medesimo Intervento Unitario Convenzionato, contenente il progetto delle opere in carico al soggetto attuatore stesso, necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico, e delle opere edilizie di livello adeguato per il rilascio dei relativi permessi di costruire;

- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare in un progetto unitario gli interventi consentiti;

- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000, ed in particolare alla corresponsione del contributo negoziale di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC

- che sulla variante urbanistica promossa con il progetto di Intervento Unitario Convenzionato sono stati espressi i seguenti pareri:

1. favorevole della COAP in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
2. favorevole dell'Azienda USL in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
3. favorevole dell'Arpa in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
4. favorevole della Telecom Italia S.P.A. in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
5. favorevole dell'Enel Distribuzione S.P.A. in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
6. favorevole della Hera S.P.A. in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;
7. favorevole di SNAM-ITALGAS in data _____ registrato al Prot. Gen. con il n. _____;

- che con deliberazione n. _____ del _____ il progetto di Intervento Unitario Convenzionato è stato approvato nelle linee di principio e nello schema di Convenzione, dalla Giunta Comunale;

- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali ad esso allegate e depositate presso il Comune di Zola Predosa, quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed alle quali si fa espresso riferimento:

Tav. 01 Stato di Fatto: Planimetria generale con area esterna;

U
COMUNE DI ZOLA PREDOSA Protocollo Generale
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO Protocollo N. 0009957/2021 del 14/04/2021

- Tav. 02 Stato di Fatto: Pianta Edificio n. 4 (Farmacia)
- Tav. 03 Stato di Fatto: Prospetti e Sezione Edificio n. 4 (Farmacia);
- Fasc. 04 Stato di Fatto: Catasto, foto, PSC, Calcolo superfici, precedenti edilizi
- Tav. 05 Progetto: Planimetria generale con area esterna
- Tav. 05 bis Progetto : Planimetria generale definitiva;
- Tav. 5 ter Progetto: Planimetria generale e verifica standards urbanistici
- Tav. 06 Progetto: Piante Edificio N.4, Interrato, Terra, Copertura
- Tav. 06 bis Progetto: Piante
- Tav. 06 ter Progetto: Piante
- Tav. 07 Progetto: Prospetti, Sezione Edificio N. 4 (Farmacia)
- Tav. 07 bis Progetto: Prospetti
- Tav. 08 Progetto: Grafico interventi edilizi
- Tav. 08 bis Progetto: Grafico interventi edilizi
- Fasc. 09 Progetto: L.13/89 e D.M. 236/89 e D.P.R. 503/1996
- Fasc. 10 Progetto: Relazione tecnico-descrittiva, Calcolo superfici e standards urbanistici del comparto IUC ZP 12
- Fasc. 11 Progetto: Variante urbanistica
- Fasc. 12 Progetto: Rapporto preliminare per Verifica di Assoggettabilità a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale
- Fasc. 13 Studio Geologico-Tecnico e Sismico
- Eventuali altri
- Schema di Convenzione

Tutto ciò premesso

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC ZP12.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

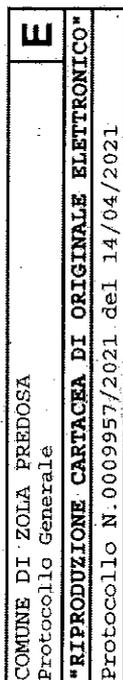
La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal progetto comportante variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale, da realizzare sull'area avente Superficie Fondiaria complessiva pari a mq 3.677, identificata nel RUE vigente come IUC ZP12 di cui all'art. 4.2.4 delle Norme di Attuazione dello stesso RUE.

Articolo 2

BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC ZP12 ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al Foglio 18 All. A, mappali 118, 423, 424, 912, 918 sub. 19, 984, per una superficie complessiva pari a mq. 3.677.

Articolo 3



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risulta definita nei termini seguenti:

Superficie fondiaria	SF = 3.677 mq
Usi previsti	a1 (residenza), b1 e b3 (con specifico riferimento all'esercizio dell'attività di Farmacia ed altre attività Ambulatoriali)
Potenzialità edificatorie per i diversi usi	SU complessiva = 2.500 mq. (di cui 2.300 esistenti e mq. 200 di nuova previsione)
Prescrizioni particolari	L'intero Piano Terreno del fabbricato principale, distinto Catastalmente al Fg. 18 All. A mapp.le 424, dovrà essere asservito all'esercizio dell'attività di Farmacia, ivi incluse le superfici di nuova previsione.
Contributo negoziale di sostenibilità	€ 27.000
Costituito da:	
Opere da realizzare per la sostenibilità	Monetizzazione sostitutiva finalizzata alla realizzazione di attrezzature e/o infrastrutture pubbliche da definirsi dal Comune come previsto dall'art. 4.7 co. 10 delle Norme di PSC,
Modalità e tempi di attuazione dell'intervento	Avvio dell'intervento edilizio entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e completamento dei lavori entro i successivi 24 mesi.

Le destinazioni sopra specificate rispettano i contenuti del RUE vigente e sono riportate nell'elaborato grafico 5 ter che rappresenta il riferimento per la redazione dei frazionamenti catastali.

Articolo 4

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI USO PRIVATO - RILASCIO TITOLI ABILITATIVI - PRESCRIZIONI

Il progetto di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione della ristrutturazione ed ampliamento dei Piani Terreno ed Interrato del fabbricato principale, identificato catastalmente al Fg. 18 All. A particella 424 in area che resterà di uso privato.

In particolare l'intervento prevede l'incremento della Su attualmente esistente di mq. 200 da destinare all'attività di farmacia, fino a raggiungere, sull'intero ambito, identificato come IUC ZP12, la superficie utile complessiva Su di 2.500 mq., come individuata nella tavola 05, cui vanno aggiunte le superfici accessorie pertinenziali, consentite dalla normativa comunale vigente. La saturazione di tale potenzialità edificatoria avverrà previo l'ottenimento di un unico titolo abilitativo.

Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.

E
COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Protocollo Generale
"RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO"
Protocollo N. 0009957/2021 del 14/04/2021

La richiesta del titolo abilitativo relativo alle opere private e alle eventuali opere di cui al seguente art. 5 è avvenuta contestualmente alla presentazione del progetto dello IUC.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere private oggetto dell' IUC convenzionato potrà avvenire soltanto alla stipula della presente convenzione, ad avvenuto rispetto degli impegni previsti al seguente art. 5 ed in particolare si intende subordinato a:

- rilascio del permesso di costruire delle opere previste all'art. 5, in caso di impegno alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore;
- versamento delle somme dovute al Comune di Zola Predosa, in caso di monetizzazione delle dotazioni;
- assolvimento degli adempimenti previsti a titolo di contributo negoziale di sostenibilità.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di cui all'art. 5 verrà rilasciato contestualmente al titolo per l'edificazione, trattandosi di un progetto esecutivo comprensivo delle opere stesse.

Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso (o SCCEA) delle opere ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta verifica di regolare ultimazione delle opere di cui all'art. 5.

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione dell' Intervento Unitario Convenzionato di cui alla presente.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dagli atti abilitativi.

Articolo 5

ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

5.1. CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITÀ (L.R. n. 20/2000, art. 7)

a) versare importo pari a Euro 27.000 a favore del Comune di Zola Predosa quale contributo finalizzato alla realizzazione di attrezzature e/o infrastrutture pubbliche, da definirsi dal Comune come previsto dall'art. 4.7 co. 10 delle Norme di PSC, all'atto del rilascio del Permesso di costruire ed a semplice richiesta del Servizio preposto al rilascio.

5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'ambito interessato dagli interventi previsti dall'IUC è già dotato delle necessarie opere di urbanizzazione Primaria.

Restano da integrare le sole dotazioni di Parcheggi (sia P1 che pertinenziali P3) e di Verde Pubblico (U), in conseguenza delle maggiori Su previste, così come individuate negli elaborati grafici progettuali, che saranno realizzate a propria cura e spese, secondo le modalità indicate al seguente art. 6.

In conformità all'art. 3.1.8 delle Norme di RUE la quota di Verde pubblico (U), pari a mq. 50,00 sarà soggetta a "monetizzazione sostitutiva" il cui corrispettivo, in applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale vigente al momento della stipula della Convenzione, viene quantificato in complessivi €

Le aree destinate a "Parcheggio Pubblico (P1)" resteranno di proprietà privata e su di esse sarà imposta "servitù di uso pubblico per parcheggio". Di conseguenza la manutenzione e pulizia delle stesse resterà a carico del soggetto attuatore. In conseguenza di ciò il corrispettivo dovuto per la mancata cessione delle aree di P1 alla P.A., in applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale vigente al momento della stipula della Convenzione, pari a mq. 40,00 viene determinato in € (40 x 72)

E
COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Protocollo Generale
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO
Protocollo N.0009957/2021 del 14/04/2021

5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo concessorio relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione degli edifici sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

5.4. ULTERIORI IMPEGNI

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, Piani di Sicurezza, frazionamenti preventivi e frazionamenti definitivi da effettuarsi ad opera realizzata, costo dello spostamento di eventuali sottoservizi o linee aeree che si rendessero necessari e collaudo, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 6

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1. ESECUZIONE

Tutte le opere di cui all'art. 5 della presente convenzione, saranno eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati in coerenza con i pareri di competenza.

In particolare tutte le opere ricomprese nel perimetro dell'IUC ZP12 sono da considerarsi sistemazioni del lotto e/o allacciamenti, fatto salvo per le reti pubbliche ed i parcheggi di uso pubblico, nel qual caso per le stesse viene istituita specifica servitù con il presente atto, da trasciversi ai registri immobiliari, quale condizione per il conseguimento dell'agibilità.

Tali opere saranno autorizzate con Permesso di Costruire, a cura e spese del Soggetto Attuatore e comunque a seguito della presentazione di un progetto delle opere stesse, avente le caratteristiche di "progetto esecutivo" ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. e li., contestuale alla presentazione del progetto relativo agli interventi di pertinenza privata o in esso contenuto.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal Soggetto Attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse che restano asservite all'uso pubblico per le finalità sopra individuate.

Le opere, dovranno essere sempre in stretta continuità con le urbanizzazioni già esistenti al fine di dare continuità alle reti, alle infrastrutture alla viabilità e alle aree di standard.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio, nei termini fissati dal rispettivo titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del D.P.R. n. 554/1999. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune di Zola Predosa, oltre che in formato cartaceo certificato da Professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale editabile.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a

E

COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Protocollo Generale

"RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO"

Protocollo N.0009957/2021 del 14/04/2021

verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

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

In merito alla realizzazione delle opere destinate a verde di finitura e bordatura delle urbanizzazioni, ove previste, il Soggetto attuatore si impegna alla creazione dei manti erbosi, alla sistemazione delle aiuole e piantumazione di essenze della specie e delle dimensioni, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, lungo le strade e spazi pubblici, previo scavo, trasporto a rifiuto del terreno non idoneo, riempimento in terreno vegetale, concimazione, irrigazione anche attraverso la realizzazione di appositi impianti, compreso impalcato di sostegno per le essenze arboree; acquisto e messa in opera di attrezzature per l'arredo e la fruizione delle aree verdi.

6.2. PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DELLE AREE E OPERE

È facoltà del Comune chiedere l'uso anticipato delle opere completamente realizzate, previa redazione in contraddittorio di un verbale di consistenza e regolare esecuzione delle opere stesse.

6.3. MANUTENZIONE

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui al seguente comma 6.4 rimane a totale carico dei Soggetti Attuatori, restando le aree su di cui esse insistono di proprietà privata, pur assoggettate permanentemente all'uso pubblico.

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.

6.4. COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Le opere elencate all'art. 5 saranno soggette a verifiche in corso d'opera ed a collaudo definitivo.

A tale scopo entro la comunicazione di inizio lavori il Soggetto Attuatore dovrà procedere al conferimento di incarico al collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche.

Il collaudo, sarà effettuato a spese dei soggetti attuatori; l'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il Soggetto Attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio comunale richiedendo la visita di collaudo.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione.

Restando le aree di proprietà privata assoggettate ad uso pubblico l'approvazione del collaudo costituisce autorizzazione all'utilizzazione delle stesse per gli usi previsti.

Lo svincolo delle garanzie fideiussorie avverrà ai sensi dell'art. 12 della presente convenzione.

L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danneggiamenti imputabili alla presenza dei cantieri limitrofi, per i quali interverranno direttamente i singoli attuatori.

E

COMUNE DI ZOLA PREDOSA
Protocollo Generale

"RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO"

Protocollo N.0009957/2021 del 14/04/2021

6.5 CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE E RELATIVE OPERE

Con il presente atto il Soggetto attuatore, 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., si impegna a costituire gratuitamente nei confronti del Comune di Zola Predosa, successivamente al collaudo di cui comma 4 servitù perpetua di uso pubblico a parcheggio sulle aree indicate all'art. 5 della presente convenzione.

Non è pertanto prevista la cessione di aree al Comune di Zola Predosa.

Per la costituzione di tale servitù si conviene che sul Comune di Zola Predosa non gravi alcuna spesa a titolo di prezzo.

Articolo 7

GARANZIA FIDEJUSSORIA E RAPPORTI FINANZIARI

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione, a garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti viene consegnata a favore del Comune, da parte del Soggetto Attuatore idonea garanzia fidejussoria costituita con primario istituto di credito o assicurativo, escutibile a prima richiesta e senza facoltà di opporre eccezioni, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. da svincolare a seguito del collaudo (lett. a)) e del versamento (lett. b) e c)), relativamente a :

a) realizzazione delle opere e alla costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree in cui tali opere insistono pari alla somma, di € (da calcolare), determinate dal computo metrico estimativo allegato al progetto maggiorato del 20%;

c) Contributo negoziale di sostenibilità di cui all'art. 5 (5.1) pari all'intero importo di € 27.000,²

Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

La fidejussione è duratura e valida fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi, pagamenti e opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

Esso non potrà in ogni caso ridursi a meno del 10% dell'importo iniziale.

La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui 6.4 della presente convenzione.

- Al ritiro del permesso di costruire inerente l'intervento edilizio e le dotazioni urbanizzative corrispondenti, è dovuto al comune il pagamento in unica soluzione dell'onere di monetizzazione sostitutiva delle dotazioni non realizzate e di quelle realizzate, ma conservate in proprietà, secondo

2 Adattare all'opzione prescelta per la lettera c)

le componenti e i criteri stabiliti con la deliberazione consiliare n. 77/2019;

- il pagamento in unica soluzione del Contributo negoziale di sostenibilità di cui all'art. 5.1;
- il pagamento in unica soluzione del Contributo di costruzione per la parte afferente il CC e le U2;
- il pagamento in unica soluzione del Contributo di costruzione delle U1, per la quota percentuale corrispondente alle urbanizzazioni/reti non direttamente realizzate con l'intervento;

Nel caso di riscossione da parte del Comune, la fidejussione di cui alla lett. a) dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati.

Articolo 8

SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente Convenzione, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle norme vigenti in materia in relazione all'inadempienza riscontrata.

Articolo 9

MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie, l'articolazione dei parcheggi e verde di urbanizzazione primaria laddove previste e la delimitazione dei lotti di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante all'IUC.

Solo nel caso in cui l'approvazione dello IUC non sia contestuale al rilascio del Permesso di Costruire delle opere private, non costituiscono variante le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumenti della superficie utile massima consentita.

Articolo 10

DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipula della presente convenzione, ferma restando la minore durata dei titoli abilitativi che potranno, nel termine indicato, ottenere proroga di efficacia.

Articolo 11

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

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

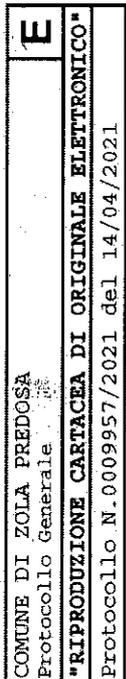
Negli atti di trasferimento delle aree, a qualunque titolo stipulati, la parte cedente si impegna pertanto a riportare espressamente tutte le clausole contenute nella presenta convenzione.

I vincoli di servitù ed asservimento nascenti dalla presente convenzione saranno comunque resi opponibili a terzi, mediante la rispettiva trascrizione ai registri immobiliari, a cura del Soggetto Attuatore.

Articolo 12

SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente



derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 13

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle della costituzione della servitù di uso pubblico sulle opere di cui all'art. 5 e relative aree, nonché dell'asservimento funzionale delle nuove superfici all'attività di Farmacia, sono a totale carico del Soggetto attuatore. Come da specifica disposizione ministeriale sono previste a carico del Soggetto attuatore anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione temporanea di suolo pubblico. Agli effetti della trascrizione si dichiara che l'area di terreno posta in Zola Predosa, Via Risorgimento angolo via Po, di proprietà dei soggetti attuatori, da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione è distinto al N.C.T. del Comune di Zola Predosa, alla partita _____, come segue:

foglio 18 All. A Mappali 118, 423, 424, 912, 918 sub 19, 984.

(località)..... (data)

43/4/2021

E
COMUNE DI ZOLA PREDOSA Protocollo Generale
« RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO »
Protocollo N.0009957/2021 del 14/04/2021