

COMUNE DI ZOLA PREDOSA – PROVINCIA DI BOLOGNA

ACCORDO PROCEDIMENTALE PRELIMINARE , AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 ED ART.18 DELLA
L.R. N. 20/2000, FINALIZZATO ALLA REVISIONE LOCALIZZATIVA DEGLI INTERVENTI IN AMBITO
URBANO E TERRITORIALE SUD IUC.ZP-11 MEDIANTE MODIFICA AL PSC E RUE

Il giorno 22/12/2023 presso la Sede Municipale, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 148 del 20/12/2023, con la presente scrittura privata tra Tra il Comune di Zola Predosa e i Soggetti proponenti come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI ZOLA PREDOSA" con sede in Zola Predosa (BO), piazza della Repubblica n.1, P. IVA 00529991200, C.F. 01041340371, qui rappresentato dalla Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, Sig.ra **Simonetta Bernardi** nato a [REDACTED] il [REDACTED] B C.F. [REDACTED], domiciliata per la carica presso la Sede sopra indicata, rappresentante del Comune suddetto;

2. SOGGETTI PROPONENTI E PROPRIETARI nelle persone di:

2.1

[REDACTED] a F. [REDACTED],
[REDACTED] i C. [REDACTED], per se stesso e per i sigg.
[REDACTED] zi C.F. [REDACTED] T,
[REDACTED] C.F. [REDACTED] RGZNCL59R17A944),

in forza di delega in forma autografa depositata agli Atti del Comune di Zola Predosa il giorno 22/12/2023.

proprietari degli immobili contraddistinti presso il catasto terreni del Comune di Zola Predosa al Fg 29 mapp.li 1187,1008,352; 499, 577.

2.2 V. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e residente a [REDACTED] via [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della Società "Immobiliare I Boschi SRL" (...) proprietaria degli immobili contraddistinti al catasto terreni al Fg 29 mapp.li 754,755; oltre che in rappresentanza della signora:

2.3 [REDACTED] i nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di proprietaria degli immobili contraddistinti al catasto terreni al Fg 29 mapp.li -954, in forza di delega in forma autografa depositata agli Atti del Comune di Zola Predosa il giorno 22/12/2023,

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene

PREMESSA

RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

1. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/12/2013 il Comune di Zola Predosa, a norma della L.R 20/2000 ha provveduto ad approvare il PSC e, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 23/12/2013, ha approvato il RUE che individuano alcune zone "IUC" suscettibili di intervento diretto convenzionato, tuttavia soggette ad inserimento nel POC;
2. Successivamente sono state approvate le varianti di aggiornamento-adeguamento del PSC adottata con D.C.C. n. 89 del 28/11/2016 e del RUE adottata con D.C.C. n. 90, in data 28/12/2016,



[Handwritten signatures]

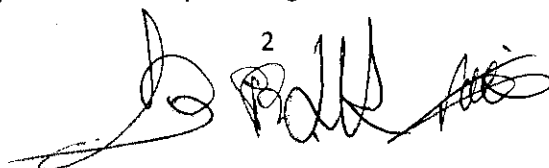
rispettivamente approvate con D.C.C. n.65 e D.C.C. n. 66 del 15/11/2017, in vigore dal 27/12/2017 che confermano tali indicazioni;

3. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 18/11/2015 il Comune di Zola Predosa, ha provveduto ad approvare il Documento di Indirizzi, contenuti e criteri per la redazione del POC;
4. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 25/05/2016 il Comune di Zola Predosa, ha approvato il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione delle proposte degli interventi da inserire nel POC" anch'esso corredato dai relativi allegati;
5. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 il Comune di Zola Predosa, ha approvato l'atto preliminare al Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese: "Prime valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute" anch'esso corredato dai relativi allegati;
6. L'art.4.2.4 del RUE disciplina lo "IUC ZP.11", prevedendo il riconoscimento degli indici perequativi previsti dal PSC a fronte della messa in sicurezza idraulica di un versante di bacino (Villa Lorenza) e la cessione di aree COL-C per il completamento al parco E. Berlinguer; l'Amministrazione ha valutato l'intervento proposto per lo IUC in parola, idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con le direttive e gli indirizzi sopra richiamati;
7. Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale in data 13/06/2018 con Delibera n. 32, ha approvato uno specifico "Atto di indirizzo" "Individuazione di criteri, priorità, requisiti, limiti e selezione delle previsioni del PSC A cui dare immediata attuazione, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24: ATTO DI INDIRIZZO" per la selezione di una parte delle previsioni del PSC cui dare celere attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi, ai sensi dell'Art. 38 della medesima L.R. 24/2017 valutando, nella selezione, le manifestazioni di interesse pervenute.
8. Nell'atto di indirizzo ex art. 4 LR 24/2017 (DCC 32/2018) sono stati, pertanto, inseriti gli IUC oggetto delle manifestazioni di interesse all' inserimento nel POC, sulla base di accordi ex art. 18 o atti d'obbligo unilaterali sottoscritti, fra cui lo IUC ZP.11 RIALE SUD oggetto del presente Accordo (facente parte degli Ambiti sopra richiamati) identificato, negli allegati all'Atto di Indirizzo, con la scheda n.12;
9. Conformemente alle indicazioni in sede di prima applicazione della LR 24/2017, è stato prudenzialmente previsto per tutti gli ambiti selezionati dalla DCC 32/2018 il ricorso all'A.O., anche dove il RUE ammetteva il PdC convenzionato come strumento attuativo diretto;
10. Il CUM, nella seduta del 30/09/2019, relativa ad altra proposta di A.O. nel territorio del Comune di Zola Predosa, ha unanimemente convenuto che l'intervento proposto potesse essere idoneamente realizzato mediante ricorso a Pdc convenzionato, laddove originariamente consentito dal PSC e RUE.

RELATIVAMENTE ALLA PROPOSTA DI ACCORDO EX ART.11 L. 241/90 e ART. 18 L.R. 20/2000 TRA I SOGGETTI ATTUATORI E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA AL FINE DELLA REVISIONE LOCALIZZATIVA

1. A seguito della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo intervenuta e ratificata con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 02/11/2017 il Comune ha ricevuto dai Soggetti Attuatori la proposta di Accordo Operativo n. 3/AO/2019, in data 15/04/2019, acquisita al prot. n. 11247, adeguata con PG. 35145, in data 02/12/2019 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo sul proprio sito istituzionale e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla

2



CITTA' DI ZOLA

pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti.

Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigenti e dalla Delibera di Indirizzi approvata.

2. Nel corso del contraddittorio preliminare alla valutazione di cui al co. 7 dell'art. 38 LR 24/2017, la Giunta, presa visione della proposta di Accordo e del Progetto Urbano, nel rilevare l'opportunità che il sedime della SU riconosciuta a titolo perequativo, fosse ricollocato in ambito minormente impattante, oltre che per garantire continuità al parco Berlinguer e preservare la piena percezione della quinta collinare, ha riscontrato un errore materiale nella perimetrazione grafica dell'IUC che comprendeva erroneamente aree già di proprietà comunale escludendo, invece, aree dei privati attuatori, da mettere in sicurezza e cedere all'Amministrazione.
3. Allo scopo l'Ufficio ed i Privati proponenti hanno verificato le possibilità di adeguamento di tale indicazione, rilevando l'opportunità della variante urbanistica specifica, per la rettifica dell'errore materiale di perimetrazione presente nella cartografia di PSC e RUE, oltre che per trasporre in tali strumenti gli elementi scaturiti dall'analisi di sostenibilità ambientale e dallo studio idraulico a corredo della proposta di A.O. n.3/AO/2019.
4. Con l'occasione l'Amministrazione intende adeguare il RUE alla scheda allegata al Documento di Indirizzo (n.12) senza alterare il carico insediativo ivi previsto ed i parametri originariamente stabiliti, rimettendo l'attuazione dell'IUC ZP.11 al progetto di interventi di regimazione e messa in sicurezza idraulica del versante e la/e costruzione/i edilizia/e al PdC da ottenersi nel rispetto dello strumento urbanistico attuativo riferito all'ambito ospitante le capacità edificatorie assegnate a titolo perequativo (dette anche p.e. perequative).
5. La variante urbanistica sopra richiamata è stata **adottata con D.C.C. n. 106 del 29/12/2021**, sulla scorta della precedente proposta di Accordo preliminare approvata con DGC 118 del 17/11/2021 dell'Accordo di Pianificazione approvato, per parte della Città Metropolitana di Bologna con atto del Sindaco n 332 in data 14/12/2021 e per parte del Comune di Zola Predosa con DCC. N 93 del 22/12/2021, sottoscritto in data 23/12/2021;
6. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo di seguito specificatamente descritti.

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti interessate, come in questa sede rappresentate ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, e per le finalità innanzi illustrate, per sé, e successori o aventi causa, dando espressamente atto che la premessa e gli atti in essa richiamati, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo preliminare e si devono intendere quindi integralmente riportati, convengono e sottoscrivono il seguente

ACCORDO PRELIMINARE PROCEDIMENTALE

Art. 1 AREE ED INTERVENTI OGGETTO DELL'ACCORDO

Il presente Accordo ha per oggetto la rettifica dell'errore di perimetrazione dell'ambito IUC.ZP.11 e la rilocalizzazione dell'edificabilità riconosciuta a titolo perequativo ai sensi dell'art. 4.8 del PSC, la



3

corretta indicazione della localizzazione dell'area per interventi idraulici, nonché la definizione delle modalità attuative, alle condizioni di seguito indicate, a parità del carico e dei parametri urbanistici originariamente stabiliti da PSC, RUE e Atto di Indirizzo (DCC 32/2018 e ss.aa.).

1.A) IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO:

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Particelle 1187, 1008, 577, 499, 352, risultano di proprietà degli [REDACTED];
2. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Particelle 754, 755, risultano di proprietà di Società Immobiliare I Boschi SRL;
3. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Particella 954 risulta di proprietà di [REDACTED] che si intende obbligata agli impegni di corretta regimentazione e manutenzione idraulica delle aree di proprietà.
4. Le proprietà delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Particelle 1187, 499 e 352 si intendono obbligate agli impegni di assetto e regimentazione delle acque.

1.B) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

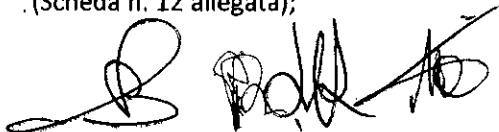
Le opere urbanizzative correlate alle p.e. perequative e quelle di sistemazione e la cessione delle aree destinate a Parco pubblico nonché a dotazioni urbanizzative finalizzate alla fruibilità/accessibilità del parco atte a integrare le dotazioni e le connessioni del parco pubblico "E. Berlinguer", come più oltre dimensionate, oltre alle opere di regimentazione e messa in sicurezza idraulica del versante, in località Riale Sud sono articolate in:

- **Interventi/aree correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:**

- a. Cessione di un'area a verde pubblico extrastandard costituente il completamento del Parco E. Berlinguer, per totali mq. 14652;
- b. Realizzazione, o compartecipazione in quota parte proporzionale (506 mq), alle dotazioni "U" dell'ambito ospitante le p.e. perequative;
- c. Realizzazione e cessione di parcheggio pubblico, costituente lo standard pubblico "P" generato dall'intervento o compartecipazione in quota parte proporzionale alle dotazioni "P" nell'ambito ospitante le p.e. perequative (113 mq.), e realizzazione o monetizzazione come dotazione aggiuntiva (122 mq.) nell'ambito IUC ZP11, per un totale di 235 mq.;
- d. Compartecipazione in quota parte proporzionale alla realizzazione di: Allacciamenti, impianti e reti necessari all'urbanizzazione dell'insediamento ospitante le p.e. perequative;

- **Interventi pubblici/aree/obbligazioni a contributo negoziale di sostenibilità delle trasformazioni:**

- a. Progettazione di sistema di regimentazione e messa in sicurezza idraulica del versante Villa Lorenza dell'estensione territoriale di circa 6,5 ha.;
- b. Realizzazione delle opere di regimentazione e messa in sicurezza idraulica di versante o corresponsione finanziaria dell'importo determinato a titolo di contributo negoziale di sostenibilità (Scheda n. 12 allegata);



- c. Cessione di aree per Verde pubblico **aggiuntivo** allo standard dovuto (per mq. 14.652);
- d. Impegno alla corretta manutenzione e gestione idraulica delle aree ricadenti nel bacino di riferimento individuato nell'elaborato "Studio idrologico, idraulico e progetto preliminare di sistemazione idraulica, PG 11247/2019" a carico delle rispettive proprietà, qui validamente rappresentate;

1.C) PREVISIONI INSEDIATIVE

Le quantità di funzioni residenziali oggetto del presente Accordo, nonché le superfici utili ammesse sono definite nella scheda n. 12 qui allegata, destinata a costituire aggiornamento del POC/Delibera di Indirizzi n. 32/2018 e ss.aa., del Comune di Zola Predosa;

Le **superfici utili** assegnate a titolo perequativo (p.e. perequative) sono state definite in:

mq 562 per funzioni residenziali, o compatibili con la residenza (ove ammesse dallo strumento urbanistico attuativo dell'ambito ospitante);

tali superfici generate dall'ambito IUC ZP.11, saranno localizzate in aree urbanisticamente idonee e preordinate, concordate tra le Parti, una volta approvata la disciplina attuativa di dette aree, in conformità alla stessa.

L'area individuata allo stato attuale è quella di Via Marzabotto attualmente occupata dal Magazzino comunale e sue pertinenze (nel momento in cui sia resa urbanisticamente idonea all'intervento). Concordemente tra le parti ne potrà essere individuata una diversa purché idonea insediativamente ed urbanisticamente.

1.D) DOTAZIONI TERRITORIALI

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali **complessive**:

Parcheggi pubblici: mq **235** (di cui 113 nell'ambito urbanizzabile ospitante e mq. 122 mq nell'ambito IUC.ZP11, eventualmente monetizzabili);

Verde pubblico COL-L.c: cessione mq **14.652** (nell'ambito IUC ZP11);

Dotazioni "U": mq. 506 nell'ambito urbanizzabile ospitante;

1.E) INTERVENTI A TITOLO DI CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI e PEREQUAZIONE

1. La scheda 12 Riale Sud IUC ZP-11 dell'atto di indirizzo art 4 LR 24/2017 per come in questa sede aggiornata, definisce l'ammontare del Contributo di sostenibilità di cui all'art. 4.7 del PSC vigente del Comune di Zola Predosa e le opere ad esso concorrenti. Tale contributo corrispondente alla somma parametrica di **€ 75.000**, finalizzato principalmente alla necessità di mettere il territorio in sicurezza dal rischio idrogeologico e verrà corrisposto dai soggetti Attuatori, sotto forma di opere di regimazione/laminazione e, secondariamente alla integrazione delle dotazioni del parco pubblico esistente e dei parcheggi (per la quota extra standard);
2. In relazione agli approfondimenti progettuali sviluppati, in aggiornamento delle previsioni perequative previste dalla scheda n. 12 di cui al richiamato atto di indirizzo (DCC 32/2018 e successivi aggiornamenti) si ritiene che gli indici perequativi possano essere trasferiti in diverso ambito urbanizzabile, integrando la scheda del RUE con il riferimento prescrittivo allegato come parte integrante del presente Accordo ed aggiornando la scheda n. 12, anch'essa allegata al presente Accordo, le quali, una volta ratificato dal Consiglio Comunale, costituiranno specifica Norma di RUE e aggiornamento dell'Atto di Indirizzo ex art. 4 LR. 24/2017.



[Handwritten signatures]

ARTICOLO 2 – IMPEGNI DEL COMUNE DI ZOLA PREDOSA

L'Accordo è finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici e/o programmatici richiamata nelle premesse che l'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere.

Il Comune provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo procedimentale ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte dei Soggetti Attuatori, di ottenere:

- L'adozione di una variante specifica al RUE e al PSC che recepisca i contenuti della scheda allegata al presente Accordo e trasponga in tali strumenti gli elementi scaturiti dall'analisi di sostenibilità ambientale e dallo studio idraulico a suo tempo allegato alla proposta di A.O. n.3/AO/2019 entro il 31.12.2021, dando atto dell'avveramento di detto impegno, assolto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 in data 29/12/2021;
- Il rilascio dei titoli abilitativi e delle correlate Autorizzazioni per la realizzazione delle nuove costruzioni corrispondenti alle p.e. perequative nell'ambito urbanistico ospitante, entro n. 90 giorni dal ricevimento dell'istanza completa di tutti gli elaborati, sempre che ne sia intervenuta stipula della convenzione urbanistica attuativa;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico dell'ambito IUC ZP.11, entro n. 90 giorni dal ricevimento della richiesta completa di tutti gli elaborati salvo che le parti non ne concordino la corresponsione finanziaria e la realizzazione a cura del Comune;
- la cessione o messa a disposizione ai privati proponenti di area urbanisticamente idonea alla realizzazione delle superfici utili realizzate a titolo perequativo di cui all'art. 1.C) contestualmente o successivamente alla cessione da parte loro delle aree costituenti l'ampliamento del parco Berlinguer;
- Il mancato avveramento, per cause non imputabili ai Privati proponenti, delle condizioni urbanistiche a cui il presente Accordo è preliminare, comporta per le Parti la possibilità di rinegoziare/aggiornare le condizioni pattuite, posto che nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.



ARTICOLO 3 – IMPEGNI DEI PRIVATI PROPONENTI

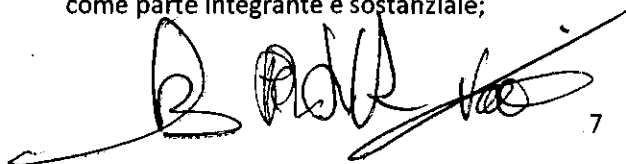
1. I Privati proponenti si dichiarano consapevoli che:

- L'Accordo ha natura integrativa del procedimento urbanistico a cui accede, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella deliberazione di approvazione della variante urbanistica o del provvedimento a cui accede.
- La sottoscrizione dell'Accordo deve essere preceduta dalla deliberazione dell'organo esecutivo dell'Ente (Giunta Comunale), quale organo che svolge le funzioni di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che può impegnarsi verso terzi a promuovere l'approvazione dello strumento avente i contenuti concordati.
- Nel caso in cui non dovesse concludersi l'approvazione della modifica di cui all'art. 2, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso inadempimento o cause ostative da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente Accordo sarà automaticamente risolto.

- L'Accordo è impegnativo per i soggetti Privati proponenti dal momento della sua presentazione in forma sottoscritta autografa presso l'ufficio protocollo del Comune o del deposito tramite PEC, diviene altresì impegnativo per il Comune dopo la rispettiva deliberazione di Giunta Comunale e sottoscrizione del Rappresentate del Comune stesso a ciò delegato dalla Giunta.
- L'iter dell'Accordo Operativo acquisito al prot. n. 11247, n. 3/AO/2019, in data 15/04/2019 e ss.ii., si intende revocato per effetto della concordata delocalizzazione delle p.e. perequative.
- Il rilascio dei titoli abilitativi nell'ambito urbanistico ospitante è sospensivamente condizionato all'approvazione e alla sottoscrizione della rispettiva convenzione attuativa.

2. Per effetto del presente Accordo i privati proponenti si impegnano, ciascuno per le proprie competenze:
- a) alla cessione delle aree costituenti l'ampliamento del parco Berlinguer, catastalmente identificate al F. 29, mapp. 577, 754, 755, 1008, 1187, fino alla concorrenza di mq. 14.652, da definirsi, nominalmente e planimetricamente, con frazionamento catastale in sede preliminare al trasferimento, precedentemente o contestualmente alla messa a disposizione ai privati proponenti di area urbanisticamente idonea alla realizzazione delle superfici utili realizzate a titolo perequativo di cui all'art. 1.C), stipulando l'atto di trasferimento, entro il termine che il Comune indicherà con formale comunicazione;
 - b) a realizzare a propria cura e spese gli interventi **pubblici/aree/obbligazioni a contributo negoziale di sostenibilità delle trasformazioni di cui al precedente art. 1.B** nei tempi che saranno indicati nel provvedimento di approvazione del progetto e a cedere le aree entro 90 gg dal collaudo.
 - c) ove le Parti concordino la corresponsione finanziaria del Contributo negoziale di sostenibilità, sostitutiva delle prestazioni della lett.b): a corrispondere il Contributo stesso all'atto di trasferimento delle aree, da stipulare entro 90 gg. dalla specifica e formale richiesta da parte del Comune.
 - d) alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'ambito urbanistico ospitante le p.e. perequative, entro n. 60 giorni dalla delibera di approvazione dello strumento urbanistico relativo (o del provvedimento equivalente), pena la decadenza dell'Accordo medesimo (salvo diverso termine in accordo fra le parti) ovvero a subentrare negli oneri urbanizzativi del medesimo ambito in quota parte proporzionale, comunque non inferiore ai parametri fissati all'art 1.B);
 - e) nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo: a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Zola Predosa e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa a pena di nullità dei medesimi.
 - f) a realizzare e mantenere in efficienza gli interventi di regimazione e messa in sicurezza idraulica nel bacino idrografico cd "Villa Lorenza" identificato catastalmente alle p.lle 352, 1187 (parte) e 954 del F. 29 oltre che, sul mappale 499 del F. 29, oltre che le opere di convogliamento ed immissione nel collettore comunale delle acque provenienti dalle sistemazioni idrauliche oggetto del progetto.
 - g) ad accettare tutte le condizioni previste dalla scheda tecnico/economica allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale;





h) a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria;

i) a realizzare altresì le opere pubbliche e gli interventi di regimazione e messa in sicurezza idraulica del bacino denominato "Villa Lorenza", funzionali alla sicurezza idraulica dell'abitato di Riale, così come individuate quale contributo di sostenibilità nella scheda tecnico/economica e nella relazione idraulica PG 11247 del 15/04/2019, facenti parte integrante e sostanziale del presente Accordo ancorché non materialmente allegati, nei tempi ivi previsti dal provvedimento di approvazione del progetto inerente, salvo che le Parti non convengano sulla corresponsione finanziaria del Contributo di sostenibilità;

j) a presentare, entro 6 mesi dall'approvazione della variante urbanistica il progetto esecutivo degli interventi di regimazione idraulica del bacino denominato "Villa Lorenza", funzionali al miglioramento della sicurezza idraulica dell'abitato di Riale, salvo che il Comune non accordi termini maggiori;

k) a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nel presente Accordo e nella conseguente convenzione attuativa dell'ambito ospitante le p.e. perequative a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, di primario istituto bancario o compagnia assicurativa:

- alla presentazione del progetto di cui alla lett.j) commisuratamente all'importo del contributo negoziale di sostenibilità;
- alla sottoscrizione delle convenzione urbanistica (o subentro) del piano attuativo dell'ambito ospitante, commisuratamente alla quota parte proporzionale di spettanza attuativa;

l) a rinunciare alla proposta di Accordo Operativo n. 3/AO/2019, presentata in data 15/04/2019, acquisita al prot. n. 11247 (successivamente integrata con PG. 35145, in data 02/12/2019).

3. Il privato proponente inoltre, accetta che:

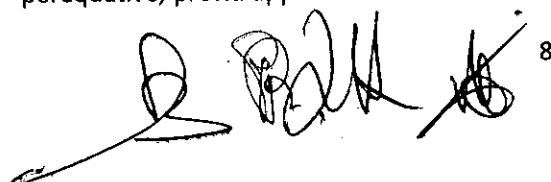
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, riferite al presente atto e ad ogni atto inerente o conseguente;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione del presente atto;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali e catastali connessi alla cessione al Comune di Zola Predosa delle aree in precedenza citate.
- Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.
- I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

4. Costituiscono parte integrante del presente Atto i seguenti allegati:

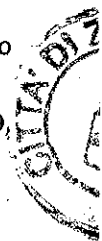
- documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnico/economica con stralcio cartografico da trasporre nel RUE e PSC;

ARTICOLO 4 – STIPULA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA

1. A seguito dell'approvazione dello strumento attuativo dell'ambito urbanistico ospitante le p.e. perequative, previa apposita convocazione da parte del Comune che recherà un termine coerente



8



con i tempi indicati all'art.3, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione attuativa di cui alla lett. d) del precedente articolo 3, e a sottoscrivere la stessa.

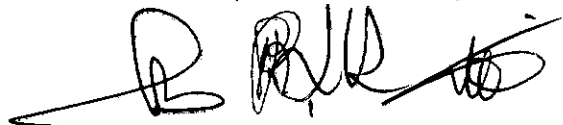
2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dagli attuatori e condiviso col Comune. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori dell'ambito ospitante, ivi inclusi i sottoscrittori del presente Accordo, in quota parte proporzionale.

ARTICOLO 5 – EFFICACIA DEGLI IMPEGNI – EFFETTI DELL'ACCORDO – CONDIZIONE SOSPENSIVA

1. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua presentazione sottoscritta in forma autografa presso il Comune, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del provvedimento urbanistico a cui lo stesso accede. La sottoscrizione bilaterale si intende perfezionata una volta approvata dalla Giunta e sottoscritta dal Soggetto delegato dalla Giunta; successivamente si procederà a registrare al Protocollo Generale comunicando agli Attuatori il numero e la data di protocollo;
2. L'istituto dell'Accordo è regolato dall'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n.241 e art 18 della L.R. 24/03/2000 n° 20 per quanto tutt'ora applicabile nelle more transitorie della LR 24/2017.
3. La stipulazione dell'Accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale, quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati.
4. L'Accordo ha natura preliminare procedimentale, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni nei piani urbanistici approvati.
L'Accordo costituisce parte integrante della variante urbanistica a cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.
6. La ratifica dell'Accordo stipulato, ancorché implicita, si intende perfezionata con la conferma, anche per fasi separate e successive, dei suoi contenuti nei provvedimenti deliberativi del Consiglio Comunale.
7. L'efficacia urbanistica del presente Accordo si configura solo ad intervenute ratifica (anche implicita) dello stesso ed approvazione della variante urbanistica, ovvero del provvedimento urbanistico, a cui lo stesso accede.
8. L'efficacia del presente Accordo si perfeziona a tutti gli effetti dalla data di pubblicazione al BURER della Deliberazione di approvazione della variante Urbanistica di cui all'art. 2.

ARTICOLO 6 – MANCATO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI– DECADENZA DELL'ACCORDO – EFFETTI DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il Comune si riserva di rivedere le determinazioni assunte, in caso di mancato adempimento o mancata attuazione - anche parziale – delle obbligazioni e degli interventi nei termini contrattuali e temporali proposti e di modificare con le procedure di legge la previsione urbanistica derivante dall'Accordo.
2. Resta salva, nei casi di grave e perdurante inottemperanza, la clausola di decadenza di cui al co. 5.
3. L'avvio del procedimento di revisione delle determinazioni o di decadenza sarà comunicato agli attuatori (o altri soggetti a qualsiasi titolo subentranti) inadempienti perché possano intervenire, coerentemente a quanto stabilito dal presente articolo.



4. Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire in Sede Giudiziale competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
5. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti conseguirà, inoltre, la decadenza del presente Accordo, con facoltà, per il Comune di revocare la variante urbanistica/provvedimento conseguente e la previsione di intervento di cui trattasi.
6. Al mancato adempimento, da parte del Comune di Zola Predosa degli obblighi di cui agli articoli precedenti conseguirà la decadenza del presente Accordo ferma restando la tutela giurisdizionale del legittimo affidamento dei Sottoscrittori.

ARTICOLO 7 – DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dai soggetti sottoscrittori delle obbligazioni assunte, salvo non intervenga la decadenza di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 8 – CONTROVERSIE

Al presente Accordo si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti. Per quanto non contemplato nel presente Accordo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di Legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché agli strumenti urbanistico/edilizi vigenti all'atto di approvazione del progetto degli interventi pubblici e del PdC delle p.e. perequative.

La risoluzione di ogni controversia, che si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con il presente Accordo, è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

ARTICOLO 9 – SPESE VARIE E FINALI

Le spese, tutte, inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società Immobiliare I Boschi.

Il presente Accordo sarà protocollato dal Comune ed eventualmente registrato solo in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono carico del proponente.

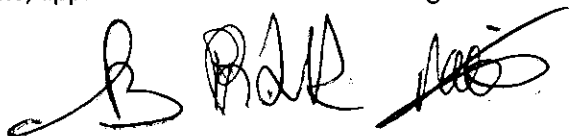
Segue: dichiarazione di approvazione.

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

Articoli 1, 3, 5, 6, 9.

Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e consta di n. 5 fogli fronte/retro e 1 foglio solo fronte.

Letto, approvato e sottoscritto in n. 3 originali alle ore 12,45 del 22/12/2023



Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- a) scheda normativa tecnico/economica e sintesi dei dati relativi all'intervento;
- b) stralcio cartografico;

(Sottoscrizione dei soggetti stipulanti)

[Redacted signature] _____

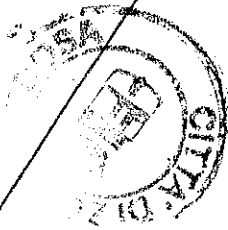
[Redacted] in proprio e a nome e per conto dei sigg. [Redacted]
[Redacted signature] _____

[Redacted] in proprio e a nome e per conto [Redacted]
[Redacted signature] _____

Simonetta Bernardi

[Handwritten signature: Simonetta Bernardi] _____





Denominazione e sigla	12	RIALE SUD	IUC.ZP11
Localizzazione	Via Berlinguer, Riale		

1 – AMBITO DEL PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI

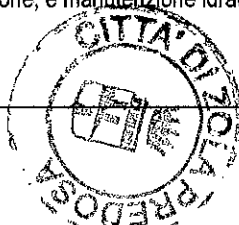
Dati metrici	ST = 14.048 mq. ¹
Obiettivi specifici del PSC/RUE per l'ambito	La SU realizzabile sarà assegnata e delocalizzata secondo il principio di idoneità urbanistica ed insediativa dell'ambito ospitante, conformemente agli indirizzi perequativi stabiliti dal PSC, in relazione alle aree cedute e alle opere realizzate ed in coerenza con gli indici assegnati ai tessuti AUC della zona pedecollinare nonché coi caratteri del contesto ambientale ospitante.
Funzioni ammesse	Residenza e usi compatibili
Carichi insediativi massimi ammessi	UT compreso tra 0,03 e 0,04 mq/mq sull'intera area (pari a 0,26 mq/mq sulla parte insediabile)
Vincoli e prescrizioni presenti nell'area	Tutele e Vincoli relativi al sistema idrogeologico: - rientra nelle aree di ricarica indiretta della falda, di tipo B - rientra in gran parte nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in collina – zona A* e marginalmente nell'ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura*, relativo alla gestione delle acque meteoriche (art. 4.8 PTCP) Tutele e Vincoli relativi al sistema delle risorse storico-culturali, naturali e paesaggistiche – rispetti: - rientra nelle aree di particolare interesse paesaggistico e ambientale e marginalmente nel sistema collinare
Condizioni di sostenibilità e mitigazioni	Attenzione al tema della permeabilità dei suoli al fine di consentire un'adeguata ricarica della falda; ciò comporta un miglioramento quantitativo della funzione di ricarica dell'acquifero. Gli scarichi di acque di origine meteorica dovranno immettersi, previo parere degli enti competenti, in corpo idrico superficiale; saranno comunque da privilegiare soluzioni tecniche che consentano riutilizzi delle acque meteoriche per usi non potabili a servizio dell'intervento. Poiché l'ambito è inserito in un contesto di interesse naturalistico (connettivo ecologico) e paesaggistico l'intervento deve utilizzare adeguate essenze arboree autoctone. La progettazione degli spazi, sia interni che esterni deve, anche approfondendo eventuali possibili connessioni con servizi, aree verdi e di socializzazione, tenere in considerazione il soddisfacimento delle esigenze legate alla qualità della vita, alla salute, al benessere e alla sicurezza delle persone, con particolare attenzione ai temi dell'accessibilità.
Zonizzazione acustica comunale	Classe III

2 – AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE E RELATIVI DATI CATASTALI

Operatori e relativi mappali	[REDACTED] Foglio 29 mappali 1187, 1008, 577, 754, 755, (352, 499, 954) ²
Superficie territoriale effettiva	ST = 14.652 mq (100% dell'ambito IUC ZP 11) Superficie complessiva interessata dagli interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante connessi all'intervento = 62.706 mq.

¹ ST originaria utilizzata per il calcolo delle p.e. da assegnare a titolo perequativo e per l'inserimento nel POC/Atto di indirizzo.

² interessate da interventi di messa in sicurezza, regimazione, e manutenzione idraulica del versante.



3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CONDIZIONI CONNESSE ATTUAZIONE DELL'IUC – DOTAZIONI TERRITORIALI

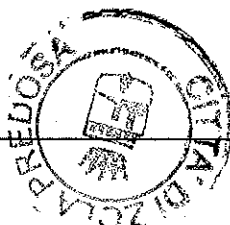
<p>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</p>	<p>L'intervento è finalizzato alla sistemazione idraulica ed idrogeologica del versante prossimo all'edificato di Riale mediante la realizzazione e/o sistemazione delle necessarie opere infrastrutturali, nonché alla cessione all'Amministrazione Comunale di aree per dotazioni collettive a Parco per l'ampliamento del parco pubblico esistente.</p> <p>Le capacità edificatorie assegnate, generate dall'indice perequativo, saranno trasferite in area idonea dal punto di vista insediativo e urbanistico, concordata tra le Parti.</p>
<p>Prescrizioni urbanistiche</p>	<p>La potenzialità edificatoria assegnata dovrà essere trasferita in area idonea urbanisticamente, concordata tra le Parti, in sede di attuazione delle trasformazioni urbanistiche dell'ambito ospitante.</p> <p>Gli interventi edificatori dovranno rispettare le indicazioni-prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo inerente l'ambito ospitante e concorrere all'urbanizzazione del medesimo ambito in quota parte proporzionale.</p> <p>L'ambito IUC ZP.11 di ST = 14.652 mq, sarà integralmente ceduto al Comune per destinazione a parco pubblico, realizzazione di opere di difesa idraulica e delle dotazioni urbanizzative finalizzate alla fruibilità/accessibilità del parco.</p> <p>Gli accessi e le pavimentazioni impermeabili saranno ridotte ai soli minimi funzionali.</p> <p>La porzione di IUC ricadente nei terrazzi alluvionali dovrà preservare un rapporto di permeabilità superiore al 45% della sua estensione costituito da una o più aree totalmente permeabili.</p>
<p>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</p>	<p>Dovrà essere verificata l'efficienza idraulica del collettore fognario di valle e la necessità di integrare/sostituire i manufatti e gli impianti esistenti sulla base del progetto esecutivo di messa in sicurezza idraulica del versante che sarà allegato alla convenzione attuativa dell'intervento edilizio.</p> <p>Dovrà inoltre essere garantito il corretto collegamento con la viabilità pubblica esistente.</p>
<p>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici</p>	<p>Necessità di realizzazione di interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud denominato "bacino Villa Lorenza", garantendo una capacità di laminazione commisurata a tempi di ritorno di 200 anni.</p> <p>Microzonazione: L'ambito è inserito nella zona 8 - Coperture alluvionali prevalentemente ghiaiose (AES8; AES7) sovrastanti bedrock non rigido (FAA; ADO2). Morfologia: sub-piana (< 15°). H>40 m (alluvioni + bedrock alterato). VsH=350 m/s. Effetti attesi: amplificazione del moto sismico. [equivalente ad A (PTCP) = Area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e topografiche] E' sufficiente un approfondimento di livello 2.</p>
<p>Prescrizioni generali di sostenibilità ambientale</p>	<p>L'intervento di regimazione e messa in sicurezza del bacino e dell'ambito di trasformazione è presupposto per l'abitabilità degli edifici.</p> <p>Ai sensi dell'art. 2.32 del PSC (zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, che recepisce l'art.7.3 PTCP) una parte dell'area si trova al margine estremo nord della zona,, e concorre – in particolare attraverso la messa in sicurezza, sistemazione e cessione di un'area a parco pubblico di dimensioni pari all'83,6% dell'intero ambito – all'obiettivo di "mantenere, recuperare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche ed ecologiche", associando alle funzioni di tutela e fruizione pubblica "altre funzioni compatibili con esse".</p>
<p>Diritti edificatori assegnati a titolo perequativo</p>	<p>Su = 562 mq. (corrispondente ad Ut = 0,04 mq/mq sull'intera area)</p>



[Handwritten signatures and initials]

SCHEDA NORMATIVA E TECNICO-ECONOMICA ALLEGATA ALL'ACCORDO EX ART.18 LR 20/2000 AMBITO IUC.ZP.11

parte da attuare nell'ambito ospitante e relativi usi ammessi	SF = 2.162 mq (per UF = 0,26 mq/mq come ambiti AUC 7) Usi ammessi: Residenza
Dotazioni territoriali richieste	P1 min. = 20 mq / 100 mq. di Su = mq. 113,00. Dotazione aggiuntiva P1 nello IUC ZP.11: mq. 122 (eventualmente monetizzabile). Dotazione P1 totale = mq. 235. U min. = 90 mq. / 100 mq. di Su = mq. 506,00. Dotazione aggiuntiva U = mq. 11.749. Dotazione U totale = mq. 12.255. Concorso all'urbanizzazione del medesimo ambito in quota parte proporzionale.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Secondo strumento urbanistico attuativo dell'ambito ospitante
Impegni unilaterali assunti nell'accordo/atto d'obbligo per l'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Cessione dell'area identificata come COL-C.c nella scheda di PSC e RUE denominata IUC ZP.11, avente superficie complessiva di circa mq. 14.652. - Realizzazione o finanziamento degli interventi di messa in sicurezza/regimazione idraulica e di sistemazione del versante individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti del Comune di Zola Predosa con PG 11247 del 15/04/2019, sulla base del progetto esecutivo che sarà approvato ed attuato nei termini indicati dal Comune e/o pattuiti tra le parti.
Modalità di attuazione	Intervento diretto, in base alle modalità previste dallo strumento urbanistico attuativo dell'ambito ospitante-
Rettifiche non sostanziali apportate ai perimetri del PSC	Le modifiche ai perimetri del PSC dovranno essere assunte in sede di frazionamento catastale preliminare all'atto di trasferimento al Comune e non dovranno determinare aumento delle capacità edificatorie assegnate, né diminuzione delle dotazioni collettive e delle obbligazioni previste dalla presente scheda.



[Handwritten signature]

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

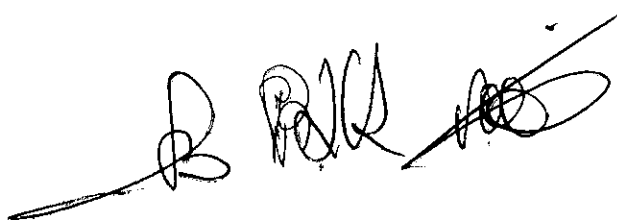
CALCOLO DEL CONTRIBUTO MINIMO PER LA SOSTENIBILITÀ

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

Vf ₁ Residenza (mq- 562)	€ 540,00 / mq di SU	€ 303.480,00+
Vf ₂ Valore "area nuda urbanizzabile" (mq. 2.162) messa a disposizione dal Comune	€ 12,80	€ 27.673,58
Valore attuale area "nuda" ceduta al Comune (mq 14.652 - VAM)	€ 2,20	€ 32.234,4
TOTALE VALORIZZAZIONE		€ 298919,18
Contributo minimo di sostenibilità³	25%	€ 74.729,80

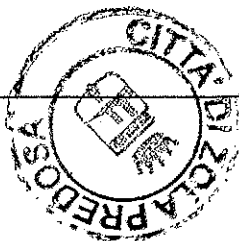
OPERE CONCERTATE

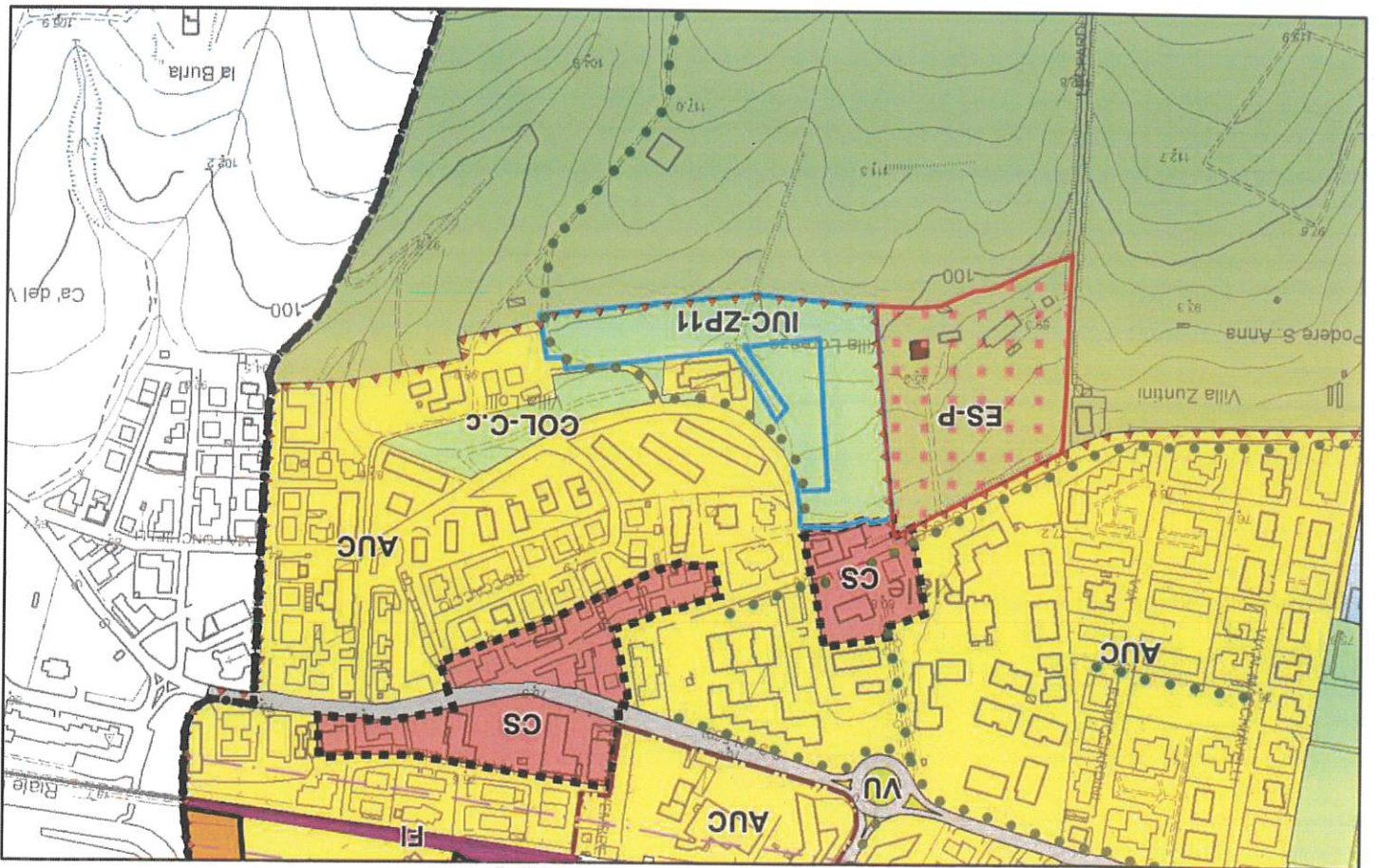
1)	Realizzazione o finanziamento degli interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante sud individuati dallo schema di fattibilità depositato agli atti (Prot. Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino, Samoggia n.7548 del 23/08/2017); Comune di Zola Predosa con PG 11247 del 15/04/2019) e successivi sviluppi o approfondimenti progettuali.	€ 75.000,00
2)	Cessione delle aree individuate come COL-C.c e URB	
TOTALE CONTRIBUTO MINIMO NEGOZIALE PER LA SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO DEFINITO⁴ (contributo alla qualificazione promossa attraverso cessione di aree e realizzazione di dotazioni territoriali)		€ 75.000,00



³ Il contributo di sostenibilità non comprende la cessione delle aree COL.C-c, che avviene a titolo compensativo per l'attribuzione di diritti edificatori in luogo dell'indennità di esproprio.

⁴ Le opere di regimazione idraulica e di sistemazione del versante risultanti dal progetto esecutivo che i privati Attuatori forniranno, a propria cura e spese, potranno essere attuate dall'Amministrazione stessa ove si addivenga alla corresponsione economica finalizzata del Contributo negoziale qui determinato, la quota residua di tale contributo potrà essere destinata ad altre opere/finalità di miglioramento dell'ambito.





[Handwritten signature]



