

Botta ①

**ACCORDO INTEGRATIVO, AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 TRA IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA E I SIGG. .... PROPRIETARI DELL' IMMOBILE OGGETTO DELL'ACCORDO FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA NELLA ZONA "G - PZ", VIA RISORGIMENTO n.258, ZOLA PREDOSA.**

Comune di Zola Predosa  
N. 0031299 29/11/2013



in data \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ presso la sede Municipale di Zola Predosa in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art.11 l.241/90 e ss.mm. ii., e art.18 della legge della Regione Emilia-Romagna n. 20/2000, si sono riuniti  
- i Sigg. :

- \_\_\_\_\_ nato a..... il ...residente in .....
- \_\_\_\_\_ nata a..... il ...residente in .....
- \_\_\_\_\_ la a..... il ...residente in .....

promotori dell'accordo e proprietari delle aree/immobili di intervento come più oltre definiti, (denominata d'ora in poi *Soggetto privato, Soggetto Attuatore o Soggetto proponente*);

- Stefano Fiorini, Sindaco pro-tempore del Comune di Zola Predosa (d'ora in poi denominato anche *Comune o Amministrazione Comunale*)

per la definizione di un accordo finalizzato a definire le modalità e le fasi di intervento edilizio sulle aree territoriali di proprietà del Soggetto proponente, in coerenza con principi ed obiettivi di riqualificazione urbana del Centro Capoluogo perseguiti dall'Amministrazione,

**Premesso:**

- che l'Amministrazione ha individuato, fra gli obiettivi strategici di mandato, i seguenti:
  - Riqualificazione urbana ed insediativa,
  - Massima attenzione ai caratteri identificativi del territorio in particolare la difesa e la tutela delle aree di pregio ambientale;
  - Riduzione del consumo del suolo, in particolare per la collina;
  - Promozione della qualità architettonica in termini formali, energetici ecc;
  - Città a misura d'uomo in termini di benessere, vivibilità, relazioni;
  - Cooperazione fra pubblico-privato negli interventi di trasformazione urbanistica;
- che il Soggetto proponente in virtù dell'atto pubblico a Ministero Notaio ..... di ..... del .....rep. .... registrato a Bologna il ..... al n. .... è proprietario di aree e porzioni immobiliari identificate al Foglio 18 Mapp. 84 (sub 1, 2, 3), e il tutto avente accesso dalla Via Risorgimento n.258 in località Capoluogo;
- che l'area sopra identificata è distinta al catasto di Zola Predosa Foglio 18 Mapp. 84 catastalmente intestata al Soggetto proponente, è classificata dal P.R.G. vigente in zona territoriale omogenea "A, zone storiche ambientali";
- che nella suddetta zona il PRG ammette la trasformazione urbanistico-edilizia attraverso intervento edilizio diretto;
- che il Documento Preliminare al PSC approvato dalla Giunta comunale con Delibera n. 31 del 09/03/2011, ha individuato, per la frazione "Capoluogo", alcuni obiettivi di riqualificazione da affrontare anticipatamente al PSC e POC, attraverso variante urbanistica ai sensi dell'art. 41, comma 4-bis della L.R. 20/2000;

Handwritten signature or initials

- 2
- che tale indicazione risulta condivisa in sede di Conferenza di Pianificazione conclusasi il 29 luglio 2011, di cui al verbale in atti degli Enti territoriali interessati;
  - che l'Accordo di Pianificazione sottoscritto, fra la Provincia e i Comuni dell'Area Bazzanese, il 27 ottobre 2011 conferma tale indicazione;
  - che preliminarmente all'adozione del PSC e del RUE in forma associata, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20 marzo 2013, l'Amministrazione ha adottato una variante al PRG vigente, di anticipazione del PSC, ai sensi dell'art.41 comma 4-bis l.r. 20/2000, finalizzata alla risoluzione di problematiche urbanistiche di interesse generale;
  - che l'Amministrazione ha, successivamente, adottato i nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000, in forma associata coi Comuni dell'Unione Valle del Samoggia, confermando l'obiettivo di riqualificazione urbana e tutela del territorio collinare ed extraurbano;
  - che la variante urbanistica di anticipazione adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013, individua gli obiettivi e gli ambiti di riqualificazione e riporta in allegato la scheda sintetica prot. n. 8479/2012, che (nella parte Area Via Risorgimento Zona G - PZ) sviluppa i contenuti strategici, urbanistici ed economici cui l'accordo integrativo della variante deve attenersi;
  - che la variante sopra richiamata, al fine di avviare prontamente gli interventi di riqualificazione urbana perseguiti classifica gli immobili sopra identificati in zona "G - PZ - Piazze e slarghi pedonali", soggetta a Intervento Unitario Convenzionato;
  - la Variante Urbanistica è vincolata alla sottoscrizione e alle condizioni di un Accordo con i privati, formulato ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e 18 della L.R. 20/2000 conformemente alla scheda di contenuto tecnico-economico che quantifica i diritti edificatori premiali, il contributo di sostenibilità e indica gli obiettivi, sopra richiamati;
  - che le previsioni e i contenuti della variante adottata, per l'intervento in oggetto, sono confermati nella versione contodedita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 24 luglio 2013;
  - che il Soggetto proponente si è reso disponibile a improntare l'intervento ai seguenti indirizzi progettuali e a realizzare le dotazioni e interventi di miglioramento architettonico e funzionale dell'area, individuati dall'Amministrazione quali:
    - l'avvio di interventi concreti di riqualificazione urbana nel centro del capoluogo, cedendo l'area di proprietà, libera da fabbricati, per consentire la realizzazione di nuovi spazi pedonali e/o di sosta e la eliminazione di un fabbricato da tempo dismesso e di scarsa qualità, lungo via Risorgimento;
    - l'eliminazione di una situazione incongrua di un'area urbana centrale, attraverso la demolizione del fabbricato sopra identificato;
    - il concorso della trasformazione ad un più complessivo processo di riqualificazione urbana e alle dotazioni territoriali del capoluogo, attraverso un contributo commisurato al beneficio economico ottenuto.
  - che la proposta manifestata è stata condivisa dalla Pubblica Amministrazione per le ragioni espresse nei punti precedenti;
  - che pertanto è opportuno definire gli aspetti attuativi ed economici dell'operazione definita con la variante urbanistica adottata, ottimali all'obiettivo di qualificazione e rifunzionalizzazione urbana, rimandando comunque ai contenuti urbanistici della variante di anticipazione di cui il presente accordo fa parte integrante;
  - che la formalizzazione dell'accordo fra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto privato, costituisce strumento integrativo del provvedimento, per assicurare:
    - la condivisione delle fasi procedurali e degli adempimenti da esse derivanti;

- la concertazione delle caratteristiche e dei termini delle trasformazioni coerenti con i principi di riqualificazione e rifunzionalizzazione insediativa;
- la condivisione fra le parti dei contenuti dei provvedimenti attuativi;
- il raggiungimento del risultato di un interesse generale di più elevata qualità, ottenibile attraverso lo strumento dell'accordo;

**Considerato che:**

L'accordo coi soggetti privati di cui all'art. 11 della L. 241/90 (e art. 18 della L.R. 20/2000 per gli aspetti di natura urbanistica) rappresenta lo strumento individuato dalla Legge per condividere ed affrontare gli obiettivi indicati nelle premesse attraverso un intervento coordinato fra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto proponente.

L'accordo ha natura integrativa del procedimento di variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20 marzo 2013 e controdedotta con D.C. n. 71 del 24 luglio 2013, pertanto è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella deliberazione di approvazione della variante urbanistica 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.

**Viste:**

- la proposta di accordo negoziale formulata dal privato proponente, secondo i presupposti strategici ed i contenuti urbanistici individuati dall'Amministrazione con la variante di anticipazione sopra menzionata;
- la delibera della Giunta comunale n. .... in data ..... che ne approva i contenuti, autorizza il Sindaco (o chi per Lui in termini di Statuto o regolamento) alla sottoscrizione dell'accordo e propone i provvedimenti conseguenti;

**Dato atto:**

- che con la stipulazione del presente accordo (previa deliberazione) l'Amministrazione Comunale si impegna, a proporre alla Provincia di Bologna, quale autorità competente, l'approvazione della variante urbanistica adottata con deliberazione n. 23/2013;
- che l'efficacia urbanistica dell'accordo è subordinata alla condizione che l'autorità competente, nella sua piena autonomia, ne recepisca i contenuti nello strumento urbanistico approvato;
- che l'approvazione della variante urbanistica è, comunque, rimessa alle competenze della Provincia di Bologna, subordinata all'iter di Legge, ai pareri degli Enti, delle Autorità e uffici Sanitari preposti, nonché alla disciplina ad essa applicabile;

Le parti interessate, come in questa sede rappresentate ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e per le finalità innanzi illustrate, per sé, e successori o aventi causa, convengono e sottoscrivono il seguente

**ACCORDO INTEGRATIVO**

**ARTICOLO 1 - CONTENUTI IN PREMessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati, le considerazioni e le valutazioni che precedono, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo e si devono intendere quindi integralmente riportati.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO, IMPEGNI ED ONERI PER L'ATTUATORE, IDENTIFICAZIONE DELLE AREE.

1) IDENTIFICAZIONE DELLE AREE SOGGETTE ALLE DISPOSIZIONI DELL'ACCORDO:

L'area interessata dai patti oggetto del presente accordo è identificata catastalmente al Foglio 18 particella 84, risulta classificata secondo il vigente P.R.G.:

in zona territoriale omogenea "A, zone storiche ambientali" e secondo la variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013:

zona "G-pz, Piazze e slarghi pedonali" con prescrizione delle seguenti modalità di intervento:

- Destinazione urbanistica: piazza e percorso pedonale di accesso al parco pubblico lungo Lavino;
- Apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sull'intera area;
- Diritti edificatori assegnati a titolo perequativo, in alternativa all'esproprio: SUE + 30% (pari a 189 mq. di Su), con obbligo di trasferimento in area edificabile messa a disposizione dall'Amministrazione comunale, da acquisire attraverso permuta con il Comune;
- Obbligo di cessione delle aree di proprietà libere da fabbricati (demolizione a carico delle proprietà dei fabbricati esistenti) ;
- Obbligo di sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art.11 L. 241/90 ( e art.18 l.r. 20/2000, redatto conformemente ai criteri e ai contenuti delle schede di carattere tecnico-economico prot. 8479/2012, allegate alla variante al PRG), attraverso il quale disciplinare le modalità di attuazione della previsione e della modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità.

2) IDENTIFICAZIONE DELL'AREA CEDUTA DAL COMUNE IN PERMUTA

La variante urbanistica adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/2013 stabilisce che l'Amministrazione Comunale cederà nel comparto C13.C (identificato al F. 18, particelle 1196 e 1200), a Riale, un'area di St = 630 mq. idonea al trasferimento della Su residenziale di 189 mq. da individuarsi definitivamente ed assegnare al Privato proponente, in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

3) IMPEGNI DEL SOGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si impegna:

- ad accettare la modifica della classificazione dell'area da Zona "A" a zona "G - PZ", avendo ormai l'area perso i caratteri di ambito storico, introducendo la possibilità di demolizione senza ricostruzione dell'edificio esistente, con assegnazione di un incremento del 30% della capacità edificatoria rispetto alla SU esistente, con obbligo del suo trasferimento nell' area ceduta in permuta dal Comune;
- a realizzare l'intervento secondo le linee guida contenute nella variante urbanistica sopra richiamata e secondo i principi e gli obiettivi di riqualificazione che saranno definiti in accordo con l'Amministrazione in sede di PUA e di progetto edilizio;
- a cedere all'Amministrazione la proprietà dell'area lungo via Risorgimento (civ. n.258), in permuta con un'area di mq. 630 nell'ambito del piano attuativo relativo al comparto C13.C a Riale, da identificare definitivamente in sede di Piano Urbanistico Attuativo;
- a realizzare a propria cura e spese l'intervento di demolizione del fabbricato attuale, cedendo in permuta al Comune l'area libera nei termini più oltre indicati;
- a perseguire nell'area acquisita un risultato formale e funzionale degli interventi efficacemente concorrente alla realizzazione di un insieme coordinato di trasformazioni capaci di caratterizzare il contesto urbano di appartenenza, secondo le disposizioni del PUA;
- a partecipare, per la quota di propria spettanza, alla redazione e all'attuazione del PUA; ovvero a corrisponderne, in quota parte proporzionale, i costi documentati qualora il PUA sia predisposto a cura di altri Soggetti (attuatori-assegnatari del comparto C13) comprensivo di:

- a) studi di sostenibilità dell'intervento che indagheranno le diverse matrici-criticità individuate nella Valsat di variante e nella disciplina di settore, individueranno le necessarie mitigazioni e potranno anche indicare specifiche misure di salvaguardia;
- b) eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi quali: dotazioni per standard, allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche funzionali all'intervento, anche fuori lotto che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione edilizia del lotto, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna, con quella interna.

Nessun riconoscimento in termini perequativi è, pertanto, dovuto per queste realizzazioni. Le modalità ed i termini di realizzazione degli interventi saranno stabiliti dal Piano urbanistico attuativo (PUA) dell'ambito C13.C e dalla successiva convenzione attuativa, nei termini dagli stessi indicati.

Gli studi di sostenibilità dovranno essere forniti all'Amministrazione nei termini dalla Stessa assegnati (sulla base della ValSAT accompagnatoria della Variante di anticipazione e della normativa di settore), comunque in fase preliminare all'approvazione del PUA, al fine di convalidare i parametri, le quantità, contenuti e le mitigazioni oltre che di valutarne la sostenibilità ambientale e insediativa.

In caso di anticipazione a cura e spese degli altri Soggetti attuatori assegnatari di aree all'interno del Comparto C13, degli studi di sostenibilità, del PUA e degli interventi urbanizzativi, il Soggetto promotore dovrà ad Essi corrispondere la quota parte di rispettiva competenza delle spese documentate da Questi sostenute ed anticipate per la redazione della ValSat-VAS a corredo della variante urbanistica e del PUA, nonché gli oneri urbanizzativi e relative spese di progettazione documentati inerenti al PUA e alle urbanizzazioni realizzate direttamente dai Soggetti sopra nominati. Il termine per il rimborso delle spese ed oneri descritti non dovrà superare i 90 (novanta) giorni dalla suddetta assegnazione o cessione dell'area da parte del Comune; all'atto del subentro è dovuto il rilascio di corrispondente garanzia fideiussoria.

Le opere urbanizzative ancora da realizzare, nonché i rispettivi progetti non già redatti all'atto del trasferimento, saranno direttamente in carico al soggetto promotore, subentrante al Comune, per le quote o le aree di rispettiva competenza;

- a coordinarsi con gli altri attuatori del comparto per il rispetto dei termini ed adempimenti assegnati dall'Amministrazione per effetto dell'Accordo e a realizzare gli interventi, per la quota parte di competenza, in coordinamento e nei tempi che il PUA definirà per l'attuazione del comparto C13.C, al fine di garantire l'unitarietà della trasformazione urbanistica;

-a riconoscere all'Amministrazione, qualora l'attuazione per parti e proprietà separate non garantisca il raggiungimento di un progetto ed intervento unitario o coordinato, o subentrino cause impeditive non dipendenti dalla volontà della Amministrazione Comunale, la possibilità di sospendere il procedimento ed avviare le procedure di cui agli artt.5 e 9;

### **ARTICOLO 3 - IMPEGNI ED ONERI PER IL COMUNE**

L'accordo è finalizzato alla approvazione della variante urbanistica di anticipazione al PRG che l'Amministrazione si impegna a promuovere presso l'Autorità competente (Provincia di Bologna).

All'Amministrazione Comunale compete:

- la proposta di recepimento urbanistico del presente Accordo, nell'ambito di approvazione della variante di anticipazione del PSC;
- la proposta di modifica alla classificazione dell'area da Zona A a zona G-PZ, avendo ormai l'area perso i caratteri di ambito storico; la possibilità di demolizione dell'edificio esistente, con un incremento della capacità edificatoria residenziale, pari al 30% della Su esistente, condizionata al trasferimento nell'area di Riale ceduta in permuta dall'Amministrazione;

6

- il procedimento amministrativo, la redazione degli atti urbanistici di pianificazione generale e operativa (variante di anticipazione, PSC e POC);
- l'attività di coordinamento dei Soggetti attuatori e di assegnazione dei tempi per la redazione dei progetti del/dei PUA e per l'effettuazione degli interventi secondo il principio di unitarietà delle trasformazioni;
- l'indicazione delle linee guida e dei requisiti progettuali concorrenti all'intervento nell'ambito del PUA relativo alla zona C13 ed al comparto C13.C;
- il procedimento per l'approvazione del PUA e dei progetti da esso dipendenti;
- la cessione, in permuta, nel comparto C13.C (identificato al F. 18, particelle 1196 e 1200), a Riale, di un'area di St = 630 mq. idonea al trasferimento della Su residenziale di 189 mq. da individuare in sede di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e da trasferire una volta approvato il PUA che identifica il lotto o la porzione immobiliare assegnata.

#### **ARTICOLO 4 - RATIFICA ED APPROVAZIONE DELL'ACCORDO**

L'istituto dell'accordo è regolato dall'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n.241 e, per quanto residuante, art 18 della L.R. 24/03/2000 n° 20, nel testo vigente.

La stipulazione dell'accordo è conseguente alla deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ....., quale provvedimento di iniziativa ed impulso nel campo urbanistico e che impegna la Giunta a promuovere l'approvazione degli atti aventi i contenuti concordati. L'accordo ha natura integrativa del procedimento di variante urbanistica e del successivo PUA, ed è subordinato alla condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni nei piani approvati.

I contenuti urbanistici e quelli sostanziali dell'accordo, rappresentati nella relazione illustrativa e nella normativa della variante adottata, nelle schede in atti al prot. n 8479/2012 del 23/04/2013, hanno formato parte integrante della documentazione depositata, pubblicata e adottata dal Consiglio Comunale che li ha fatti propri.

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 e della Giunta Provinciale.

L'efficacia urbanistica del presente Accordo si configura solo ad intervenute ratifica (anche implicita) dello stesso ed approvazione della variante urbanistica a cui lo stesso accede.

#### **ARTICOLO 5 - FASI ATTUATIVE E DECADENZA DEGLI EFFETTI DELL'ACCORDO E DELLE PREVISIONI URBANISTICHE**

Salvo diverso termine assegnato dall'Amministrazione, entro 120 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo dovranno essere presentati gli studi di sostenibilità di cui all'art. 2 ed una bozza progettuale preliminare sulla base della quale condividere gli elementi di assetto funzionale del sito di origine (Capoluogo) e del sito ospitante (comparto C13.C);

Il PUA afferente il comparto C13.C, dovrà essere presentato nei termini e nei modi stabiliti dall'Amministrazione Comunale, di concerto con i vari Soggetti Attuatori.

Entro 60 giorni dall'approvazione del PUA e del relativo schema di convenzione dovrà esserne perfezionata la stipula e versato il contributo di sostenibilità, per come determinato dagli atti allegati alla variante cui l'accordo accede.

Le opere afferenti le dotazioni e le connessioni funzionali di cui all'art. 2 dovranno essere eseguite nei termini e alle condizioni fissate dal PUA e dalla Convenzione attuativa del medesimo.

Il progetto di demolizione del fabbricato esistente in via Risorgimento (F. 18, mapp. 84) dovrà essere presentato preliminarmente o contestualmente al PUA del Comparto C13.C; la demolizione avverrà nei termini che l'Amministrazione assegnerà in sede di approvazione

del progetto; la permuta delle aree di cui agli artt. 2 e 3, avverrà una volta approvato il PUA e non oltre la data di stipula della convenzione attuativa del medesimo;

In caso di inottemperanza dei termini stabiliti dal presente Accordo, l'Amministrazione ordinerà con proprio formale provvedimento di provvedere, entro un termine di volta in volta stabilito e decorso infruttuosamente il quale si avrà l'applicazione della clausola di salvaguardia nei modi di cui al successivo art. 9 del medesimo accordo.

Nel caso si configurino le condizioni per l'applicazione della clausola di salvaguardia di cui all'art. 9 da parte dell'Amministrazione la Stessa, per grave e perdurante inottemperanza, potrà determinare anche la decadenza dell'accordo e della variante urbanistica.

Analogamente, l'esecuzione di opere ed interventi in difformità delle condizioni contrattuali dell'accordo, costituisce presupposto per l'applicazione della clausola di salvaguardia di cui all'art. 9, nonché difformità urbanistica e saranno pertanto perseguiti secondo le disposizioni sanzionatorie applicabili alla corrispondente tipologia di intervento.

L'Amministrazione Comunale, senza che nulla le sia imputato, potrà dichiarare la decadenza dell'accordo e della variante anche per fatti o cause non dipendenti dalla discrezionalità della Stessa che potrebbero sopravvenire nella fase di approvazione della variante, del PUA, o qualora l'attuazione del comparto per parti e proprietà separate non garantisca tecnicamente il raggiungimento di un progetto ed un intervento unitario delle trasformazioni. In tal caso, l'area e l'immobile del Capoluogo, identificato al F. 18 particella 84, resteranno nella pena ed esclusiva titolarità del Soggetto Proponente, fino a diverso e successivo accordo/procedimento.

L'avvio del procedimento di dichiarazione di decadenza, previo atto dichiarativo della Giunta Comunale, sarà comunicato agli attuatori (o altri soggetti a qualsiasi titolo subentranti) inadempienti perché possano intervenire.

#### **ARTICOLO 6 - ELABORATI DI PROGETTO**

Il presente Accordo è complementare ed integrerà gli atti urbanistici che saranno approvati dalla Giunta Provinciale e i piani/progetti che saranno approvati dal Comune.

Gli elaborati di progetto sono definiti dalla Legge e dal Regolamento edilizio vigenti al momento della presentazione dei progetti.

Gli interventi previsti saranno stabiliti dal progetto allegato al permesso di costruire, dalla convenzione attuativa, e comunque nel rispetto delle disposizioni vigenti relative alla tipologia di opere da eseguire.

#### **ARTICOLO 7 - CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi saranno realizzati secondo le indicazioni e le disposizioni contenute nel presente accordo con particolare riferimento all'articolo 2, nella documentazione progettuale, nella disciplina urbanistica, oltre che nel rispetto della normativa generale e specifica applicabile all'atto dell'approvazione dei progetti.

I progetti saranno sottoposti alle valutazioni e ai pareri degli Enti e degli Uffici competenti, degli organi sanitari, che potranno stabilire condizioni esecutive ed adeguamenti.

In particolare, il progetto dovrà attenersi alle linee guida definite dagli uffici della Pubblica Amministrazione secondo i principi e gli obiettivi di unitarietà stabiliti nelle premesse e nell'art. 2.

In generale, gli interventi dovranno ricercare la massima qualità architettonica, l'integrazione formale, funzionale e prestazionale con riferimento al più esteso ambito C13, secondo gli indirizzi che saranno specificati all'atto della redazione del PUA, oltre che nel titolo ad edificare, coordinandosi con gli interventi pubblici o privati programmati o esistenti nelle aree limitrofe e nel più esteso ambito di trasformazione.

La demolizione del fabbricato di via Risorgimento (F. 18, mapp. 84) dovrà avvenire, a carico del Soggetto proponente, in piena sicurezza per l'incolumità pubblica e privata, di persone e cose, e con l'adozione dei dispositivi-accorgimenti atti a minimizzare l'impatto degli interventi sul contesto urbano. La demolizione avverrà a seguito del perfezionamento del

3

corrispondente titolo edilizio secondo le norme in vigore all'atto della sua definizione. Sono a carico del Privato le verifiche e gli accorgimenti relativi agli aspetti strutturali e l'ottenimento degli assensi di carattere privatistico.

**ARTICOLO 8 - GARANZIE**

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con l'accordo è stabilita una garanzia determinata in misura equivalente al contributo di sostenibilità e dell'area oggetto di permuta, determinato nella scheda sintetica allegata alla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/03/2013 e in atti al prot. 8479/2012 del 23/04/2013, e corrispondente a € 21.515. La fideiussione dovrà essere a tempo indeterminato, escutibile a prima richiesta in favore del Comune. La garanzia è prestata all'atto della presentazione del PUA, ovvero del progetto di demolizione qualora precedente, ed è soggetta a revisione ISTAT biennale.

La fideiussione dovrà essere bancaria o assicurativa di primaria compagnia, tacitamente rinnovabile di anno in anno, di durata non inferiore ai cinque anni, escutibile a prima richiesta in favore del Comune.

La corresponsione del contributo di sostenibilità, attraverso la demolizione del fabbricato di via risorgimento e la cessione in permuta dell'area, determina la possibilità di contestuale svincolo della fideiussione prestata.

Sono salve ed impregiudicate le garanzie finanziarie connesse alla convezione attuativa del PUA, in tal sede definite.

**ARTICOLO 9 - CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA**

Il Comune si riserva di rivedere le determinazioni qui 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.

Resta salva, nei casi di grave e perdurante inottemperanza, la clausola di decadenza di cui all'Art. 5.

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 già definito all'art. 5 per la decadenza.

**ARTICOLO 10 - DURATA**

L'accordo avrà durata sino alla estinzione delle obbligazioni e degli adempimenti previsti dall'Accordo stesso (e dalle sue eventuali integrazioni o modificazioni anche a mezzo delle convenzioni attuative) con particolare riferimento a quelli contenuti agli artt. 2, 3, e 5, salvo non sia diversamente disposto dal PUA o dal POC, comunque nel rispetto dei titoli acquisti e/convenzionati.

**ARTICOLO 11 - CONTROVERSIE.**

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 PUA e dei progetti edilizi.

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 12 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente Accordo Integrativo assume tutti gli impegni ed obblighi ivi previsti a proprio carico, per sé ed i propri aventi causa che dovessero subentrare anche antecedentemente alla formale stipula dello stesso.

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*



Tali impegni ed obblighi saranno ulteriormente sviluppati nei piani attuativi e nei progetti esecutivi che saranno presentati in conformità ai principi dell'accordo.  
In particolare si accettano espressamente le clausole di decadenza e salvaguardia di cui agli artt.5 e 9, nonché quelle degli artt. 2, 8, 10,11.

Il presente Accordo è stato scritto con strumenti telematici e consta di n. \_\_\_ fogli.  
Letto, approvato e sottoscritto in n. 2 originali alle ore \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Zola Predosa, li 29/11/2013

(Sottoscrizione dei soggetti stipulanti)

|  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(Sottoscrizione dell'ufficiale rogante o del funzionario facente funzioni di Segretario)

\_\_\_\_\_