

**INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE IUC.P-ZP 2, VIA DEI LOMBARDI ANGOLO VIA ROMA**

SCHEMA DI : CONVENZIONE INTEGRATIVA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA REP N. 76747/13539, IN DATA 28 OTTOBRE 2015, A ROGITO DR VITTORIO AZZANI;

tra il Comune di Zola Predosa, la Società Industriale Bolognese s.r.l. e la V.R.M. Spa per l'attuazione dell'Intervento Unitario

Convenzionato IUC ZP 2 in località Zona Industriale, angolo via Roma con via Dei Lombardi.

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 ..... del ..... n. .... Prot. n. .... e quindi in nome e per conto del Comune di Zola Predosa, con sede in Piazza delle Repubblica 1, 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;

- Sig. .... nato/a a ..... il ..... e residente in ..... via ..... c.f. ...., in qualità di amministratore unico della Società Industriale Bolognese s.r.l. con sede in Monza via Leopardi 14 P.IVA 00702031204 e C.F. 80010700377, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominata "Soggetto Attuatore" in qualità di proprietaria degli immobili interessati, compresi nell'IUC.P-ZP2 e proponente/attuatore dell'intervento di trasformazione edilizia/urbanistica.

-- Sig. .... nato/a a ..... il ..... e residente in ..... via ..... c.f. ...., in qualità di legale rappresentante della VRM SPA con sede in ..... via ..... P.IVA ..... e C.F. ...., che nel seguito del presente atto verrà altresì denominata "Azienda" in qualità di utilizzatrice del fabbricato in corso di costruzione;

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

PREMETTONO

- che detta area perimetrata come IUC.P ZP2 è disciplinata dal RUE vigente all'art 4.4.3 ed è identificata catastalmente al Foglio 19 particelle 670 (parte), 225 (parte);

- che con Convenzione Rep. n. 76747/13539, in data 28 ottobre 2015, a rogito dr Vittorio Azzani, sono state definite le condizioni per l'ottenimento del permesso di costruire n. 10/C/2015 relativo ai terreni di sua proprietà sopra identificati, rilasciato in data 30/10/2015, finalizzato alla costruzione del fabbricato oggetto della variante di cui al punto successivo;

- che tale convenzione configura, inoltre, intesa fra le parti per il procedimento di variante al permesso di costruire 10/C/2015, attraverso il procedimento previsto dall'art. A-14bis della LR 20/2000;

- che i lavori di costruzione del fabbricato ("Fase 1" della convenzione richiamata) hanno avuto inizio il 18/11/2015;

- che la Società Industriale Bolognese s.r.l. e la società VRM SPA hanno presentato al Comune di Zola Predosa una domanda corredata da progetto in data 18/01/2016 registrata con n. pratica 2/C/2016 e n. prot. 1222/2016, tesa ad ottenere l'approvazione della Variante al RUE ed al progetto di Intervento Unitario Convenzionato approvato con permesso di costruire n. 10/C/2015, al fine di realizzare la "fase 2" del fabbricato in corso di costruzione;

- che l'intervento richiesto è propedeutico all'espansione di primaria azienda presente sul territorio, già insediata nell'area compresa nell'IUC, la VRM SPA (di seguito Azienda utilizzatrice);

- che l'ampliamento si è reso necessario per l'acquisizione da parte di VRM SPA di altra azienda, la Tenneco Marzocchi, che rischiava la chiusura con conseguente perdita di circa un centinaio di posti di lavoro;

- che si sono già tenuti tre tavoli di crisi indetti dalla Città Metropolitana per definire l'iter amministrativo più appropriato per la realizzazione dell'intervento, finalizzato alla conservazione dei posti di lavoro;

- che l'Azienda necessita di una capacità edificatoria maggiore di quella assegnata dal RUE nell'area oggetto di intervento, assegnabile attraverso un procedimento SUAP in variante urbanistica ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.e i (o ex art. 8 DPR 160/2010), ricorrendone i presupposti;

- che l'istanza, finalizzata all'approvazione del progetto, attraverso il procedimento dell'art. A-14bis della L.R. 20/2000 è stata presentata al SUAP del Comune di Zola Predosa in data 18/01/2016 con atti prot. 1222/2016, pratica 2/C/2016;

Che l'intervento edificatorio si articola in due fasi:

**fase 1)** intervento edilizio diretto convenzionato, di cui alla presente convenzione, nell'ambito del procedimento ordinariamente previsto dal RUE per gli ambiti IUC. Tale intervento ha determinato l'ottenimento del titolo (Permesso di Costruire convenzionato) 10/C/2015, per realizzare un edificio conforme

al RUE e al PSC, nei limiti dimensionali stabiliti dall'indice fondiario originariamente assegnato all'IUC oggetto di convenzione, che prevede altresì la cessione al Comune dell'area in fregio alla via Roma destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico extra standard.

Tale fase è disciplinata dalla richiamata convenzione Rep. n. 76747/13539, di cui la presente è atto integrativo, oltre che dal permesso di costruire n. 10/C/2015 rilasciato il 30/10/2015, i cui lavori hanno avuto inizio il 18/11/2015;

**fase 2)** variante in corso d'opera, a firma congiunta tra Azienda utilizzatrice del fabbricato e proprietà, per l'ottenimento, attraverso procedimento SUAP ex art. A14 bis L.R. 20/2000, del titolo per realizzare maggiori superfici utili rispetto a quelle originariamente assegnate dal RUE, funzionali alle esigenze di ampliamento dell'Azienda. Nella seconda fase, oltre alle maggiori superfici edificate funzionali alle necessità dell'azienda, verrà realizzato il parcheggio pubblico alberato extra standard a carico del Soggetto attuatore, nell'area ceduta ai sensi della precedente convenzione, munito di pista ciclopedonale lungo la via Roma, conformemente agli elaborati di progetto approvati col permesso di costruire di cui la presente convenzione sarà parte integrante;

- che in ragione delle considerazioni premesse, la presente convenzione integra la precedente convenzione Rep. n. 76747/13539; e definisce le condizioni per l'intervento previsto in fase 2);

- che sul progetto di Variante all'Intervento Unitario Convenzionato autorizzato con provvedimento 10/C/2015, sono stati espressi i seguenti pareri:

1. della CQAP in data 05/07/2016

2. verbale di Conferenza dei Servizi in data 11/02/2016 prot. 3515;

3. AUSL pervenuto agli atti in data 15/03/2016 prot. n. 6794;

- che con Atto del Sindaco Metropolitano n. 41 del 24/02/2016, pervenuto agli atti in data 26/02/2016 Prot. n. 5295, è stata espresso formale atto di assenso rispetto alla proposta di variante urbanistica con dichiarazione esplicita di esenzione della variante dalla procedura di Valutazione Ambientale ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR n. 20/2000 es.m.i;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... Sono stati approvati la variante al progetto di Intervento Unitario Convenzionato presentata al PG. 1222/2016 e 1229/2016 in data 18/01/2016; lo schema di convenzione integrativa e la variante urbanistica conseguente;

- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale progetto di Variante, 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:

<sup>1</sup>

	RELAZIONE TECNICA SULL'ATTIVITA'	
	RELAZIONE TECNICA	
D	PLANIMETRIA DISTANZE INSERIMENTO EDIFICIO	
	RILIEVO FOTOGRAFICO AREA DI PROGETTO E	
1	D'INTORNO	—
	PLANIMETRIA GENERALE – RILIEVO PLANO	
2	ALTIMETRICO	1:200
3	RILIEVO DEL VERDE – PLANIMETRIA GENERALE	1:200
4	PROGETTO DEL VERDE PARCHEGGIO PUBBLICO	1:100
5	PLANIMETRIA GENERALE PARCHEGGIO PUBBLICO	1:100
5B	PARTICOLARI – SEZIONI PARCHEGGIO PUBBLICO	1:50
	SEGNALETICA STRADALE PARCHEGGIO	
6	PUBBLICO	1:100
7	RETE FOGNARIA – PLANIMETRIA GENERALE	1:200
7A	RETE FOGNARIA	1:100
7B	RETE FOGNARIA – PARTICOLARI	1:100 – 1:50
	PUBBLICA ILLUMINAZIONE – PARCHEGGIO	
8	PUBBLICO	1:100-1:20
	PUBBLICA ILLUMINAZIONE - PARTICOLARI -	
9	SEZIONI	1:50
10	RETE IDRICA.	1:200

<sup>1</sup> Elenco da verificare ed aggiornare in sede di stipula della convenzione.

11	INDICI URBANISTICI	–
12	PLANIMETRIA GENERALE INSERIMENTO EDIFICIO	1:100
13	PIANTE- STATO AUTORIZZATO	1:100
14	PROSPETTI- STATO AUTORIZZATO	1:100
15	SEZIONI- STATO AUTORIZZATO	1:100
16	PIANTE- STATO MODIFICATO	1:100
17	PROSPETTI- STATO MODIFICATO	1:100
18	SEZIONI – STATO MODIFICATO	1:100
19	PIANTE- COMPARAZIONE	1:100
20	PROSPETTI - COMPARAZIONE	1:100
21	SEZIONI - COMPARAZIONE	1:100
22	RENDER -3D	
23	VERIFICHE RAI E VERIFICHE ACCESSIBILITA'	1:200-50

Tutto ciò premesso:

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, e l'Azienda utilizzatrice, ciascuno per le proprie competenze dichiarano e riconoscono in proprio e per i rispettivi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC.P ZP2 .

#### Articolo 1

##### **OGGETTO E SCOPO**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione che integra la precedente convenzione Rep. n. 76747/13539 in data 28/10/2015 a rogito Dr.Vittorio Azzani e che si intende integralmente richiamata e confermata per quanto qui non diversamente disposto.

La presente convenzione regola integrativamente contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi di trasformazione relativi alla "Fase 2" dell'ambito IUC.P ZP2 ed, in particolare, quelli previsti dal progetto di Variante, approvato attraverso il procedimento dell'art. A14 bis L.R. 20/2000, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ....., da realizzare sull'area territoriale di complessivi mq 19.606, e identificata nel RUE come IUC.P ZP2 di cui all'art. 4.4.3 del RUE.

#### Articolo 2

##### **BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO**

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC.P ZP2 ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.T. del Comune di Zola Predosa al Foglio 19 particelle 670, 225, parte per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 19.606 e una superficie utile SU massima di mq. 9920;

Alla realizzazione dell'intervento previsto dall'art. 4.4.3 del RUE, come modificato dalla Variante attraverso il procedimento art. A14 bis LR 20/2000 nella specifica scheda IUC.P ZP2, oltre a quanto previsto all'art 2 della Convenzione, il completamento della sistemazione dell'area di parcheggio nella sua intera estensione (mq. 1787) e del percorso ciclopeditonale in fregio alla Via Roma, di collegamento fra l'ambito di intervento e lotto di via Roma n. 49 (Biochimica), secondo il progetto che costituirà parte integrante del Permesso di costruire cui la presente convenzione è atto preliminare.

#### Articolo 3,

##### **DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE- PRESCRIZIONI**

la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi, conseguente il procedimento di variante cosiddetto "art. A14bis", risulta modificata nei termini seguenti termini:

- Superficie territoriale ST = 19.606 mq;
- Superficie fondiaria (ST – P1 generati dall'intervento- viabilità) Sf = 17.819 mq;
- Usi previsti: Funzione C = Produttiva, uso c1 (attività manifatturiere artigianali-industriali);
- Potenzialità edificatoria, fabbricato oggetto di PdC convenzionato, per gli usi ammessi SU = 2.177,44 mq;
- Superficie utile complessiva in progetto SU = 9911,24 mq;
- Parcheggi di urbanizzazione Primaria (fase1 + fase 2 già integralmente previsti nella Fase 1 e collocati nell'area di cessione) P1 = (n29x25mq) = 625 mq;
- Parcheggi Pertinenziali P3 = n.27 di cui 4 per autocarro;
- **Potenzialità edificatoria convenzionata SU-IUC ZP2 = 9.920 mq.**

### **Prescrizioni particolari:**

La **fase 2**) di intervento, oggetto della presente convenzione integrativa, è attuata nel rispetto dei parametri e delle Superfici assegnate dal RUE (Variante A14 bis), per detta fase sono dovute:

- la corresponsione degli oneri dovuti afferenti il contributo di costruzione relativo alle maggiori superfici di progetto (variante) e pari a 827,70 mq da versarsi al ritiro del PdC in variante;
- il **Contributo di sostenibilità**: Sistemazione integrale dell'area oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione comunale di circa 1.787 mq destinata a Parcheggio pubblico e viabilità di accesso, angolo via Roma con via Dei Lombardi; Realizzazione di percorso ciclopedonale in fregio alla via Roma nel tratto che va dal confine est dell'ambito di intervento al lotto di via Roma 49.

Il tutto secondo il progetto che, una volta approvato, formerà parte integrante del PdC n. 2/C/2016, e delle sue eventuali varianti.

### **Modalità e tempi:**

- realizzazione integrale delle opere relative al **contributo di sostenibilità**, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC e art., 7 L.R. 20/2000, entro il **30/10/2018** (tre anni dal PdC 10/C/2015);

### **Articolo 4**

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

Ad integrazione di quanto previsto nella fase 1, oggetto della precedente convenzione Rep. n. 76747/13539 del 28/10/2016 e del PdC n. 10/C/2015 del 30/10/2015 di cui al PdC 10/C/2015;

La **presente variante (Fase 2)** consente la realizzazione delle maggiori superfici utili rispetto a quelle originariamente assegnate dal RUE e corrispondenti a 827,70 mq aggiuntivi, per consentire di collocare i locali di refettorio, i servizi e gli uffici complementari all'attività produttiva dell'Azienda. L'utilizzo dell'immobile è asservito alle attività dell'Azienda utilizzatrice;

A titolo di contributo di sostenibilità di cui all'art. 3, il soggetto Attuatore ad integrazione di quanto previsto nella convenzione originaria si impegna a realizzare le opere di cui all'art. 5 come contributo di sostenibilità. Il Permesso di Costruire relativo a dette opere è rilasciato congiuntamente alla variante al progetto edilizio del fabbricato contenendo, questo, il progetto esecutivo delle opere stesse, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 35 del D.P.R. 207/2010 e ss.mm. e ii..

Ad opere ultimate, dovranno essere acquisite dal Soggetto Attuatore le relative autorizzazioni all'uso delle opere di cui all'art. 5 ai sensi dell'art. 23 L.R. n. 15/2013.

I certificati di conformità edilizia/agibilità definitivi delle nuove costruzioni private non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta regolare esecuzione delle opere di cui all'art. 5, fatta salva la possibilità di ottenere la conformità/agibilità parziale delle parti regolarmente completate e autonomamente funzionali.

### **Articolo 5**

#### **ULTERIORI ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il Soggetto attuatore, integrativamente agli impegni assunti con il titolo abilitativo originario ("Fase 1"), convenzione Rep. n. 76747/13539 del 28/10/2016, si obbliga con la presente variante ("Fase 2") per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a sua cura e spese a:

a) sistemazione a parcheggio e dotazioni ad esso complementari nella parte eccedente lo standard P1 generato dall'intervento, comprensive di sottoservizi, reti ed impianti, dell'area ceduta secondo il progetto di Variante approvato unitamente all'intervento edilizio, "fase 2", dell'IUC.P ZP2;

b) realizzazione della connessione ciclopedonale in fregio alla via Roma, nel tratto da Via dei Lombardi al lotto di via Roma n. 49 (Biochimica);

gli interventi dovranno essere completati entro 3 anni dal rilascio dell'originario titolo abilitativo dell'intervento edilizio e quindi entro il 30/10/2018;

Il valore dei parcheggi pubblici e dotazioni complementari per l'intera estensione di progetto (1787 mq.) e del percorso ciclopedonale è stimato parametricamente in : € 130.000,00

Il suddetto costo, calcolato sulla base delle tariffe di cui alla delibera di C.C. n°8 del 08/04/2015, viene indicato solo ai fini della definizione delle fidejussioni; sarà obbligo del Soggetto Attuatore l'esecuzione di tali opere e di quanto necessario all'esecuzione a regola d'arte delle opere previste dallo IUC, e di quanto dovesse risultare necessario per la corretta esecuzione delle stesse anche se non espressamente previsto nel presente IUC, purché funzionale ed in continuità con le urbanizzazioni esistenti.

Tali opere sopra elencate con il relativo costo al netto di IVA, sono da considerarsi strettamente connesse e necessarie alla realizzazione dell'IUC, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000 così come individuate negli specifici elaborati.

Ogni spesa relativa a progettazione, Direzione Lavori, collaudo, 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

##### **ULTERIORE GARANZIA FIDEJUSSORIA**

Ad ulteriore garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti relativamente alla realizzazione delle opere di cui all'art. 5 il Soggetto Attuatore consegna a favore del Comune garanzia fidejussoria bancaria ( o assicurativa) del valore di \_\_\_\_\_ €, rilasciata da \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

valevole dal \_\_\_\_\_ con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute per l'intervento. Tale fidejussione dovrà essere adeguata annualmente in base all'indice ISTAT fabbricati. 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 resta 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 e pagamenti opere dovuti, comunicazione che deve essere inviata entro 15 giorni da tale evento.

La parte di fidejussione relativa alle opere da cedere sarà proporzionalmente ridotta in relazione allo stato di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del Settore.

L'importo non potrà in ogni caso essere ridotto a meno del 10% dell'importo iniziale. La residua fidejussione sarà svincolata a seguito del buon esito del formale collaudo delle opere di cui al punto 6.4 della presente convenzione.

#### Articolo 7

##### **VINCOLO DI ASSERVIMENTO**

Poiché il presente permesso di costruire ai sensi dell'Art. A14 bis della L.R. 20/2000 e s.m. ed i. è generato ed asservito all'ampliamento di primaria azienda esistente sul territorio ed alla sua espressa esigenza di ampliamento, il vincolo di asservimento del fabbricato oggetto di PdC convenzionato, in favore dell'Azienda utilizzatrice è fissato in anni 10, salvo non intervengano motivi imprevedibili di ulteriore sviluppo o cause di forza maggiore che impediscano all'azienda di utilizzare detto immobile. Tali motivi dovranno essere adeguatamente motivati all'Amministrazione, che dovrà esprimersi con una presa d'atto (delibera di accettazione). Qualora l'esigenza ed il contratto di utilizzazione del fabbricato si esauriscano anzi termine, le superfici utili aggiuntivamente ottenute con procedimento "A14bis" restano asservite all'uso c1 (attività manifatturiere industriali o artigianali);

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo originario, n. 10/C/2015 del 30/10/2015, pertanto entro il **30/10/2018**, salvo le proroghe motivate, concesse dal Comune di Zola Predosa.

#### Articolo 8

##### **SPESE A CARICO DELLA PROPRIETA'**

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di consegna delle opere di cui all'art. 5 e cessione relative aree, 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

a 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 \_\_\_\_\_ Mappali \_\_\_\_\_

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 17.12.2010, la proprietà ha effettuato il versamento dei diritti di segreteria dovuti pari a € ..... con bonifico bancario in data .....

(località)....., (data) .....

