

**INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DEL RUE
IUC.P-ZP 5 - VIA ROMA 49.**

SCHEMA DI CONVENZIONE

tra il Comune di Zola Predosa, Biochimica Finbroker s.r.l e Biochimica s.p.a.¹ per l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato IUC ZP 5 in località Zona Industriale Riale-Galvano in via Roma 49.

REPUBBLICA ITALIANA

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

- _____ nata a Bologna il _____ c.f. _____ domiciliata per la carica in Zola Predosa Piazza della Repubblica 1 che interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, autorizzata alla sottoscrizione della presente convenzione con atto del Sindaco del Comune di Zola Predosa del _____ prot. n. _____ e quindi in nome e per conto del Comune di Zola Predosa, con sede in Piazza delle Repubblica 1, Codice Fiscale 01041340371, in legale rappresentanza dello stesso ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzata al presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- _____ qualità di legale rappresentante della Biochimica Finbroker s.r.l. con sede in Zola Predosa (Bo), via Roma n.49 P.IVA 00284540374 e C.F. 00284540374, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominata "Soggetto Attuatore" in qualità di proprietaria degli immobili interessati, compresi nell'IUC.P-ZP5 e proponente/attuatore dell'intervento di trasformazione edilizia/urbanistica.

- _____ qualità di legale rappresentante della Biochimica s.p.a. con sede in Zola Predosa (Bo), via Roma n.49 P.IVA 00590801205 e C.F. 03036520371, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominata "Azienda utilizzatrice" in qualità di affittuaria degli immobili interessati, compresi nell'IUC.P-ZP5 e proponente/attuatore dell'intervento di trasformazione edilizia/urbanistica.

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

PREMETTONO

- che detta area, perimetrata come IUC.P ZP5, è disciplinata dal RUE vigente all'art 4.4.3 ed è identificata catastalmente al Foglio 19 particelle 218;
- che la Società Biochimica Finbroker Srl ha avviato in data 05/07/2023 con prot. n. 20066 (pratica 7/C/2023) il "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 21/12/2017 n. 24, per l'esecuzione di interventi di ampliamento del complesso industriale esistente posto in Zola Predosa, in Via Roma n.49, con l'obiettivo di ottenere l'approvazione di Variante al PSC ed al RUE e l'approvazione di progetto di Intervento Unitario Convenzionato, per realizzare un ampliamento del complesso industriale funzionale al processo produttivo dell'Azienda

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

utilizzatrice, primaria azienda presente sul territorio già insediata nell'area compresa nell'IUC, mediante la costruzione di due tettoie a protezione delle aree di stoccaggio e protezione dei lavoratori addetti alla movimentazione delle merci;

- che l'Azienda utilizzatrice necessita, per l'intervento, di una capacità edificatoria maggiore di quella attribuita dal RUE all'area oggetto di intervento, assegnabile attraverso un "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 21/12/2017 n. 24, ricorrendone i presupposti ai sensi del co. 1 lettera b) di detto articolo;
- che nell'ambito del citato "procedimento unico" è prevista l'individuazione cartografica e normativa di un nuovo "*Intervento Unitario Convenzionato - IUC.P ZP5*" in variante ai vigenti PSC e RUE;
- che in forza delle previsioni del RUE all'articolo 4.2.4, l'attuazione dell'intervento unitario convenzionato è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare, in un progetto unitario, gli interventi consentiti;
- che il PSC e il RUE prescrivono che gli Interventi Unitari Convenzionati siano assoggettati ai criteri perequativi di cui all'art. 7 della L.R. 20/2000 e, in particolare, alla corresponsione del contributo negoziale di sostenibilità, in base ai criteri generali definiti dall'art. 4.7 del PSC;
- che l'intervento edificatorio si attua, con intervento edilizio diretto convenzionato di cui alla presente convenzione, in conformità al RUE e al PSC, nei limiti dimensionali stabiliti dal progetto approvato con "procedimento unico" di cui all'art. 53 della L.R. 21/12/2017 n. 24, comportante variante grafica al PSC e variante grafica e normativa al RUE, per realizzare maggiori superfici utili rispetto a quelle originariamente assegnate dal RUE, funzionali alle esigenze di ampliamento dell'Azienda;
- che in ragione delle considerazioni di cui ai precedenti punti, la presente convenzione definisce le condizioni per l'intervento previsto;
- che sulla variante urbanistica promossa, e sul progetto di Intervento Unitario Convenzionato, (pratica 7/C/2023) sono stati espressi i seguenti pareri:
 1. Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile distretto Reno della R.E.R. acquisito al PG. n. 26120 in data 31/08/2023;
 2. U.O. Igiene e Sanità Pubblica -AUSL Bologna n. 93150, acquisito al PG n. 26137 in data 31/08/2023;
 3. ARPAE Distretto Urbano-Casalecchio emesso al n. sinadoc31799/23, in atti al PG. n. 26404 del 04/09/2023;
 4. SNAM Rete Gas SpA - Distretto Centro orientale emesso al prot. C.BO-ARZ 147/23 EAM70501, in atti al PG n. 26518 del 05/09/2023;
 5. Comando provinciale Vigili del Fuoco di Bologna rif. Prot. 25694 del 07/09/2023, acquisto al PG n. 26926 in data 11/09/2023;
 6. Agenzia territoriale ATERSIR, acquisto al PG n. 27688 in data 18/09/2023;
 7. Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio (CQAP) in data 21/09/2023;
 8. Comando Militare esercito "Emilia Romagna" n. 0017761 in atti al PG 31711 del 27/10/2023;
 9. Aeronautica Militare Comando 1° Regione Aerea in atti al PG n. 36118 del 01/12/2023;
 10. Soprintendenza A.B.A.P. acquisito al PG 40133 in data 21/12/2023;
 11. E-distribuzione in atti al PG n. 40349 del 22/12/2023;
 12. A.M. Comando Rete P.O.L. emesso al n. 0003763 il 05/06/2024, in atti al PG n. 18705 del 06/06/2024;
 13. Ufficio Sismica dell'Unione dei Comuni Reno Lavino Samoggia, in atti al PG 21698 del 03/07/2024;
 14. Consorzio della Bonifica Renana acquisito al PG 21695 in data 03/07/2024, aggiornato con parere in atti al PG n. 12518 del 08/04/2025;
 15. Parere ENAC AER-22/03/2024-0040542 attestante la non sussistenza di interesse aeronautico in atti al PG 11587 del 15/04/2024;
- che con Atto del Sindaco Metropolitano n. 89 del 29/05/2025, pervenuto agli atti in data

03/06/2025 prot. n. 18809, è stato espresso formale atto di assenso rispetto alla proposta di variante urbanistica ed alla Valsat/VAS;

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____ sono stati approvati il progetto di Intervento Unitario Convenzionato, nelle linee di principio, la Variante urbanistica conseguente e lo schema di convenzione;
- che si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale progetto, 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:

DOCUMENTO	NUMERO PROTOCOLLO	DATA PROTOCOLLO
RTSA - RELAZIONE TECNICA SVILUPPO AZIENDALE	20066	06/07/2023
RT - RELAZIONE TECNICA	2707	29/01/2024
VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	20066	06/07/2023
STUDIO GEOLOGICO TECNICO DEI TERRENI	8292	19/03/2025
RELAZIONE SULLA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	8292	19/03/2025
BOZZA DI CONVENZIONE	11587	15/04/2024
DF - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20066	06/07/2023
TAVOLA 1 - STATO LEGITTIMO: planimetria generale	20066	06/07/2023
TAVOLA 2.1 - STATO LEGITTIMO: pianta	20066	06/07/2023
TAVOLA 3 - PROGETTO: planimetria generale	2707	29/01/2024
TAVOLA 4.1 - PROGETTO TETTOIA A: pianta	20066	06/07/2023
TAVOLA 4.2 - PROGETTO TETTOIA A: prospetti	20066	06/07/2023
TAVOLA 5 - PROGETTO TETTOIA B: pianta, prospetto e sezione	2707	29/01/2024
TAVOLA 6 - INTERVENTI: planimetria generale	2707	29/01/2024
TAVOLA 7 - INTERVENTI: piante e prospetti	2707	29/01/2024
TAVOLA L13 - LEGGE 13/1989: accessibilità	20066	06/07/2023
RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA LEGGE 13/1989	20066	06/07/2023
PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI	2707	29/01/2024
RELAZIONE TECNICA ED ELABORATI GRAFICI Schemi e tipologie strutturali	20066	06/07/2023

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 ZP5.

Articolo 1

OGGETTO E SCOPO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi di trasformazione dell'ambito IUC.P ZP5 ed, in particolare, quelli previsti dal progetto comportante variante urbanistica approvata, mediante procedimento di cui art. 53 L.R. 24/2017 e ss.mm.ii., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____, da realizzare sull'area avente Superficie Fondiaria complessiva pari a mq 22.801,39 e identificata nel PSC e nel RUE vigenti come IUC.P ZP5 di cui all'art. 4.4.3 delle Norme di Attuazione dello stesso RUE.

Articolo 2

BENI OGGETTO DI INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO

Le parti danno atto che i beni compresi nell'IUC.P ZP5 ed oggetto della presente convenzione, sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Zola Predosa al Foglio 19 particelle 218, per una Superficie Fondiaria complessiva pari a mq. 22.801,39 e una superficie utile SU massima di mq. 12.950,00.

Articolo 3,

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE- PRESCRIZIONI

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

termini seguenti:

- | | |
|--|---|
| 1. Superficie fondiaria | Sf = 22.801,39 mq; |
| 2. Usi previsti: | Funzione C = Produttiva, uso c1 (attività manifatturiere artigianali-industriali); |
| 3. Potenzialità edificatoria massima: | SU = 12.950,00 mq; |
| 4. Superficie Utile di progetto: | SU = 1645,00 mq; |
| 5. Parcheggi di urbanizzazione Primaria: | P1 = 164,50 mq; |
| 6. Parcheggi Pertinenziali: | P3 = n.34 ² di cui 3 per autocarro; |
| 7. Potenzialità edificatoria convenzionata: | SU-IUC ZP5 = 12.950,00 mq ; |
| 8. Prescrizioni particolari: | Richiamate nella Determinazione conclusiva della C.d.S., PG n. 28108 del 05/09/2025, meglio declinate nel PdC convezionato di cui la presente è parte integrante. |
| 9. Contributo negoziale di sostenibilità: | 116.514,31 € ³ ; |
| Costituito da: | Monetizzazione sostitutiva finalizzata alla realizzazione di attrezzature e/o infrastrutture pubbliche da definirsi dal Comune come previsto dall'art. 4.7 co. 10 delle Norme di PSC; |
| 10. Modalità e tempi: | Avvio dell'intervento edilizio entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e completamento dei lavori entro i successivi 24 mesi. |

Articolo 4

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

Il progetto di Intervento Unitario Convenzionato prevede la realizzazione di un ampliamento del fabbricato principale mediante la realizzazione di due tettoie funzionali all'attività esercitata dall'Azienda utilizzatrice, nell'area identificata catastalmente al Fg. 19 particella 218 in area che resterà di uso privato.

In particolare l'intervento prevede, con il progetto depositato, l'incremento della SU attualmente esistente per mq. 1645,00 con la costruzione di due tettoie in aderenza al fabbricato esistente , una a nord (tettoia A) a servizio e protezione della zona carico scarico merci ed una a ovest (tettoia B) per stoccaggio merci funzionali anche a proteggere lavoratori addetti alla movimentazione delle merci dalle intemperie; ciò fino a raggiungere, sull'intero ambito identificato come IUC.P ZP5, la Superficie Utile complessiva SU di 12.945,69 mq cui si intendono aggiunte le superfici accessorie pertinenziali consentite dalla normativa comunale vigente.

Rispetto alla potenzialità edificatoria originariamente assegnata dal RUE all'Ambito d'intervento, il progetto comportante Variante Urbanistica, approvata ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., consente la realizzazione di **maggiori** Superfici Utili rispetto all'indice Uf

² Indicare i P3 da realizzare comprensivi della quota aggiuntiva a compensazione della mancata

realizzazione dei P1

³ (valore da DG 64/2015 x SU in variante urb x K da DG 61/2016) = 188,01 € x 15449,31 mq x 0,40 assegnato dal RUE, corrispondenti a **1.549,31 mq aggiuntivi**, per consentire di realizzare gli ampliamenti funzionalmente contingenti all'esercizio dell'attività produttiva dell'Azienda.

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

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

1. al versamento delle somme dovute al Comune di Zola Predosa, per la monetizzazione delle dotazioni non realizzate;
2. all'assolvimento degli adempimenti previsti a titolo di contributo negoziale di sostenibilità;

La progettazione delle costruzioni private dovrà rispettare le prescrizioni contenute nelle norme/relazione dell'Intervento Unitario Convenzionato di cui alla presente, nei pareri in premessa e nell'Atto del Sindaco Metropolitano n. 89/2025.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dal precedente art.

3.

L'utilizzo dell'immobile è asservito alle attività dell'Azienda utilizzatrice.

Articolo 5

ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

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

5.1. CONTRIBUTO NEGOZIALE DI SOSTENIBILITÀ

Versare all'atto del rilascio del Permesso di Costruire a semplice richiesta del Servizio preposto al rilascio l'importo pari a Euro 116.514,31, a favore del Comune di Zola Predosa, quale contributo finalizzato alla realizzazione di attrezzature e/o infrastrutture pubbliche, da definirsi dal Comune come previsto dall'art. 4.7 co. 10 delle Norme di PSC, versamento ottemperato come da quietanza n..... del

5.2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

Le dotazioni di Parcheggi Pubblici (P1) dovuti in conseguenza delle maggiori SU previste con il progetto, pari a 164,50⁴ mq saranno oggetto di "monetizzazione sostitutiva" il cui corrispettivo, in applicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale vigente al momento della stipula della Convenzione, è quantificato in € 14.805,00 con compensazione delle quote di P1 non realizzate e cedute con la realizzazione di una analoga quota di Parcheggi Pertinenziali P3 aggiuntiva⁵ rispetto al minimo dovuto, corrispondenti a 4 posti auto e pertanto per l'intervento si realizzeranno complessivi 34 Parcheggi Pertinenziali P3.

Le aree destinate a Parcheggio resteranno di proprietà privata con obbligo per il Soggetto Attuatore, a cui resta in capo ogni onere manutentivo e di pulizia, di garantire l'accesso e la libera fruizione di detti Parcheggi nelle ore in cui la funzione si svolge.

⁴ 10 mq./100 mq. di Su di nuova realizzazione

⁵ 164,50 mq/12,5 mq = 14 p.a. aggiuntivi

5.3. CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione ed ai contributi "D" ed "S" per l'intervento sarà determinato sulla base delle tabelle parametriche e secondo le disposizioni in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private oggetto dello IUC.

5.4. ULTERIORI IMPEGNI

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

Articolo 7

VINCOLO DI ASSERVIMENTO

Poiché l'intervento unitario convenzionato è generato da procedimento unico ai sensi del co. 1 lettera b) dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m. ed i., finalizzato all'ampliamento di primaria azienda già insediata sul territorio per espressa esigenza aziendale, requisito che costituisce presupposto per il ricorso alla procedura individuata comportante variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti; si appone vincolo di asservimento del fabbricato oggetto del PdC convenzionato, in favore dell'Azienda utilizzatrice, salvo non intervengano motivi imprevisi ed 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 "art. 53" restano asservite all'uso c1 (attività manifatturiere industriali o artigianali);

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati nei termini di cui al precedente art. 3, salvo le proroghe motivate, concesse dal Comune di Zola Predosa, nei limiti di cui al successivo art. 10.

Articolo 8

SANZIONI PER INADEMPIENZE

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

In caso di mancato inizio dei lavori nel termine di cui al precedente art. 3 il Comune darà corso alla revoca della variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, ritenendo decaduti i presupposti che hanno consentito la possibilità di ricorso a detto.

Articolo 9

MODALITÀ ATTUATIVE E VARIANTI

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

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

Articolo 10

DURATA

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

Articolo 11

TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE

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

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

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

Articolo 12

SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, nei confronti dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte dei Soggetti privati sottoscrittori, sia dai rispettivi subentranti od aventi causa a qualsiasi titolo, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Articolo 13

SPESE A CARICO DELLA PROPRIETÀ

Tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle della costituzione della servitù di uso pubblico sulle opere di cui all'art. 5 e relative aree, nonché dell'asservimento funzionale delle nuove superfici all'attività, 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 posta in Zola Predosa, Via Roma, di proprietà del Soggetto Attuatore, 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 19 Mappali 218

(località)....., (data)