

# COMUNE DI BUDRIO

Progetto per

## INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO (IUC) IUC 58A E IUC 58B per l'ampliamento di un edificio ad uso produttivo e magazzino posto a Cento di Budrio in via Enrico Mattei, 4

PROPRIETA'

**COMET spa**  
via Michelino, 105  
40127 Bologna

PROGETTISTA

**Ing. Stefano Marzadori**  
Via Gyula, 43  
40054 Budrio (BO)

COLLABORATORE

**Arch. Susanne Rueff**

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

OGGETTO:

Schema di convenzione

SCALA

TAVOLA N°

**URB 1.5**

1°	30 MARZO 2023	IUC COMET	N° ARCHIVIO:
2°			U/779
3°			
4°			
5°			
6°			
REV.	DATA	DESCRIZIONE	

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL' INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO – IUC 58A E 58B -  
MAGAZZINI COMET VIA ENRICO MATTEI (CENTO)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_

In Budrio (BO), Piazza Quirico Filopanti n. 11.

Avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna ed ivi  
residente, sono presenti i signori:

ing. Miceli Angela, nata a Molinella (BO) il 01/10/1973, domiciliato per la carica in Budrio (BO),  
Piazza Quirico Filopanti n. 11, il quale interviene in questo atto quale Responsabile del Settore  
Sviluppo del Territorio, e quindi in nome e per conto del:

**“COMUNE DI BUDRIO”**, con sede in Budrio (BO), Piazza Quirico Filopanti n. 11, Partita IVA  
00510771207, Codice Fiscale 00469720379, in legale rappresentanza dello stesso in virtù degli atti del  
Sindaco n. 20/2022 del 28/10/2022 e n. 22/2022 del 14/11/2022, allegati alla presente, autorizzata al  
presente atto con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 27/04/2011, relativa allo schema di  
convenzione, esecutiva ai sensi di legge e delegata alla sottoscrizione del presente atto con la  
Delibera di Giunta n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di approvazione dell'intervento IUC 58A e 58B.

CERVELLATI SANTE, nato a Budrio (Bo) il 18 maggio 1937, domiciliato in Budrio (Bo) via Croce di  
Prunaro n. 20, Codice Fiscale CRVSNT37E18B249H, in qualità di Legale Rappresentante della ditta  
COMET S.p.A. con sede in Bologna (BO), via Michelino n. 105, P.I.V.A 02108091204;

Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo.

Premesso che:

- lo IUC 58 oggetto del presente accordo, composto dallo IUC 58A e dallo IUC 58B, è posto nella frazione  
di Cento in un'area compresa tra le vie Albert Einstein, Leone Ginzburg, via Johannes Schmidl ed Enrico  
Mattei per lo IUC 58A ed in un'area ricompresa fra via Enrica Mattei, via Luigi Menarini, un'area destinata  
a verde pubblico ed un lotto privato per lo IUC 58B.

- all'interno dello IUC 58A è già insediato il magazzino centralizzato denominato A della COMET S.p.A.  
("soggetto attuatore"). In particolare, oggetto della presente convenzione, è l'ampliamento del

magazzino esistente A, catastalmente individuato al Foglio 135, Mappale 438 del Comune di Budrio, che interesserà anche le aree individuate al Foglio 135, Mappali 338, 339 e 340 di proprietà dell'attuatore. Sono inoltre oggetto della presente convenzione anche i Mappali 533/B, 533/D, 424, 461, 429/B del Foglio 135, precedentemente destinati ad area di parcheggi pubblici, a strada pubblica, a cabina ENEL e verde pubblico, che saranno oggetto di trasferimento dal Comune di Budrio al Soggetto Attuatore, in quanto parte integrante del lotto di intervento a seguito della variante urbanistica.

- lo IUC 58B è individuato catastalmente al Foglio 135 Mappale 375. Precedentemente destinato a lotto edificabile, nel presente progetto, lo IUC 58B è destinato a verde pubblico attrezzato, realizzato per compensare la riduzione del verde pubblico esistente sulle particelle 533/D e 429/B, derivante dal perimetro dello IUC 58A. La potenzialità edificatoria originaria, viene trasferita all'interno dell'area interessata dallo IUC 58A;

- la COMET S.p.A. ha presentato al Comune di Budrio (BO) una proposta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'art 53 della LR 24/2017 in data 3 febbraio 2023 (acquisita agli atti con Prot. gen. 3153), intesa a ottenere l'approvazione di un progetto unitario convenzionato che prevede l'ampliamento dell'immobile di proprietà denominato magazzino A, a seguito della variante urbanistica e dell'acquisizione dall'Amministrazione Comunale delle particelle 533/B, 461, 424, 533/D e 429/B; nonché la cessione alla medesima Amministrazione Comunale delle particelle 438/B e 340/B da destinare a parcheggi pubblici a seguito della ridefinizione di tale dotazione di standard urbanistici e per il trasferimento della cabina elettrica e del lotto individuato catastalmente Foglio 135 Mappale 375 da destinare a verde pubblico, secondo un progetto a firma dell'ing. Stefano Marzadori;

- in data 28 febbraio 2023 con Deliberazione n 10, il Consiglio Comunale ha stabilito di prendere atto delle richieste formulate da COMET Spa e ne ha valutato positivamente sia l'ampliamento dell'attività economica, sia il rilevante interesse pubblico della proposta;

- ai sensi dell'art. A-14 bis della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, su tale progetto si è svolta una Conferenza dei Servizi, avviata con Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e conclusasi con Determina Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale è stato dato avvio al deposito della proposta di variante al RUE vigente presso la Segreteria generale del Comune di

Budrio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;

- che nell'ambito della Conferenza sono stati formulati i pareri di AUSL (pg. \_\_\_\_\_), Comune di Budrio (pg. \_\_\_\_\_), ARPAE (pg. \_\_\_\_\_), Città Metropolitana di Bologna (pg. \_\_\_\_\_), Bonifica Renana (pg. \_\_\_\_\_), HERA (pg. \_\_\_\_\_);

- con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvata il progetto in oggetto in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

- L'area è stata classificata come APS\_E - Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, consolidati (Artt. 4.4.1., 4.4.2. e 4.4.3 del RUE) e, a seguito della variante urbanistica predetta, è individuata come IUC - Sub Ambito soggetto a intervento unitario convenzionato n. 58A e 58B, di cui all'art. 4.4.3 e 6.2.6 delle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio, in forza dei quali l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare, in un progetto unitario, degli interventi consentiti;

- con deliberazione n. \_\_ del \_\_\_\_\_ l'intervento unitario convenzionato è stato approvato dalla Giunta Comunale;

- si deve ora procedere alla sottoscrizione degli accordi presi in ordine a tale intervento unitario, per il quale si fa espresso richiamo alle tavole progettuali (Prot. gen. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e successive integrazioni) ad esso allegate e depositate presso il Comune di Budrio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto e alle quali si fa espresso riferimento:

tav 0.0            elenco elaborati

tav URB 1.1      relazione di variante al RUE

tav URB 1.2      Intervento Unitario Convenzionato – Stralcio RUE – tav 1\_f – Stato di fatto

tav URB 1.3      Intervento Unitario Convenzionato – Stralcio RUE – tav 1\_f – Progetto

tav URB 1.4      intervento unitario convenzionato – Scheda RUE

tav URB 1.5      Studio geologico tecnico e sismico

tav URB 1.6      Valutazione di clima acustico

tav URB 1.7      Studio del traffico

tav URB 1.8      Rapporto ambientale di valsat

tav URB 1.9      Sintesi non tecnica di valsat

tav 1.1	Relazione illustrativa – verifica degli standard – conteggi superfici
tav 1.2	Preventivo di spesa opere di urbanizzazione
tav 1.3	Documentazione antimafia
tav 1.4	Piano della sicurezza
tav 1.5	Schema di convenzione urbanistica
tav 2.1	Inquadramento urbanistico
tav 2.2	Estratto ed elenco catastale delle proprietà
tav 2.3	Proposta di frazionamento
tav 2.4	IUC 58A - Rilievo planialtimetrico e documentazione fotografica
tav 2.5	IUC 58B - Rilievo planialtimetrico e documentazione fotografica
tav 3.1	Planimetria – individuazione delle aree da acquisire e da cedere con individuazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico
tav 3.2	IUC 58A - stato legittimo – planimetria generale
tav 3.3	IUC 58A - stato legittimo – pianta piano terra capannone esistente
tav 3.4	IUC 58A - stato legittimo – pianta piano primo capannone esistente
tav 3.5	IUC 58A - stato legittimo – pianta della copertura capannone esistente
tav 3.6	IUC 58A - stato legittimo – prospetti e sezioni capannone esistente
tav 3.7	IUC 58A – progetto – planimetria generale
tav 3.8	IUC 58A - progetto – pianta piano terra e superamento delle barriere architettoniche – magazzino di progetto
tav 3.8A	IUC 58A - progetto – pianta piano terra e superamento delle barriere architettoniche – magazzino esistente
tav 3.9	IUC 58A - progetto – pianta piano primo – magazzino di progetto
tav 3.9A	IUC 58A - progetto – pianta piano primo – magazzino esistente
tav 3.10	IUC 58A - progetto – pianta della copertura – magazzino di progetto
tav 3.10A	IUC 58A - progetto – pianta della copertura – magazzino esistente

tav 3.11	IUC 58A - progetto – prospetti e sezioni
tav 3.12	IUC 58A - progetto – cabina di trasformazione
tav 3.13	IUC 58A - comparativa – planimetria generale
tav 3.14	IUC 58A - comparativa – pianta piano terra e pianta piano primo magazzino A esistente
tav 3.15	IUC 58A - comparativa – prospetti est e sud magazzino A esistente
tav 3.16	IUC 58A – stato di fatto e progetto – planimetria generale – segnaletica stradale
tav 3.17	IUC 58A – fotoinserimento – viste prospettiche
tav 3.18	IUC 58B – stato di fatto – planimetria generale
tav 3.19	IUC 58B – progetto – planimetria generale
tav 3.20	IUC 58B – comparativa – planimetria generale
tav 4.1	DGR 373/2011 1 “presismica” – piante e sezione
tav 4.2	DGR 373/2011 1 “presismica” – relazione tecnica
tav 5.1	reti fognarie esistenti (pubbliche e private)
tav 5.2	reti fognarie di progetto (pubbliche e private)
tav 5.3	reti fognarie di progetto – profili longitudinali condotti pubblici
tav 5.4	reti fognarie di progetto – particolari costruttivi tipo
tav 5.5	reti fognarie di progetto – relazione idraulica
tav 6.1	adeguamento illuminazione pubblica esistente
tav 7.1	adeguamento rete e-distribuzione esistente
tav 8.1	adeguamento rete telefonica esistente
tav 9.1	adeguamento rete gas esistente
tav 9.2	adeguamento rete acqua esistente
tav 10.1	planimetria generale
tav 10.2	pianta piano terreno
tav 10.3	pianta piano primo (vano tecnico)
tav 10.4	pianta copertura
tav 10.5	sezioni e prospetti

tav 10.6	relazione tecnica soluzioni conformi
tav 10.7	relazione tecnica soluzioni alternative
tav 11.1	impianto aeraulico e di climatizzazione
tav 11.2	relazione ex legge 10
tav 12.1	distribuzione principale – impianti elettrici speciali
tav 12.2	impianti illuminazione ordinaria e di sicurezza
tav 12.3	relazione scariche atmosferiche
tav 13.1	schema di installazione impianto fotovoltaico

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Soggetto attuatore come sopra rappresentato, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere le seguenti obbligazioni convenute in ordine all'intervento unitario convenzionato IUC 58A e IUC 58B.

#### **Articolo 1**

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

La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 56.568 di superficie catastale per quanto riguarda lo IUC 58A, e di mq 3.071 di superficie catastale per quanto riguarda lo IUC 58B. Il tutto identificato nel RUE vigente, complessivamente come IUC 58 di cui all'art. 4.4.3 del RUE.

#### **Articolo 2**

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

Le parti danno atto che i beni oggetto della presente convenzione, sono così distinti:

Foglio 135, Particella 438/A, 338, 339, 340/A, 424, 461, 533/B, 533/D, 429/B, 438/B e 340/B oltre alla particella 375.

In particolare le particelle 533/B, 533/D, 429/B, 424 e 461 verranno ceduti dall'Amministrazione Comunale alla COMET S.p.A., quale parte integrante del lotto di intervento, pur senza contribuire alla capacità edificatoria del medesimo IUC 58A.

Le particelle 438/B, 340/B e 375 verranno cedute da COMET S.p.A. all'Amministrazione Comunale.

Le particelle 438/B e 340/B saranno cedute all'Amministrazione Comunale con destinazione parcheggi pubblici e marciapiede, nonché area per la nuova cabina ENEL, i cui oneri di trasferimento dall'attuale particella 424 risultano a totale carico del soggetto attuatore, mentre la particella 375 verrà ceduta da COMET S.p.A. all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di verde pubblico.

### **Articolo 3**

#### **CARATTERISTICHE E CONTENUTI DELL'INTERVENTO**

La disciplina urbanistica e la potenzialità edificatoria complessiva degli interventi risultano definite nei termini seguenti:

IUC 58A:

Superficie fondiaria – SF: 56.568,00 mq

Usi previsti:

tutti gli usi previsti all'art. 4.4.2 per l'ambito APS.E. Per le superfici ad uso a1 in essere, è ammesso lo spostamento della Su all'interno dell'intervento.

Potenzialità edificatoria massima: 31.464,60 mq

Superficie Permeabile min: 5.656,80 mq

Rapporto di copertura: 60%

Il progetto prevede lo sviluppo dell'azienda con l'ampliamento del magazzino attraverso la realizzazione di una nuova struttura e il collegamento tra il magazzino A e la nuova struttura anche sull'area di sedime dell'ex porzione di strada denominata via Einstein e ceduta dal Comune con apposito atto. È prevista anche la riorganizzazione funzionale interna del magazzino esistente e delle aree esterne.

Su di progetto = Mq. 31.406,80, di cui:

- Su di ampliamento Mq. 14.121,52;
- Su esistenti (Magazzino A) Mq. 17.285,28.

Uso di progetto: c3 del RUE vigente.



IUC 58B:

Superficie fondiaria – SF: 3.071,00 mq

Il progetto prevede la realizzazione di verde pubblico attrezzato adiacente ad un'area avente già la stessa destinazione. La proprietà COMET SPA si impegna a realizzare opere di riqualificazione dell'area verde sulla base di quanto verrà richiesto all'Amministrazione Comunale fino alla concorrenza di un importo pari ad € 8.000,00 oltre IVA e nei termini da essa previsti. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere che le opere di riqualificazione vengano realizzate su altre aree di proprietà della stessa Amministrazione Comunale, dalla stessa indicate.

#### **Articolo 4**

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

Le fasi di stipula per l'attuazione dello IUC 58A e dello IUC 58B sono le seguenti:

1. Contestualmente alla firma della presente convenzione, l'Amministrazione cede a COMET SPA la strada ed i parcheggi pubblici individuati nell'elaborato grafico tav 3.1, particelle 533/B e 461, previo il versamento degli oneri di cui al successivo art 5, e permuta l'area destinata a verde pubblico precisamente individuata al foglio 135 mappale 533/D e mappale 429/B, con l'area individuata catastalmente al foglio 135 mappale 375, di pari superficie che verrà ceduta da COMET all' Amministrazione.
  2. A lavori completati e prima della scadenza del presente IUC, COMET SPA cederà all'Amministrazione Comunale, la dotazione di parcheggi P1 e permuterà l'area di sedime dell'attuale cabina ENEL individuata alla particella 424, con area di pari superficie nella particella 438/B, sulla quale sarà trasferita la cabina.
1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al progetto dopo la stipula della presente convenzione e l'ottenimento dei relativi titoli abilitativi ai sensi della L.R. n. 15/2013 e ss. mm. e ii.
  2. Il rilascio del Permesso di Costruire si intende subordinato al versamento delle somme dovute al Comune di Budrio ai sensi del successivo art. 5, per oneri e QCC e quale corrispettivo per l'acquisto

della strada e dei parcheggi.

3. I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dai titoli abilitativi edilizi.

## **Articolo 5**

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

1. Il soggetto attuatore si obbliga a:

- a) Corrispondere al Comune di Budrio, a titolo di acquisto delle aree già demaniali ad uso strada e parcheggi individuate nella predetta Tav 3.1, la somma complessiva di € 110,680,00 (euro centodiecimilaseicentottanta/00) oltre IVA. Tale importo risulta determinato in ragione del fatto che la strada ed il parcheggio vengono ceduti senza capacità edificatoria e tenendo conto altresì delle aree che COMET S.p.A. cederà all'Amministrazione Comunale ad uso parcheggi pubblici, così come individuate nella medesima Tav 3.1 a seguito della variante urbanistica;
- b) Corrispondere al Comune di Budrio, al momento del ritiro del Permesso di Costruire, gli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota di QCC dovuti sulla base delle disposizioni e degli importi unitari vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio.
- c) La realizzazione e cessione al Comune dei parcheggi pubblici, lo spostamento della cabina elettrica, la cessione e sistemazione dell'area destinata a verde pubblico, descritte agli articoli precedenti e rappresentati negli elaborati progettuali approvati, sono condizioni essenziali ai fini dell'ottenimento della certificazione di Agibilità degli immobili in progetto.

## **Articolo 6**

### **MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI**

Le opere potranno iniziare solo a seguito del rilascio del permesso di costruire, ed entro la durata massima della presente convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà realizzare la nuova struttura, per la superficie utile massima prevista (vedi art. 3).

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per quanto concerne le distanze dalle sedi viarie e dai parcheggi e dalle deroghe consentite; eventuali modifiche sono subordinate alla procedura di variante alla convenzione stipulata.

Le opere previste all'interno dell'area destinata a verde pubblico (foglio 135 mappale 375), dovranno

essere completate entro tre anni dalla firma della presente convenzione e collaudate entro i successivi sei mesi.

## **Articolo 7**

### **FIDEIUSSIONI A GARANZIA**

A garanzia della corretta esecuzione di tutte le opere a verde, di cui al precedente art 3, COMET SPA rilascia fideiussione bancaria per un importo pari alle opere realizzate maggiorate del 10% oltre ad IVA e quindi per un importo pari ad € 10.736,00.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale, gli stessi sono già realizzati come parcheggi privati e pertanto, in considerazione dei modesti interventi necessari per adeguarli alle caratteristiche previste per i parcheggi pubblici viene richiesta a COMET SPA rilascia fideiussione bancaria per un importo pari ad € \_\_\_\_\_

Le suddette polizze fideiussorie saranno escutibili a prima richiesta scritta in favore del Comune di Budrio con operatività entro 15 giorni, con la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, ogni eccezione rimossa ed esclusa, compresa l'espressa rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile; il pagamento di quanto dovuto da parte del garante avverrà, inoltre, a "prima richiesta" scritta del beneficiario, in deroga alle disposizioni dell'art. 1945 del C.C.

## **Articolo 8**

### **COLLAUDI**

Tutte le opere che verranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere soggette a collaudo o certificazione di regolare esecuzione, con oneri a carico di COMET Spa.

## **Articolo 9**

### **DURATA**

Tutti gli interventi previsti dovranno essere comunque ultimati entro 5 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

## **Articolo 10**

### **TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI ED ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE**

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

## **Articolo 11**

### **SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI**

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

## **Articolo 12**

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

Sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. 136 del 22.12.2021, il soggetto attuatore è obbligato al versamento dei diritti di segreteria dovuti per il rilascio degli specifici titoli abilitativi edilizi.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.lg. 30 giugno 2003, n. 196; Gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato e lo sottoscrivono alle ore \_\_:\_\_ il presente atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato da mia mano su quattro fogli per dodici facciate intere e fino a qui di questa tredicesima.

## **Art. 13.**

### **CLAUSOLE GENERALI e FINALI**

Poiché la presente Convenzione è riconducibile ad un accordo ex art. 11 della L. n., 241/1990, ad essa si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

In caso di controversie, la giurisdizione spetta al TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_