

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO EX ART. 53, COMMA 1, LETTERA B)
DELLA L.R.24/2017 PER IL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO AD USO PRODUTTIVO
POSTO A CENTO DI BUDRIO (BO) IN VIA ENRICO MATTEI N.4 E DELL' INTERVENTO UNITARIO
CONVENZIONATO – IUC 58A E 58B**

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 _____ il _____, domiciliata per la carica in Budrio (BO), Piazza Quirico Filopanti n. 11, la 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, 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 Consiglio Comunale n. ____ del _____, di approvazione dell'intervento IUC 58A e 58B.

CERVELLATI SANTE, nato _____ il _____, domiciliato in Budrio (Bo) via _____, Codice Fiscale _____, 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 della presente convenzione è composto dallo IUC 58A e dallo IUC 58B;

- per lo IUC 58A 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 58B è posto in un'area ricompresa fra via Enrica Mattei, via Luigi Menarini, un'area

destinata a verde pubblico ed un lotto privato.

- 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 fabbricato esistente A, catastalmente individuato al Foglio 135, Mappale 438 del Comune di Budrio, al fine di realizzare una nuova costruzione ad uso produttivo 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 presente variante urbanistica.

- lo IUC 58B è individuato catastalmente al Foglio 135 Mappale 375. Precedentemente destinato a lotto edificabile, nel presente progetto, lo IUC 58B prevede la destinazione 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 per attività produttiva 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; nonchè 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;

- 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 produttiva, sia il rilevante interesse pubblico della proposta.

Premesso inoltre che:

- In data 03/02/2023, con P.G. n. 23159 il soggetto attuatore ha presentato proposta di attivazione di Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 per l'ampliamento in oggetto;
- In data 30/03/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona, ai sensi art. 14Bis comma 2, con nota acquisita agli atti con P.G. n. 9687/2023;
- In data 04/04/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato la sospensione dei termini del procedimento, per richiesta del Soggetto Proponente, fino al ricevimento dalla documentazione sostitutiva, contenente una nuova proposta di soluzione progettuale (nota in atti al P.G. n. 10205/2023);
- In data 26/05/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha riconvocato la Conferenza di Servizi decisoria in modalità semplificata e asincrona, ai sensi art. 14Bis comma 2 a seguito del ricevimento della nuova proposta di soluzione progettuale da parte del Soggetto Proponente (nota in atti al P.G. n. 14885/2023);
- in data 13/06/2023 la CM BO ha inviato al SUAP dell'Unione Terre di Pianura una richiesta di chiarimenti preliminari, chiedendo in particolare di specificare gli usi previsti negli edifici in progetto e facendo presente che qualora l'insediamento sia configurabile come logistica, la proposta non risulterebbe coerente con le indicazioni dell'Accordo Territoriale Terre di Pianura, per gli ambiti produttivi sovracomunali sottoscritto in data 14/05/2007 e modificato il 22/12/2020. Al riguardo la CM BO ha richiamato inoltre le disposizioni del PTM, art. 42 comma 2 lett. b), che indicano gli Ambiti produttivi sovracomunali di pianura come "idonei ad ospitare insediamenti di media logistica come definita dall'appendice 2 delle Regole del PTM" e i contenuti del nuovo Accordo Territoriale per il contenimento degli insediamenti con funzione logistica nel territorio metropolitano di Bologna approvato in data 27 luglio 2022 e sottoscritto da Città metropolitana e Regione Emilia-Romagna in data 01/08/2022 (nota in atti al P.G. n.

16662/2023);

- in data 19/06/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato la sospensione dei termini procedimentali fino al ricevimento della documentazione integrativa richiesta dalla CM BO, da presentare entro il 20/07/2023 (nota in atti al protocollo);
- in data 22/06/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha trasmesso la richiesta di integrazioni formulata da ARPAE APAM (nota in atti al P.G. n. 17828/2023);
- in data 5/07/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato il link alla documentazione integrativa prodotta in risposta alle richieste formulate dagli enti coinvolti in Conferenza (nota in atti al P.G. n. 19373/2023);
- in data 19/07/2023 la CM BO ha preso atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione e della nuova documentazione fornita da cui si evince che l'ampliamento proposto in progetto è da ricondurre esclusivamente alle attività produttive (uso C1 del RUE) che si svolgeranno all'interno del nuovo edificio. Ha chiesto inoltre ulteriori integrazioni (nota in atti al P.G. n. 20976/2023);
- in data 6/11/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha comunicato che:
 - l'avviso di deposito del progetto di "Ampliamento di edificio ad uso magazzino di attività produttiva intestata alla ditta Comet S.p.a. ed insediata in località Cento di Budrio" è stato pubblicato sul BURERT n. 149 del 07/06/2023 periodico (Parte Seconda), sull'albo on line n. 392/2023 dell'Unione Terre di Pianura e sull'albo on line n. 597/2023 del Comune di Budrio, nonché depositato presso la sede del Comune e dell'Unione e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 53 comma 6 della L.R. n. 24/2017, per l'acquisizione delle osservazioni dal 07/06/2023 al 06/08/2023 (60 giorni);
 - l'avviso di aggiornamento della documentazione depositata è stato pubblicato sul BURERT n. 220 del 02/08/2023 periodico (Parte Seconda), sull'albo on line n.2518/2023 dell'Unione Terre di Pianura e sull'albo on line n. 829/2023 del Comune di Budrio, nonché depositato presso la sede del Comune e dell'Unione e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, ai sensi dell'art. 53 comma 6 della L.R. n. 24/2017, per l'acquisizione delle osservazioni dal 02/08/2023 al 16/09/2023 (45 giorni);
 - sono pervenute le osservazioni acquisite ai PP.GG. n. 23076 e n. 23078 del 15/09/2023,

successivamente trasmesse con nota P.G. n. 24647 del 03/10/2023 a tutti gli enti coinvolti in Conferenza;

◦ il Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Budrio con P.G. n. 25750 del 16/10/2023 ha depositato la propria proposta di controdeduzione delle osservazioni pervenute;

Ha inoltre trasmesso i pareri pervenuti dagli enti partecipanti alla CdS (nota in atti al protocollo);

- in data 28/11/2023 la Città Metropolitana di Bologna, in esito all'avvio dell'istruttoria di ARPAE AACM per la formulazione delle valutazioni ambientali di propria competenza che rileva incoerenze nella documentazione costitutiva della proposta richiede, per poter esprimere le valutazioni di sostenibilità relative all'inserimento del nuovo edificio di revisionare, aggiornare e allineare la documentazione della proposta (nota in atti al P.G. n. 33196/2023);
- in data 05/12/2023 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura comunica la sospensione dei termini (nota in atti al P.G. n. 34030/2023);
- in data 15/01/2024 il SUAP dell'Unione ha Terre di Pianura invia la documentazione integrativa e convoca una nuova Conferenza di Servizi decisoria per il 25/01/2024 da svolgersi in forma simultanea e modalità sincrona (nota in atti al P.G. n. 1229/2024);
- in data 25/01/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura trasmette il verbale della Conferenza di Servizi (nota in atti al P.G. n. 3078/2024);
- in data 19/03/2024 con P.G. n.8250 il Servizio Edilizia Privata del Comune di Budrio invia parere e proposta di controdeduzioni;
- in data 22/03/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura trasmette le osservazioni pervenute, il parere e proposta di controdeduzioni del Comune e richiede i pareri agli Enti (nota in atti al P.G. n. 8911/2024);
- in data 17/04/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura invia i pareri finali degli Enti e chiede alla Città Metropolitana di Bologna il rilascio del parere di competenza (nota in atti al P.G. n. 11374/2024);
- In data 15/05/2024 con P.G. n. 14167 è stato trasmesso al Comune di Budrio Atto del Sindaco Metropolitano n. 108/2024 e relative relazioni istruttorie;
- In data 16/05/2024 il SUAP dell'Unione Terre di Pianura ha trasmesso l'Atto del Sindaco

Metropolitano al soggetto attuatore, chiedendo di apportare le modifiche necessarie, con nota acquisita agli atti con P.G. n. 14419/2024;

- In data 07/06/2024 con P.G. n. 17045, integrato in data ____ con P.G. n. ____, è pervenuta ulteriore documentazione integrativa, con il recepimento delle richieste contenute nell'Atto del Sindaco Metropolitano e nei pareri degli Enti competenti.
 - 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 del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato approvato il progetto in oggetto in variante agli strumenti urbanistici vigenti e l'intervento unitario convenzionato IUC 58A e 58B, di cui all'art. 4.2.4 del RUE vigente;
 - In data ____ è stato effettuato il deposito della variante sul BUR;
 - con Atto n. ____ del ____ è stata conclusa la Conferenza dei Servizi.
- 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;
- 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 e successive integrazioni depositate presso il Comune di Budrio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto e alle quali si fa espresso riferimento:

TAVOLA	DESCRIZIONE	DATA	P.G. SUAP
0	ELABORATI GENERALI		
0.0	ELENCO ELABORATI	13.06.2024	
	ARCHITETTONICO		
URB	urbanizzazione		
URB 1.1	RELAZIONE DI VARIANTE AL RUE	01.08.2023	19045
URB 1.2	INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - STRALCIO RUE - TAV 1_f - STATO DI FATTO	11.05.2023	11061
URB 1.3	INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - STRALCIO RUE - TAV 1_f - PROGETTO	11.05.2023	11061
URB 1.4	INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO - SCHEDA RUE	07.06.2024	13213
URB 1.5	STUDIO GEOLOGICO TECNICO E SISMICO	11.05.2023	11061
URB 1.6	VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO	07.06.2024	13213
URB 1.7	STUDIO DEL TRAFFICO	29.06.2023	15660
URB 1.8	RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT E PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE	13.06.2024	
URB 1.8.1	PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE	13.06.2024	
URB 1.9	SINTESI NON TECNICA DELLA VALSAT	13.06.2024	
1	relazioni		
1.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA - VERIFICA DEGLI STANDARD - CONTEGGI SUPERFICI	07.06.2024	13213
1.2	PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE E QUADRO ECONOMICO	1.06.2024	13213
1.3	DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA	11.05.2023	11061
1.4	PIANO DELLA SICUREZZA	02.01.2024	19
1.5	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	29.06.2023	15660
2	Inquadramento		
2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	11.05.2023	11061
2.2	ESTRATTO ED ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA' - CERTIFICATO DI AVVENUTA STIPULA FOGLIO 135 MAPPALE 375	11.05.2023	11061
2.3	PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO	11.05.2023	11061
2.4	IUC 58A - RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11.05.2023	11061
2.5	IUC 58B - RILIEVO PLANI-ALTIMETRICO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11.05.2023	11061
3	Progetto urbano		
3.1	PLANIMETRIA - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE E DA CEDERE CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E DEL VERDE PUBBLICO	11.05.2023	11061
3.1.1	RISPOSTA ALLA COMUNICAZIONE DELLA CITTA' METROPOLITANA PG 2023/17565 DEL 19.07.2023	01.08.2023	19045
3.2	IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PLANIMETRIA GENERALE	11.05.2023	11061
3.3	IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA PIANO TERRA CAPANNONE ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.4	IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA PIANO PRIMO CAPANNONE ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.5	IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PIANTA DELLA COPERTURA CAPANNONE ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.6	IUC 58A - STATO LEGGITTIMO - PROSPETTI E SEZIONI CAPANNONE ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.7	IUC 58A - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE	07.06.2024	13213
3.8	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - EDIFICIO DI PROGETTO	07.06.2024	13213
3.8A	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO TERRA E SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - MAGAZZINO ESISTENTE	13.06.2024	
3.9	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO DI PROGETTO	07.06.2024	13213
3.9A	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.10	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA DELLA COPERTURA - MAGAZZINO DI PROGETTO	29.06.2023	15660
3.10A	IUC 58A - PROGETTO - PIANTA DELLA COPERTURA - MAGAZZINO ESISTENTE	11.05.2023	11061
3.11	IUC 58A - PROGETTO - PROSPETTI E SEZIONI	29.06.2023	15660
3.12	IUC 58A - PROGETTO - CABINA DI TRASFORMAZIONE	11.05.2023	11061
3.13	IUC 58A - COMPARATIVA - PLANIMETRIA GENERALE	07.06.2024	13213

3.14	IUC 58A - COMPARATIVA - PIANTA PIANO TERRA E PIANTA PIANO PRIMO - MAGAZZINO A ESISTENTE	13.06.2024	
3.15	IUC 58A - COMPARATIVA - PROSPETTI EST E SUD MAGAZZINO A ESISTENTE	29.06.2023	15660
3.16	IUC 58A - STATO DI FATTO E PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE - SEGNALETICA STRADALE	07.06.2024	13213
3.17	IUC 58A - FOTOINSERIMENTO - VISTE PROSPETTICHE	29.06.2023	15660
3.18	IUC 58B STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE	11.05.2023	11061
3.19	IUC 58B - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE	11.05.2023	11061
3.20	IUC 58B - COMPARATIVA - PLANIMETRIA GENERALE	11.05.2023	11061
3.21	IUC 58A - OPERE A VERDE - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA GENERALE	07.06.2024	13213
3.21A	IUC 58A - OPERE A VERDE - PROGETTO - PLANIMETRIA GENERALE	07.06.2024	13213
3.21B	IUC 58A - OPERE A VERDE - RELAZIONE TECNICO AGRONOMICA	07.06.2024	13213
4	STRUTTURE		
4.1	DGR1373/2011 "PRESISMICA" - PIANTE E SEZIONE	02.01.2024	19
4.2	DGR1373/2011 "PRESISMICA" - RELAZIONE TECNICA	02.01.2024	19
5	FOGNATURE		
5.1	RETI FOGNARIE ESISTENTI (PUBBLICHE E PRIVATE)	11.05.2023	11061
5.2	RETI FOGNARIE DI PROGETTO (PUBBLICHE E PRIVATE)	07.06.2024	13213
5.3	RETI FOGNARIE DI PROGETTO: PROFILI LONGITUDINALI CONDOTTI PUBBLICI	11.05.2023	11061
5.4	RETI FOGNARIE DI PROGETTO: PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO	11.05.2023	11061
5.5	RETI FOGNARIE DI PROGETTO: RELAZIONE IDRAULICA	07.06.2024	13213
6	ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
6.1	ADEGUAMENTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE	11.05.2023	11061
7	RETE E-DISTIBUZIONE		
7.1	ADEGUAMENTO RETE E-DISTIBUZIONE ESISTENTE	07.06.2024	13213
8	RETE TELEFONICA		
8.1	ADEGUAMENTO RETE TELEFONICA ESISTENTE	11.05.2023	11061
9	RETI ACQUA E GAS		
9.1	ADEGUAMENTO RETE GAS ESISTENTE	11.05.2023	11061
9.2	ADEGUAMENTO RETE ACQUA ESISTENTE	11.05.2023	11061
10	VIGILI DEL FUOCO		
10.1	PLANIMETRIA GENERALE	10.08.2023	20173
10.2	PIANTA PIANO TERRENO	10.08.2023	20173
10.3	PIANTA PIANO PRIMO (VANO TECNICO)	10.08.2023	20173
10.4	PIANTA COPERTURA	10.08.2023	20173
10.5	SEZIONI E PROSPETTI	10.08.2023	20173
10.6	RELAZIONE TECNICA SOLUZIONI CONFORMI	10.08.2023	20173
10.7	RELAZIONE TECNICA SOLUZIONI ALTERNATIVE	02.01.2024	19
10.8	PIANTA NON AGGRAVIO DEL RISCHIO INCENDIO	02.01.2024	19
11	IMPIANTI MECCANICI		
11.1	IMPIANTO AEREAULICO E DI CLIMATIZZAZIONE	02.01.2024	19
11.2	RELAZIONE EX LEGGE 10/91	02.01.2024	19
12	IMPIANTI ELETTRICI		
12.1	DISTRIBUZIONE PRINCIPALE - impanti elettrici e speciali	02.01.2024	19
12.2	IMPIANTI ILLUMINAZIONE ORDINARIA E DI SICUREZZA	02.01.2024	19
13	IMPIANTO FOTOVOLTAICO		
13.1	SCHEMA DI INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO	11.05.2023	11061

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.

In particolare, 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: uso C1 (attività manifatturiere industriali o artigianali), ad esclusione di nuove edificazioni residenziali e fatti salvi gli usi legittimi nei fabbricati esistenti.

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 la realizzazione di una nuova struttura che sarà destinata ad uso produttivo, in ampliamento del fabbricato esistente adibito a magazzino; il collegamento tra il magazzino A e la nuova struttura avverrà 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 al lotto esistente e delle aree esterne.

Su di progetto = Mq. 31.408,91 di cui:

- Su di ampliamento Mq. 14.158,77 uso c1 del RUE vigente;
- Su edificio esistente Mq. 17.250,14 uso 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 urbanistica. 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 entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. 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 dopo l'ottenimento del relativo titolo abilitativo ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 24/2017 e ss. mm. e ii.

2. Il titolo abilitativo si intende subordinato al versamento delle somme dovute al Comune di Budrio ai sensi del successivo art. 5, per contributo di costruzione 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 dal titolo abilitativo edilizio e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

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 titolo abilitativo edilizio, il contributo di costruzione dovuti sulla base delle disposizioni e degli importi unitari vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio stesso.

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 dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, 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 e collaudate entro 12 mesi dalla firma della presente convenzione.

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.

Inoltre a garanzia della corretta esecuzione dei lavori dettagliatamente indicati e computati nell'elaborato 1.2 COMET SPA rilascia fideiussione bancaria per un importo pari ad € 119.196,83 €, a cui si aggiunge l'IVA e l'importo di € 17.416,04 quale valore dell'area per un totale di € 148.532,55.

Le suddette polizze fideiussorie saranno esecutibili 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 tecnico/amministrativo o certificazione di regolare esecuzione, redatto da un tecnico abilitato nominato dal Comune con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

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. 146 del 21.11.2023, 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 _____