

**PARZIALE MODIFICAZIONE DELLA CONVENZIONE REP. 1258 FAS.929  
DEL 15/12/2015 FRA IL COMUNE DI BOLOGNA E IL SOGGETTO AT-  
TUATORE COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI SPA, PER L'ESECUZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA NEL  
COMPARTO PRODUTTIVO DISMESSO DENOMINATO "ex SASIB" - FA-  
SE II – Via Corticella - Via Saliceto.**

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno \_\_\_\_\_, questo giorno di  
\_\_\_\_\_ dicembre.

In Bologna, Piazza Liber Paradisus n. 10.

Davanti a me Dott. \_\_\_\_\_, Notaio in  
\_\_\_\_\_, iscritta al Collegio Notarile di Bologna, sono  
comparsi i Signori:

EVANGELISTI Arch. FRANCESCO, nato a Bologna (BO) il giorno 7 agosto  
1963, domiciliato per la carica a Bologna (BO), Piazza Liber Paradisus n. 10,  
che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore del  
Settore Piani e Progetti Urbanistici del "**COMUNE DI BOLOGNA**", con sede  
in Bologna (BO), Piazza Maggiore n. 6, Codice Fiscale 01232710374, P. IVA  
01232710374,

a quanto appresso autorizzato in virtù dell'art. 44 dello Statuto Comunale, in  
conformità ai disposti del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e con  
Atto Sindacale di nomina P.G.N. 360655/2016 del 27/10/2016 per dare ese-  
cuzione alla delibera della Giunta Comunale del.....

ZUCCHINI CARLO, nato a Bologna (BO) il giorno....., domiciliato per la

carica a Bologna (BO), Piazza San Francesco n. 15, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società:

**"COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A."**, con sede legale in Bologna (BO), Piazza San Francesco n. 15, costituita in Italia e di nazionalità italiana, Codice Fiscale e numero Registro Imprese: 03945600371, P. IVA 03945600371, capitale sociale Euro 600.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Bologna al n. 327732 del R.E.A., a quanto appresso autorizzato in forza di legge e Statuto Sociale; proprietario delle aree situate nell'intero Comparto produttivo dismesso denominato "ex SASIB" nel Comune di Bologna (I<sup>a</sup> fase e II<sup>a</sup> fase), d'ora innanzi denominato per brevità "**Attuatore**".

#### **PREMESSO CHE:**

- in data 23 dicembre 2014 è stato stipulato l'accordo procedimentale ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 relativo al comparto produttivo dismesso denominato "ex Sasib" d'ora innanzi per brevità "l'Accordo";

- l'Accordo prevede la realizzazione di un intervento diretto di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, all'interno del sedime esistente e con riduzione della volumetria esistente, suddiviso in 4 lotti, corrispondenti ad altrettante 4 fasi, con potenzialità edificatoria complessiva definita nelle seguenti quantità:

a) usi abitativi (1a): 17.370 mq di Su, dei quali almeno 2.000 mq ad uso abitativo, da convenzionarsi con il Comune (vendita a prezzo calmierato);

- sono altresì insediabili, fino ad un massimo di 3000 mq di Su, in luogo di pari quantità di usi abitativi liberi, i seguenti usi:

a) attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie) – (3a);

b) attività svolte in singole unità immobiliari fino a 300 mq di Su integrate in edifici che comprendono altri usi e attività - (3b);

- è inoltre prevista la possibilità di insediare, nell'ambito delle medesime capacità edificatorie sopra indicate, tutti gli altri usi previsti dal RUE vigente, con le modalità indicate dallo stesso RUE, fatto salvo la verifica delle dotazioni richieste dal medesimo;

- sono inoltre previste, quali opere di urbanizzazione, la realizzazione di un ampio parco pubblico, compatto, nella zona sud est dell'area, in fregio alle vie Saliceto/Passarotti, le quote di parcheggi pubblici sul retro dell'edificio di cui al sub comparto 1 e lungo la via Saliceto, un collegamento ciclo pedonale fra via Corticella e via Saliceto, lungo il confine nord dell'area che prosegue in via Saliceto fino alla connessione con via Passarotti, un collegamento ciclabile su via Passarotti lungo il confine sud dell'area fra via di Corticella e via Saliceto, un percorso pubblico fra i lotti privati, all'interno dell'area;

- in data 15 dicembre 2015 è stata sottoscritta convenzione urbanistica, a ministero Notaio Camilla Chiusoli (rep.1258 fascicolo 929), per disciplinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione correlate all'intervento privato sopra descritto ed il Comune di Bologna ha rilasciato il relativo Permesso di Costruire PG n. 68766/2015 del 10/03/2015;

**PREMESSO ALTRESI' CHE:**

- nel frattempo, in data 7 aprile 2017, con atto Dott. Carlo Vico, Notaio in Bologna, rep. 13145, fascicolo 41069, registrato all'Ufficio Territoriale Bologna 1 in data 4/5/2017 al n. 7878 serie 1T, è stata effettuata la rettifica del confine

Nord, con Alstom Ferroviaria S.p.A, con l'acquisizione di una porzione di area, da parte del soggetto attuatore, che consente di allargare il percorso pubblico a nord, adiacente ai lotti B e D e rappresentato nell'allegato D - e di eseguirlo con un aumento del percorso di piste ciclabili o ciclopedonali, passando dai previsti mq 1.263 a mq. 1.427 ;

- in corso d'opera si è valutato di non localizzare più il percorso pubblico, ancora da eseguire, tra i lotti privati, che attraversava secondo l'asse est-ovest centralmente il comparto, e rappresentato negli elaborati grafici allegati alla convenzione originaria del 15 dicembre 2015;

- al contempo è stata prevista anche la realizzazione di un maggior numero di parcheggi pubblici rispetto alla convenzione originaria, per complessivi mq 4.440 (comprendenti sia i parcheggi che i marciapiedi e le strade) da cedere al Comune di Bologna, anzichè i previsti mq. 3.835;

- il progetto di opere di urbanizzazione varia, anche per quanto riguarda la realizzazione di aree verdi, che, compreso il parco pubblico già ultimato e collaudato, con attestazione agli atti del Comune di Bologna, saranno realizzate per un totale di mq. 7.276 - comprensivi di aree verdi e relativi percorsi pedonali - anzichè per mq 8.650 prima previsti; pertanto è prevista, a compensazione della minore fitomassa, la messa a dimora di specie arborea Liquidambar lungo la via di Saliceto;

- a tale fine è stata già presentata, con PG n. 467846/2018 del 12/11/2018, ed è in fase di istruttoria, una richiesta di permesso di costruire, in variante in corso d'opera al Permesso di Costruire delle OO.UU. sopra richiamato;

- l'attuatore ha inoltre manifestato, con nota P.G.n. 46107/2019, l'esigenza di realizzare parcheggi a raso anzichè parcheggi interrati e ciò comporterà un

aumento di volumetria, seppur inferiore alla volumetria massima ammessa;

- per tali motivi si rende necessario modificare, parzialmente, alcuni articoli della "convenzione originaria" citata ed in particolare: gli articoli: 3 "Beni oggetto di intervento" - 4 "Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie dell'intervento. Dotazioni territoriali globali " - 5 "Titoli abilitativi" - 6 "Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" - 7 "Adeguamento garanzie" e 9 "Richiamo alla convenzione principale" e gli allegati, dando atto che sono rappresentati da:

A - Planimetria aree da cedere al Comune

B - Individuazione fasi operative

C - Quadro economico

D - Nuovo assetto complessivo dell'area

dando atto che la durata della stessa resta invariata rispetto alla "convenzione originaria" del 15/12/2015 cui accede;

Visto:

- il "Regolamento per la esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione", richiamato nel prosieguo quale "Regolamento", cui le parti dichiarano di fare espresso riferimento per quanto ivi disciplinato;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

si conviene quanto segue:

#### **Art. 1 Contenuti in premessa**

La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione a parziale modificazione della conven-

zione originaria rep. 1258 el 15/12/2015 e si devono intendere qui integralmente riportati.

## **Art. 2 Oggetto e scopo**

Il presente atto modifica la convenzione stipulata in data 15 dicembre 2015 a ministero del Notaio Camilla Chiusoli (rep.1258 fascicolo 929), e sottoscritta da "**COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A.**", relativamente a quanto previsto dagli artt. 3 "Beni oggetto di intervento", 5 "Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie dell'intervento. Dotazioni territoriali globali ", 6 "Titoli abilitativi" - 8 "Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" - 7 "Adeguamento garanzie" e 9 "Ri-chiamo alla convenzione principale"

## **Art. 3 Beni oggetto di intervento**

1. Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento compreso nel piano ed oggetto della presente convenzione, sono i seguenti come da aggiornata individuazione catastale:

Foglio: 77

Mappali nn: 72 sub. 50 - 1015 sub. 1 e sub. 3 - 1016 ex sub. 1 - 1017 - 1018 - 1039 - 1045 - 72 sub. 44 e 45;

Superficie catastale: 32.505 mq

Nell'allegato identificato con la **lettera "D"** della presente convenzione è rappresentato l'assetto urbanistico dell'area, mentre nell'allegato contrassegnato con la **lettera "A"**, per farne parte integrante e sostanziale, sono individuate con apposita simbologia grafica le aree che saranno acquisite gratuitamente

nella piena proprietà del Comune mediante cessione da parte dell'attuatore e dei suoi aventi causa .

Le aree suddette hanno superficie di mq 13.143 di cui:

Strade, parcheggi e relativi marciapiedi: mq 4.440

Piste ciclabili o ciclopedonali: mq 1.427

Aree a verde e relativi percorsi pedonali: mq 7.276

A tali aree potranno essere apportate lievi modifiche senza che ciò costituisca variante della presente convenzione.

#### **Art. 4 Quantificazioni e specificazioni delle potenzialità edilizie dell'intervento. Dotazioni territoriali globali**

1. A parziale modifica di quanto previsto nella sopra menzionata "convenzione originaria" all'art 5. i nuovi parametri e indici urbanistici complessivi previsti dall'intervento risultano definiti nelle seguenti quantità:

Volume Totale Esistente (Vte) = 216.850 mc

Volume totale di progetto (Vtp) = circa 140.000 mc, di cui 33.000 mc già realizzati e circa 107.000 mc da realizzare (sub comparto 2)

Su progetto (sub. comparto 2) = 17.370 mq di cui 2.000 mq da convenzionare con il Comune;

PU = 4.440 mq

Dotazioni Pubbliche = 8.703 mq.

Ferme restando le restanti obbligazioni già assunte convenzionalmente, a parziale modifica delle stesse l'attuatore non dovrà realizzare il percorso pubblico che attraversava secondo l'asse est-ovest centralmente il comparto, ma verrà allargato il percorso pubblico, già previsto, adiacente ai lotti B e D e

rappresentato nell'allegato D - con relative modifiche sui percorsi delle piste ciclopedonali, ciascuna in sede propria, che passano complessivamente dai previsti mq 1.263 a mq. 1.427 .

#### **Art. 5 Titoli abilitativi**

1. A parziale modifica dell'art. 6 " Titoli abilitativi" della convenzione originaria", con il permesso di costruire in variante, vengono rimodulate le Fasi Attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dell'attuatore, di cui all'Allegato B, come di seguito indicato;

##### **Fase 1 – opere di pertinenza del lotto C**

- immissioni nella rete fognaria esistente;
- parco di quartiere;
- allacciamenti alle fognature e reti;
- altre opere;

per un totale di Euro 510.473,00

##### **Fase 2 – opere di pertinenza del lotto A**

- parcheggio pubblico (50%);
- attraversamento pedonale di via Corticella;
- allacciamenti alle fognature ed alle reti impiantistiche di pertinenza;

per un totale indicativo di Euro 194.301,00

##### **Fase 3 opere di pertinenza del lotto B**

- parcheggio pubblico (50%);
- pista ciclabile lato nord;
- pista ciclabile via Passarotti;
- allacciamenti alle fognature ed alle reti impiantistiche di pertinenza;

per un totale indicativo di Euro 292.923,86

**Fase 4 – opere di pertinenza del lotto D**

- nuova cabina elettrica ed interconnessione con rete di via Corticella e di via Saliceto;

- percorso ciclopedonale lungo via Saliceto;

- allacciamenti alle fognature ed alle reti impiantistiche di pertinenza;

per un totale indicativo di Euro 174.407,00

Per un totale delle fasi individuate di circa Euro 1.172.000,00, anzichè 1.170.000,00.

**Art. 6 Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. A parziale modifica dell'art. 8 "Obbligazioni in ordine alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" della "convenzione originaria" del 2015 , il costo complessivo delle opere che l'attuatore dovrà realizzare e cedere al Comune è previsto in euro 1.172.106,14 (unmilionecentosettantaduemilacentosei virgola quattordici) come da computo metrico estimativo allegato al PdC e alla Variante in Corso d'Opera delle opere di urbanizzazione.

In conseguenza delle modifiche alle opere di urbanizzazione chieste con la Variante di cui sopra, viene modificato l'Allegato A che individua le opere che il soggetto attuatore si impegna a realizzare e a cedere gratuitamente al Comune dopo la loro realizzazione e collaudo .

**Art. 7 Adeguamento garanzie**

1. Ai sensi della "convenzione originaria" citata le garanzie fideiussorie sono

correlate agli importi delle singole fasi attuative individuate negli elaborati allegati , come risultanti dal Quadro Economico aggiornato il cui calcolo si riporta nell'Allegato C :

Fase 1: Euro 679.246,90 (Lotto C + altre opere già realizzate e collaudate)

Fase 2: Euro 258.541,40 (Lotto A)

Fase 3: Euro 389.770,75 (Lotto B)

Fase 4: Euro 232.070,44 (Lotto D)

Conformemente a quanto previsto dall'art. 13 "Garanzie" della "convenzione originaria", a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'Attuatore ha documentato, al momento del rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Bologna, della polizza assicurativa CHINA TAIPING N. CTIT1503951, emessa in data 15/12/2015 di euro 393.171,32 (che, a seguito del collaudo e della presa in carico da parte del Comune, è stata ridotta ad €78.171,32 con documento firmato digitalmente agli atti del Comune di Bologna PG n. 514783 / 2018) per la fase 1 (primo stralcio delle opere) e della polizza Zurich S.p.A. n. 815A3047 del 29/11/2018, PG 512871/2018, del 7/12/2018, a garanzia delle opere di U1 e U2 per un importo di euro 248.130,27 per la fase 2 (secondo stralcio delle opere).

*L'attuatore provvederà a documentare l'avvenuta integrazione della polizza Zurich S.p.A. n. 815A3047 del 29/11/2018, PG 512871/2018, del 7/12/2018 per la fase 2 per un importo pari a Euro 10.410,70 (al fine di coprire l'importo come aggiornato) e l'integrazione di entrambe, affinché coprano anche gli obblighi assunti con il presente atto di modifica, prima del ritiro del permesso di costruire in variante alle OO.UU. recante PG n. 467846/2018 del*

12/11/2018.

#### **art. 8 Richiamo alla convenzione principale**

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto di modifica, si conferma quanto disciplinato nella convenzione originaria stipulata in data 15 dicembre 2015 .

#### **Art. 9 Spese a carico del soggetto attuatore**

1. Tutte le spese di stipulazione, bollo, registrazione e trascrizione del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto attuatore.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate alla società "COSTRUZIONI EDILI ZUCCHINI S.P.A." e sono identificati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Bologna come segue:

**Fg. 77 Part. 72 sub. 51, area urbana di metri quadri 10671;**

**Fg. 77 Part. 1015 sub. 1, area urbana di metri quadri 4652;**

**Fg. 77 Part. 1015 sub. 3, area urbana di metri quadri 30;**

**Fg. 77 Part. 1016 ex sub. 1, area urbana di metri quadri 4403;**

**Fg. 77 Part. 1017 area urbana di metri quadri 2084;**

**Fg. 77 Part. 1018 area urbana di metri quadri 722;**

**Fg. 77 Part. 1039 area urbana di metri quadri 4546;**

**Fg. 77 Part. 1045 area urbana di metri quadri 4661;**

**Fg. 77 Part. 1049 area urbana di metri quadri 540;**

**Fg. 77 Part. 72 sub. 44, area urbana di metri quadri 116;**

**Fg. 77 Part. 72 sub. 45, area urbana di metri quadri 80;**

Le parti autorizzano la trascrizione dell'atto per ogni effetto di legge con esonero del competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità in proposito.

Sono stati versati con bollettino postale i diritti di segreteria pari ad Euro 180,60 (centoottanta virgola sessanta) in data ..... in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale Progr. n. 353 del 13/12/2005.

Allegati:

A - Planimetria aree da cedere al Comune

B - Individuazione fasi operative

C - Quadro economico

D - Nuovo assetto complessivo dell'area

Per il Comune di Bologna

il soggetto Attuatore