

Ampliamento della sede produttiva della Becker italia

## PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE/ UTILIZZATORE FINALE:  
**BECKER ITALIA**

VIA DEL BARGELLO , 24, 40055 Villanova BO

PROPRIETA':  
sig.ra Bernagozzi Carla  
via Ca' dell'Orbo 60/3  
40055 Castenaso

### Progetto architettonico

ing. Denis Magoni

### Progetto strutturale

ing. Denis Magoni



### Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione

ing. Denis Magoni

### Progetto impianti ed aspetti energetici

ing. Fabio Fabbri e Maurizio Poggiali

### Invarianza idraulica e progetto fognature

ing. Carlo Baietti

### Acustica ambientale

ing. Franca Conti

### VALSAT

ing. Franca Conti  
dott. Filippo De Vigili

### Traffico

ing. Elena Guerzoni

### Geologia

dott. geol. Alberto Caprara

OGGETTO:

### Schema di accordo integrativo

**BECK22005**

cod.commissa

**DG 017.4**

num. elaborato

FORMATO:

DATA: Marzo 2024

SCALA:

REVISIONE:

REDATTO: A.A.

APPROVATO: D.M.

VERIFICATO: D.M.



**SCHEMA DI ACCORDO INTEGRATIVO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 241/1990 AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA COSTITUENTE VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI NELL'AREA POSTA IN VIA BARGELLO 24/3**

L'anno \_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_, in Castenaso, nei locali del Comune – Piazza R. Bassi n. 2, sono presenti:

- l'Ing. Silvia Malaguti, nata a Bologna (Bo) il 02/09/1976 domiciliata per la carica in Castenaso – Piazza R. Bassi n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Patrimonio dell'ente medesimo e quindi nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Castenaso con sede in Castenaso – P.zza Bassi n. 1 codice fiscale: 01065340372, per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "A";

E

- la società Becker Italia srl P.IVA 00707031209 con sede legale in Villanova di Castenaso, via Bargello 24, rappresentata in persona da Amministratore Delegato Fabrizio Cazzoli C.F.CZZFRZ64D25A944K domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire e agire nel presente atto in qualità utilizzatore finale dell'area oggetto di richiesta del titolo abilitativo e di seguito denominato "soggetto attuatore";

**PREMESSO CHE**

- è stata presentata domanda di rilascio di permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo con contestuale variante agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, per la cui attuazione è necessario riconoscere e quindi realizzare e cedere le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi in esecuzione dell'art. 3.1.6 del vigente RUE; ( $DT + P1 \geq 15\%$  della STER e  $P1 \geq 10\%$  SU)
- l'area di intervento è ricompresa in ambito classificato ASP\_B nel PSC e ASP1.9 nel RUE e normato nel capo 4.4. del RUE, come modificato dalla variante urbanistica approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_\_\_\_;

- è stato proposto di realizzare e cedere la dotazione di parcheggi pubblici P1 e di dotazioni territoriali DT per una superficie complessiva di mq. 1.733,00 maggiore della quota minima richiesta di mq 1.672,50 pari al 15% della STER; la dotazione relativa ai parcheggi pubblici P1 è pari a mq. 785 maggiore della quota minima richiesta di mq. 340 pari al 10% della SU e corrispondente a n. 30 posti auto (di cui n. 1 per ricarica elettrica di autoveicoli e n. 1 per persone a ridotta capacità motoria), identificata nella tavola n. DA 103 allegata alla richiesta di Permesso di Costruire;
- è stato proposto di sistemare le aree da cedere per le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi, comprendenti parcheggi pubblici P1 (n. 30 posti auto) e le dotazioni territoriali DT, prospicienti il lotto fondiario di intervento, come da elaborati n. DA 102, DA 103, DA 104, DA 104B, DA105, DA 106, DA 107, DA 500, IE.PC.05, IE.PC.06, IE.PC.07, allegati alla richiesta di Permesso di Costruire;
- tra le aree di cessione è ricompresa anche l'area inerente la viabilità pubblica di accesso e uscita e quella necessaria per la realizzazione della pista ciclabile (opera a carico di Autostrade per l'Italia S.p.A. e quindi senza onere alcuno per il soggetto attuatore). Resterà in capo al soggetto attuatore il solo costo per l'esecuzione dei raccordi delle intersezioni a raso su via Bargello;
- tra le aree di cessione è ricompresa inoltre la vasca di laminazione relativa all'impermeabilizzazione delle aree pubbliche, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria resterà in carico al soggetto attuatore;
- i n. 30 parcheggi privati pertinenziali previsti (di cui n. 3 dotati di ricarica per veicoli elettrici) che si attestano sulla viabilità pubblica saranno gravati da servitù di uso pubblico, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del soggetto attuatore;

#### **DATO ATTO CHE**

- lo schema del presente accordo è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_.

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

tra l'Amministrazione comunale e il soggetto attuatore come sopra generalizzati

#### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - Oggetto e finalità dell'accordo**

1. Le premesse formano parte integrante del presente atto.
2. Le parti danno atto che il presente accordo integra, ai sensi dell'art.11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, i contenuti del titolo abilitativo per la costruzione di un fabbricato ad uso produttivo in relazione alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi e alle altre aree oggetto di realizzazione e cessione all'amministrazione comunale.
3. Le opere di cui sopra consistono nella realizzazione dei parcheggi pubblici in fregio alla via Bargello, la sistemazione dell'area a dotazione territoriale prospiciente il lotto di intervento, la realizzazione della viabilità pubblica e dei percorsi e la vasca di laminazione.
4. Si conviene che le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi verranno realizzati e ceduti all'amministrazione, a scomputo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e della quota del 50% di quelli di urbanizzazione secondaria e del contributo "D" e "S", così come previsto dalla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186/2018 recepita con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 28/11/2019. Si specifica che le dotazioni ecologiche ambientali (vasca di laminazione) non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.
5. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione è pari a €. 202.866.15,15 (euro duecentoduemilaottocentosessantasei/quindici), oltre IVA di legge, come da computo metrico estimativo allegato all'istanza di permesso di costruire.

## **Art. 2 – Impegni del soggetto attuatore**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a:
  - a) Realizzare le opere descritte al precedente articolo 1, comma 3, e meglio rappresentate nel progetto esecutivo agli atti dell'Area Tecnica e Patrimonio in allegato all'istanza di permesso di costruire prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sotto la propria personale responsabilità, sollevando l'amministrazione comunale da ogni richiesta relativa a diritti di terzi;
  - b) Presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione attestante che l'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione è in possesso dell'attestazione rilasciata da apposite Società Organismo di Attestazione (SOA) per avere

garanzia dell'esistenza reale dell'impresa, nonché dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativi, economico finanziari necessari, così come previsti dal D.P.R. 34/2000;

- c) Assicurare la regolare e tempestiva esecuzione dei lavori, entro il termine dei tre anni dal rilascio del permesso di costruire fatte salve le eventuali proroghe previste dalle norme vigenti.
- d) Cedere gratuitamente all'amministrazione comunale le aree identificate negli elaborati n. DA103 e DA104B, allegati alla richiesta di Permesso di Costruire;

**Art. 3 – Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi)**

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base dei progetti allegati all'istanza di Permesso di Costruire redatti in conformità ai Regolamenti Comunali vigenti, nel rispetto delle istruzioni che verranno impartite in corso d'opera dall'Ufficio Tecnico comunale ad integrazione e perfezionamento del progetto nonché dalle aziende titolari della gestione di pubblici servizi.. Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera.
2. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a verifiche in corso d'opera e a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura e spesa a carico del soggetto attuatore e con nomina del collaudatore da parte dell'Amministrazione Comunale.
3. Il certificato di collaudo definitivo, a cui dovranno essere allegate tutte le planimetrie aggiornate "as built" degli effettivi lavori eseguiti, dovrà comunque essere allegato al documento attestante l'ultimazione dei relativi lavori previsti. Entro i successivi tre mesi lo stesso dovrà essere approvato con atto amministrativo. L'esito favorevole del collaudo, ovvero la sua approvazione, determinerà l'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale di presa in carico delle opere stesse e successiva acquisizione al patrimonio comunale previa presentazione della documentazione catastale necessaria. In ogni caso il Soggetto Attuatore e concessionario è tenuto, a favore dell'Amministrazione Comunale per le opere e i manufatti di cui al presente articolo, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt.1667, 1668 e 1669 del Codice civile. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione.

4. Sono a carico del Soggetto attuatore gli oneri relativi:

- a) all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- b) agli onorari professionali del collaudatore;
- c) all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- d) lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- e) in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente nel 10% dell'importo delle opere ovvero in €. 20.286,15 (euro ventimiladuecentottantasei/quindici) e vengono garantiti come specificato al successivo articolo 5.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione e dotazioni sarà a carico del soggetto attuatore, indipendentemente dalla proprietà delle aree stesse, fatto salvo che per le opere relative agli impianti della pubblica illuminazione che resteranno in capo al Comune così come i costi delle utenze per la stessa pubblica illuminazione.

6. Il soggetto attuatore si impegna a:

- a) non svolgere nell'immobile attività di logistica;
- b) garantire il necessario coordinamento della progettazione e dell'esecuzione dell'intervento con la realizzazione della pista ciclopedonale lungo Via Bargello correlata al III lotto della LungoSavena;
- c) prevedere aree di sosta bici all'interno del comparto stesso, nelle immediate vicinanze degli ingressi degli edifici, garantendo un numero di posti adeguati per la sosta delle biciclette di addetti, e un numero congruo di punti di ricarica per le e-bike, possibilmente utilizzando una tipologia di rastrelliera ad archetto che consenta di ancorare il telaio della bici e una struttura che garantisca la copertura dei mezzi;
- d) presentare, entro la fine dei lavori, al Consorzio della Bonifica Renana e al Comune di Castenaso il Piano programmatico di manutenzione delle vasche di laminazione. Nel piano andranno indicati tutti gli interventi di manutenzione previsti per il mantenimento della efficienza idraulica della

vasca e dei relativi dispositivi (valvole, pompe di sollevamento se previste, pozzetti di ispezione, etc...) con la relativa programmazione temporale;

- e) eseguire indagini e scavi nel sottosuolo, sotto il controllo archeologico continuativo, con oneri a proprio carico, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
- f) svolgere le operazioni di pulizia, sfalcio e manutenzione dei volumi di laminazione e del fosso recettore con cadenza adeguata al fine di mantenere inalterate le volumetrie e la funzionalità idraulica dei sistemi.
- g) rispettare quanto previsto nel documento “Sintesi non tecnica del Rapporto di Valsat – Dichiarazione di Sintesi” in riferimento alle riserve di Città Metropolitana e ai pareri degli Enti competenti.

#### **Art. 4 – Modalità di cessione delle opere di urbanizzazione**

1. All’emissione del certificato di collaudo e all’accertamento di regolarità da parte dell’Ufficio Tecnico comunale si potrà procedere alla presa in carico e successivo trasferimento di proprietà delle opere e delle aree.
2. Le aree da cedere al Comune e quelle assoggettate all’uso pubblico (parcheggi privati pertinenziali) dovranno essere catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi precedentemente alla stipula dell’atto di cessione gratuita e servitù di uso pubblico
3. Tutte le spese di frazionamento, notarili e di trascrizione ai registri immobiliari, relative alla cessione delle opere di urbanizzazione saranno a completo carico del soggetto attuatore.

#### **Art. 5 – Garanzia fideiussoria**

1. Il soggetto attuatore a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni di cui all’articolo 2 punto a) e della corresponsione delle somme di cui all’art. 3 punto 4, documenta, all’atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Castenaso, di una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta di primaria compagnia assicurativa di importo pari al 110% del valore presunto delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, ovvero pari a €. 223.152,76 (euro duecentoventitremilacentocinquantadue/settantasei).
2. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi e deve soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione



del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

3. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori constatati in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale. La garanzia fideiussoria non potrà - in ogni caso - ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale. Essa cesserà di avere efficacia a seguito dell'avvenuto formale collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione e all'accertamento di regolarità delle stesse da parte dei tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale.
4. L'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dall'Ufficio Tecnico comunale, previa diffida ad eseguire le eventuali opere non realizzate e i ripristini entro un congruo termine, autorizzerà l'Amministrazione comunale a provvedere d'ufficio utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sullo stesso soggetto attuatore l'eventuale maggior spesa. Qualora, invece, siano riscontrate gravi difformità, o totale inadempienza, l'Amministrazione comunale, previa diffida ad eseguire i ripristini entro un congruo termine, dichiarerà decaduta il relativo permesso di costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività del presente atto, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

#### **Art. 6 – Impegni dell'amministrazione comunale**

1. L'amministrazione comunale si obbliga a concedere al soggetto attuatore, in ragione degli oneri da sostenere per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, le attrezzature e gli spazi collettivi, lo scomputo parziale pari a €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) sugli oneri di urbanizzazione primaria, il 50 % degli oneri di urbanizzazioni secondaria e il contributo "D" e "S" relativi al permesso di costruire, in quanto l'importo risulta superiore al relativo valore tabellare.
2. Dovranno altresì essere corrisposti gli altri oneri e contributi previsti dalla normativa.

#### **Art. 7 – Norme finali**

1. Gli impegni indicati nel presente accordo si intendono assunti dal soggetto attuatore per sé e propri eventuali aventi causa in caso di vendita, permuta, donazione, totale o parziale, o qualsiasi altro negozio di trasferimento/modifica. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a trasferire ai propri aventi causa gli obblighi assunti mediante la sottoscrizione del presente accordo, che dovrà essere citato in tutti gli atti notarili relativi ai successivi trasferimenti.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
3. Tutte le spese relative alla redazione, formazione, stipulazione ed esecuzione del presente accordo, nessuna esclusa, sono a carico del soggetto attuatore.
4. Gli effetti attivi e passivi del presente accordo decorrono dalla data odierna.