

**CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA
per l'attuazione del progetto di edificio ad uso commerciale e nuova sede operativa ENEL,
parcheggi pubblici ed opere infrastrutturali - VIA LENZI/VIA PARTENGO**

tra

VECOS S.r.l., con sede in Noale (VE), via G. Tempesta n.42/5, (C.F. - P.I.: 03046031203), in persona del legale rappresentante _____

(di seguito denominata, per brevità, anche "*Soggetto Attuatore*")

COMUNE DI BUDRIO, con sede in Budrio (Bo), Piazza Filopanti n.11 (C.F.:00469720379; P.I.: 00510771207), in persona di _____, che qui interviene in qualità di Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio

(di seguito anche: *il Comune*)

PREMESSO CHE:

L'Attuatore è proprietario di un'area identificata al catasto fabbricati al Foglio 96 mappali 94, 95, 96, 159, 566 e 567;

Detta area è classificata dal vigente RUE come Zona AUC2 (ambiti urbani consolidati del capoluogo) e Zona URD (impianto di distribuzione dell'energia elettrica, gas o altre forme di energia) ;

PREMESSO ALTRESI' CHE:

In data 27/11/2023 l'Attuatore ha presentato richiesta di permesso di costruire P.G. n. 33061 e 33063, integrata con P.G. n. 4423/2024, 4636/2024, 6472/2024, 14607 e 14608/2024, 15142/2024, 16045/2024, 16105/2024, per la realizzazione di una media struttura di vendita con SV pari a 748,20 mq e relativi parcheggi pubblici, ed un edificio ad uso direzionale-deposito (nuova sede operativa Enel);

Il progetto prevede la realizzazione sul lato Est il fronte del fabbricato commerciale ad una distanza minima di m. 3,80 dal confine stradale ed il fronte del fabbricato destinato al gestore della rete elettrica ad una distanza minima di m. 5,54 dal medesimo confine stradale; entrambi inferiori alla distanza minima di m. 7,50 prevista dal RUE vigente all' art.5.2.2 delle norme di attuazione.

CONSIDERATO CHE

L'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i., consente il rilascio di permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di interesse pubblico e che la deroga può riguardare, oltre altri aspetti, la distanza tra i fabbricati ed i confini prevista dagli strumenti urbanistici;

E' interesse del Comune la realizzazione dell'intervento, ancorché in deroga alle distanze, poiché prevede la realizzazione di un fabbricato destinato al gestore della rete elettrica e che, più in generale, il progetto pre-

vede la riqualificazione e la rifunzionalizzazione complessiva dell'area, attualmente in disuso; al contempo, l'Attuatore si è reso disponibile a realizzare delle opere infrastrutturali su aree pubbliche esterne al lotto, come meglio definite all'art. 6;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stata approvata la deroga alle distanze dei fabbricati dalla strada, ai sensi del predetto art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i., nonché lo schema di convenzione, da stipularsi prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'intervento;

VISTI:

- gli elaborati progettuali allegati alla richiesta del permesso di costruire, depositati agli atti, sui quali sarà rilasciato il relativo Permesso di Costruire in deroga alle distanze;
- quelli relativi al progetto esecutivo delle opere infrastrutturali, approvati con Determinazione del Responsabile del Settore n. ____ del ____.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le Parti si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E OBBLIGHI DELLE PARTI.

Le parti danno atto che i beni oggetto dell'intervento sulle aree private sono i seguenti:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Sup (mq)</i>
96	94	VECOS S.r.l.	1154
96	95	VECOS S.r.l.	689
96	96	VECOS S.r.l.	2570
96	159	VECOS S.r.l.	180
96	566	VECOS S.r.l.	29
96	567	VECOS S.r.l.	1832

La presente convenzione regola gli interventi per la realizzazione di:

- un fabbricato destinato a media struttura di vendita (uso b11.1 del RUE) con SV pari a 748,20 mq. ed Su. 1321,88 mq. e dei relativi parcheggi pubblici;
- un edificio ad uso direzionale-deposito destinato a nuova sede operativa del gestore della rete elettrica (uso f3 del RUE);

- opere infrastrutturali ricadenti su aree pubbliche esterne al lotto meglio descritte in premessa ed al successivo art. 6, che sono funzionali alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento urbanistico di che trattasi.

L'Attuatore si impegna:

- a) a eseguire l'intervento privato secondo il progetto edilizio sul quale sarà rilasciato il relativo permesso di costruire nel rispetto del progetto stesso e degli indici e parametri edificatori previsti dal RUE vigente nei rispettivi ambiti.;
- b) a monetizzare la dotazione di aree U, pari a mq. 859,22 funzionali all'edificio commerciale;
- c) a realizzare il parcheggio pubblico di mq. 595, comprensivo di aree stradali di manovra ed aiuole alberate, funzionale all'edificio commerciale, secondo il progetto del permesso di costruire, ed a cederlo gratuitamente al Comune prima della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del fabbricato commerciale stesso;
- d) realizzare opere infrastrutturali ricadenti su aree pubbliche esterne al lotto meglio definite all'art. 6.

ARTICOLO 2 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPEGNI E ONERI IN CASO DI ALIENAZIONE.

1. In caso di alienazione dell'area oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore si trasferiscono ai suoi aventi causa.
2. L'Attuatore si assume l'impegno di riportare tutte le clausole contenute nella presente convenzione negli atti di trasferimento delle aree, e a trasmettere copia delle relative note di trascrizione al Comune.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che i rispettivi aventi causa abbiano eventualmente prestato, a loro volta, idonee garanzie in sostituzione.
4. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e gli aventi causa verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse fin tanto che gli aventi causa non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

ARTICOLO 3 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha una validità di anni cinque a decorrere dalla data di stipula del presente atto.
2. Eventuali proroghe potranno essere motivatamente richieste dal Soggetto Attuatore, entro il termine di validità della presente Convenzione.

ARTICOLO 4 - MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE.

1. Gli interventi privati interni al lotto dovranno essere realizzati in conformità e nei termini di validità del titolo abilitativo edilizio e comunque della presente convenzione.

2. Le opere infrastrutturali di interesse pubblico di rifacimento del manto d'usura sede stradale e/o del marciapiede in via Partengo, via Lenzi e via Olmo, di cui all'art. 6 dovranno essere realizzate entro 12 mesi dalla firma della presente convenzione.

ARTICOLO 5 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'importo del contributo di costruzione e quello delle monetizzazioni verranno versati al Comune al momento del ritiro del permesso di costruire, e saranno determinati e pagati secondo le modalità e nella misura prevista dalle disposizioni regionali e comunali vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.

ARTICOLO 6 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLAUDO.

1. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare i parcheggi pubblici comprensivi di aree stradali di manovra ed aiuole alberate previsti in progetto ed a trasferire l'area e le opere a titolo gratuito al Comune di Budrio, previo frazionamento, dopo il Certificato di Regolare Esecuzione. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico del Soggetto Attuatore.
2. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle opere infrastrutturali ricadenti su aree pubbliche esterne al lotto, che consistono in:
 - risoluzione di tutte le interferenze propedeutiche all'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione;
 - sostituzione di n. 5 pali della pubblica illuminazione posti lungo Via U. Lenzi, con conseguenziale adeguamento rispetto alla modifica di progetto degli accessi carrai;
 - rifacimento manto d'usura marciapiede, in conglomerato bituminoso per uno sviluppo pari a 40 mq posto in Via U. Lenzi;
 - rinterro cavo aereo pubblica illuminazione per uno sviluppo pari a 30 ml;
 - rifacimento manto d'usura marciapiede, in conglomerato bituminoso per uno sviluppo complessivo pari a 270 mq posto in Via Partengo;
 - rifacimento manto d'usura sede stradale, in conglomerato bituminoso per uno sviluppo complessivo pari a 7.092,00 mq suddivisi in 4.192,00 viabilità Via Partengo e 2.900,00 mq viabilità Via Olmo;
 - ripristino segnaletica orizzontale;
 - ogni altra opera non specificatamente elencata che si renda necessaria per la conforme esecuzione di quanto rappresentato dal progetto nel rispetto delle eventuali prescrizioni tecniche impartite dagli Enti interessati, ai fini della sua collaudabilità;
3. Tutte le opere infrastrutturali sono soggette a Certificato di Regolare Esecuzione secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento in materia di esecuzione dei contratti pubblici di lavori.

4. Il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati in progetto potrà essere presentato separatamente per singola unità edilizia ultimata, ai sensi della vigente normativa. La realizzazione delle opere infrastrutturali è condizione indispensabile per la presentazione del certificato per entrambi gli edifici, mentre la realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici e delle relative aree è indispensabile unicamente per l'agibilità dell'edificio ad uso commerciale.
5. Il soggetto attuatore si obbliga a costituire a favore di ENEL Distribuzione S.p.a., o di altro Ente gestore, la servitù inamovibile di elettrodotto sul fabbricato da adibire a cabina per la distribuzione dell'energia elettrica, se posto all'interno delle aree oggetto di cessione al Comune, costituendo altresì l'eventuale servitù di passaggio pedonale e carraio, per consentire l'accesso al fabbricato e per l'esercizio e la manutenzione della predetta cabina. L'atto costitutivo della servitù dovrà prevedere a carico del fondo dominante tutti gli oneri relativi all'esercizio della servitù, ivi compreso gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle opere murarie, sia delle opere impiantistiche e tecnologiche.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO.

1. La manutenzione e la conservazione delle opere realizzate resta a carico del Soggetto attuatore fino alla cessione al Comune.
2. Valutate le caratteristiche delle opere destinate a parcheggio pubblico, come identificate dal progetto, l'Attuatore si assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione dei parcheggi pubblici, delle aree asfaltate di manovra e delle aiuole alberate anche successivamente al trasferimento delle stesse al Patrimonio Comunale, e comunque fino al mantenimento dell'uso commerciale.

ARTICOLO 8 – GARANZIE FIDEIUSSORIE E SVINCOLO.

1. A garanzia dell'esatta e completa osservanza degli impegni assunti con la presente convenzione dovrà essere presentata dall'Attuatore a favore del Comune idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.
2. La garanzia dovrà essere presentata in due parti e commisurata all'ammontare del costo complessivo delle opere:
 - di parcheggi pubblici, aree di manovra ed aiuole alberate pari a € 39.919,84;
Lo svincolo di tale fideiussione avverrà successivamente alla cessione al Comune delle aree di parcheggio pubblico, aree di manovra ed aiuole alberate, a seguito di formale richiesta di svincolo da parte del soggetto attuatore.
 - di opere infrastrutturali su aree pubbliche pari a € 158.795,56;

Lo svincolo di tale fideiussione avverrà successivamente al deposito del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere infrastrutturali, a seguito di formale richiesta di svincolo da parte del soggetto attuatore.

3. La garanzia dovrà 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'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e della eccezione di cui al secondo comma dell'art. 1957 del Codice Civile. Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui l'Attuatore o suo avente causa sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
8. L'inadempimento, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione riscontrata dagli Uffici Tecnici autorizzeranno il Comune, previo preavviso di trenta giorni comunicato all'Attuatore, all'escussione della fideiussione.

ARTICOLO 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

1. Nell'ipotesi in cui la procedura di informazione antimafia di cui all'art. 84 e ss. del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159, relativa alla sussistenza delle cause ostative di cui all'art. 67 del D.lgs. 159/2011 o di tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4 del D.lgs. 159/2011, si concludesse con informazioni antimafia interdittive, o nel periodo di vigenza della Convenzione intervenisse una informazione antimafia interdittiva nei confronti dell'Attuatore, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della Convenzione mediante semplice comunicazione scritta alla PEC dell'Attuatore stesso.

ARTICOLO 10 - SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative previste del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/2004 in caso di esecuzione di opere difformi dal titolo abilitativo rilasciato.

ARTICOLO 11 - SPESE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Le spese tutte del presente atto e da esso conseguenti sono a carico dell'Attuatore compresi gli oneri fiscali relativi.

ARTICOLO 12 – DISPOSIZIONI FINALI

1. Alla presente convenzione si applicano l'art. 11, L. n. 241/1990, nonché i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione è competente esclusivo il Giudice Amministrativo dell'Emilia-Romagna.

