

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO *UNA TANTUM* SUL LOTTO DI UNA VOLUMETRIA PARI AL 10 % DEL VOLUME TOTALE ESISTENTE DI EDIFICIO AD USO MAGAZZINO (2B) POSTO IN VIA FRANCESCO ZANARDI N. 56 / 4.

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____, in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, negli uffici comunali, _____ a me _____ sono comparsi i signori:

....., nato/a a il, domiciliato/a per la carica in Bologna, Piazza Liber Paradisus 10, il/la quale interviene in qualità di Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia, in rappresentanza Comune di Bologna, con sede in Bologna, Piazza maggiore 6, Codice Fiscale 01232710374, giusto decreto sindacale di nomina P.G. n. ... che da conferma degli incarichi dirigenziali e delle deleghe conferite con P.G. n. ... del ...

e

il/la Sig./Sig.ra, c.f., nato/a a il e residente a in via, in qualità di legale rappresentante in carica della Società Consorzio Imprese Funebri C.I.F. S.R.L., c.f./p.i. n., avente sede legale a Bologna in via, proprietaria di aree situate nel Comune di Bologna Via Francesco Zanardi N. 56/4 e, in particolare, censite al foglio 68 mappali, in qualità di avente titolo al rilascio del permesso di costruire, d'ora in poi indicata, per brevità, con l'espressione "Soggetto Richiedente" o come CIF S.R.L.

PREMESSO CHE:

- in data 13/04/2018 è stata presentata da C.I.F. S.R.L., quale proprietaria dell'area, una richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 152722/2018 per l'attuazione dell'intervento di realizzazione di una nuova costruzione per ampliamento *una tantum* sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente di edificio ad uso magazzino (2b) posto in Via Francesco Zanardi n. 56 / 4;
- a seguito di verifiche istruttorie è emerso che la società Consorzio Imprese Funebri – C.I.F. S.p.A. (oggi C.I.F. S.R.L.) aveva stipulato con il Comune di Bologna una convenzione in data 29 luglio 1969, trascritta in data 30/07/1969 al N 17019 d'ordine e N 11950 , per la realizzazione di urbanizzazioni a seguito di realizzazione di un fabbricato, in applicazione del piano di lottizzazione "Ricovero di Mendicità", nella

quale la predetta Società dichiarava e riconosceva di sottostare alle seguenti obbligazioni pattuite con il Comune di Bologna “... 1) di cedere al Comune di Bologna, se e quando ne farà richiesta, senza corrispettivo di prezzo, l'area – in parte indicata con barratura diagonale rossa e in parte delimitata con perimetro verde nella planimetria annessa all'allegato progetto – porzioni di aree destinate al collegamento viario previsto fra la via Zanardi e la via Lazzaretto; 2) di provvedere, in concomitanza della edificazione del fabbricato in argomento, alla costruzione del tratto del detto collegamento viario indicato con barratura diagonale rossa nella planimetria di cui sopra, ivi comprese le opere di fognatura, pubblica illuminazione, gas ed acqua; il tutto sulla base di apposito progetto da approvarsi dall'Autorità Comunale. A garanzia dell'adempimento dell'obbligo precisato al punto 2° che precede, il Comune prende atto che la proprietà ha prestato fideiussione bancaria fino alla concorrenza di L. 6.000.000 (lire sei milioni), mediante lettera di garanzia del Banco di Roma - Filiale di Bologna – in data 9 agosto 1968, presentata e registrata agli atti del Comune con il n. 51803/68 di P.G. corrispondente al n. 12335/V/68 della Direzione dei Servizi Tecnici”;

- la convenzione prevedeva in sintesi l'obbligo in capo alla Società di realizzare un'opera di urbanizzazione primaria consistente in “costruzione di strada dalla via Zanardi all'accesso del lotto, completo di fognature, impianti tecnici, cordonatura ed illuminazione” e di provvedere alla successiva cessione dell'area interessata;
- le predette opere non sono mai state realizzate e l'area su cui dovevano essere realizzate non è mai stata ceduta al Comune di Bologna;
- in merito alla citata previsione convenzionale, in base alle verifiche tecniche effettuate dai competenti Uffici Comunali in contraddittorio con il tecnico incaricato dalla proprietà è risultato che il previsto collegamento viario tra via Zanardi e via Manzi (già via del Lazzaretto) non è più fisicamente realizzabile, a causa delle quote stradali tra via Zanardi e via Manzi che sono state modificate in funzione della realizzazione del sottopassaggio alla linea ferroviaria Bologna-Venezia, creando un dislivello di circa 5-6 metri;
- il Comune di Bologna, pertanto, ad oggi non ha interesse alla realizzazione delle opere previste in convenzione, tuttavia ha tuttora interesse alla cessione di una minima porzione dell'area di proprietà di CIF S.R.L., prospiciente la via Zanardi e della profondità di ca. 3 metri, necessaria e sufficiente per realizzare la ricucitura pedonale tra i due tratti di marciapiede attualmente esistenti sulla via Zanardi stessa, in conformità con quanto previsto dal Codice della Strada;
- lo strumento per disciplinare i reciproci obblighi e impegni relativamente all'intervento in oggetto e alla cessione dell'area di cui sopra risulta essere il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”, introdotto dall'art. 15 della Legge Regionale 29 dicembre 2020, n. 14;

Dato atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 519336/2020 esecutiva dal 9/12/2020 è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 24/2017;
- a decorrere dalla data della deliberazione di adozione del Piano e fino alla sua approvazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della citata L.R. 24/2017;
- la disciplina di salvaguardia, in base alla disposizione generale 0.1k della Disciplina di Piano, non si applica ai permessi di costruire regolarmente presentati prima della data della delibera di adozione del Piano;
- con la citata deliberazione di Consiglio è stato altresì approvato il nuovo Regolamento Edilizio (RE), coordinato con il nuovo Piano Urbanistico Generale;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) già in vigore e i suoi complementi restano tuttavia applicabili agli interventi in corso e a quelli per i quali non opera la salvaguardia;

Verificato che:

- la L.R. 30 luglio 2013, n. 15 prevede, all'art. 19bis, comma 7, che *“Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa”*;
- la predetta informazione antimafia consiste nell'attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 91, comma 6 del medesimo D.Lgs. 159/2011, nell'attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del citato art. 84;
- l'informazione antimafia è stata debitamente richiesta dal Comune di Bologna ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia in data 23.06.2021

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il Soggetto Richiedente rimane obbligato per sé e per i propri successori e aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione ed è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà.
3. In caso di successione o alienazione, a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dal Soggetto Richiedente non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che il successore o avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
4. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse verificarsi fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

ART. 2 OGGETTO E SCOPO

1. Con la presente convenzione, le Parti prendono atto, così come indicato nelle premesse, dell'impossibilità sopravvenuta di dare esecuzione alla convenzione stipulata in data 29 luglio 1969, in quanto non è più possibile materialmente la realizzazione delle opere ivi previste per sopravvenuti ulteriori interventi urbanistici.
2. Pertanto, le Parti rinunciano reciprocamente e per quanto di ragione agli effetti derivanti dalla sopra richiamata convenzione, riconoscendo espressamente che, relativamente all'attuazione dell'intervento per cui è stata inoltrata da CIF S.R.L. la richiesta di Permesso di Costruire annotata al P.G. n. 152722/2018, i reciproci impegni saranno disciplinati esclusivamente dalla presente convenzione, come previsto dal successivo art. 4, frutto di specifica contrattazione delle Parti.

ART. 3 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni 5 a decorrere dalla data della sua stipula e comunque potrà essere prorogata, per espresso accordo tra le parti, allo scopo di consentire il perfezionamento della definitiva cessione al Comune delle aree di cui all'art. 4, punto 1.

ART. 4 IMPEGNI DELLE PARTI

1. CIF S.R.L. si obbliga a cedere senza corrispettivo al Comune di Bologna, a semplice richiesta dello stesso, la proprietà delle intere aree, di mq. 28,50 circa ed evidenziate con il colore rosso nell'elaborato grafico, censite al N.C.T. del Comune di Bologna al foglio 68 parte del mappale 606, provvedendo a propria cura e spese ai necessari frazionamenti catastali e alle

spese dei relativi atti di trasferimento. Il Soggetto Richiedente si impegna a mantenere a proprio carico la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria dei predetti immobili sino alla data di consegna al Comune, a non cedere ad altri la proprietà delle aree o di parte di esse senza assenso del Comune e in ogni caso a riportare, negli atti di trasferimento a qualunque titolo stipulati, gli impegni sottoscritti con il presente atto;

2. Il Comune di Bologna, sussistendone tutti i presupposti di fatto e di diritto, e nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n. 15/2013, a seguito della valida e definitiva cessione delle aree di cui al punto 1 che precede rilascerà al Soggetto Richiedente il Permesso di Costruire (di cui alla richiesta P.G. n. 152722/2018) per l'attuazione del citato intervento per la realizzazione di una nuova costruzione per ampliamento *una tantum* sul lotto di una volumetria pari al 10% del volume totale esistente di edificio ad uso magazzino (2b) posto in Via Francesco Zanardi n. 56 / 4.

ART. 5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento richiesto prevede l'ampliamento del 10% del Vte di cui all'art.63 c.3 del RUE per realizzare un ulteriore corpo ad uso magazzino e servizi di volume pari a mc 2758,91 ed SU di mq 321,20, inoltre sarà prevista una sistemazione del lotto con nuovi parcheggi pertinenziali, realizzazione di viabilità interna al lotto e modifica del verde con sostituzioni di alberature. L'intervento è classificabile come Nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. e (D.P.R. 380/2001) / Allegato (art. 9 co. 1) lett. g) L.R. 15/2013. Successivamente al presente titolo sarà presentata SCIA per C.D. parziale, art. 28 L.R. 15/2013, da magazzino (2b) a servizi alla persona (4d - casa funeraria),
2. PROGETTO URBANO - La convenzione urbanistica sottoscritta in data 29 luglio 1969, trascritta in data 30/07/1969 al N 17019 d'ordine e N 11950 prevedeva, all'atto di costruzione del fabbricato originario, la realizzazione di un tratto stradale congiungente le via Zanardi e Lazzaretto, il Settore Mobilità ha considerato ad oggi non realizzabile il segmento stradale di cui alla convenzione, non risultando pertanto interesse alla cessione dell'area indicata. Nel contempo si è richiesta la cessione di porzione di area, prospiciente la via Zanardi e della profondità di ca 3 mt, funzionale ad una ricucitura pedonale tra tratti di marciapiedi esistenti. Tale porzione è contraddistinta con porzione di terreno identificata al foglio 68 Mappale 606 parte.
3. La proprietà si impegna a cedere su richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque entro la fine dei lavori del PDC n 152722/2018 porzione di terreno di cui al punto 2 .
4. Sarà a cura e spese dell'Amministrazione comunale la realizzazione della ricucitura del percorso pedonale sopra descritto.
5. A intervento ultimato dovrà essere depositato dal Soggetto Richiedente il certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013 .

ART. 6 MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO.

1. Con riferimento all'intervento privato sopra meglio descritto, che è soggetto a titolo abilitativo - Permesso di Costruire - ai sensi della L.R. n. 15/2013, l'ammontare del contributo di costruzione relativo alla sua realizzazione è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, il progetto dovrà essere redatto in conformità:
 - a) al Regolamento Urbanistico Edilizio (Rue) e suoi complementi;
 - b) alle normative tecniche, di legge e regolamentari, relative a ogni tipologia di opera od impianto;
3. Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. n. 15/2013.

ART. 7 GARANZIE

1. Con il venire meno degli effetti della convenzione stipulata in data 29 luglio 1969, viene altresì meno la fideiussione bancaria originariamente prestata dal Soggetto Richiedente mediante lettera di garanzia presentata e registrata agli atti del Comune con il n. 51803/68 di P.G. corrispondente al n. 12335/V/68 della Direzione dei Servizi Tecnici.
2. Con il presente atto il Soggetto Richiedente si obbliga a presentare idonee garanzie per la cessione patrimoniale delle aree di cui all'art. 4, punto 1; l'importo garantito deve essere equivalente al valore di mercato delle aree stesse, maggiorato dei costi stimati per tutte le spese necessarie ai fini del trasferimento definitivo della proprietà, incluse eventuali spese legali nel caso si rendesse necessaria l'esecuzione dell'obbligo in forma specifica ex art. 2932 Codice Civile, e quindi pari complessivamente a €3.000,00
3. Dette garanzie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi; dovranno in ogni caso soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia a ogni eventuale eccezione, esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e 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 il Soggetto Richiedente sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.
4. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

5. Le garanzie sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta da parte del Comune di Bologna dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti e non può essere estinta se non previa verifica dell'intervenuta cessione gratuita al Comune delle aree sopra meglio descritte.

ART. 8 INADEMPIMENTI

1. In caso di inadempimento agli obblighi di fare assunti dal Soggetto Richiedente con la presente convenzione, il Comune potrà a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).
2. Il Comune può intimare per iscritto al Soggetto Richiedente di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30.
3. Scaduto tale termine senza che il Soggetto Richiedente abbia ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione di cui al precedente art. 7 ovvero ad agire per l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di cedere le aree ai sensi dell'art. 2932 c.c., ferma la possibilità di escutere la fideiussione di cui sopra in relazione a tutte le spese necessarie per consentire il definitivo trasferimento delle aree al Comune.

ART. 9 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

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 del Soggetto Richiedente e/o di suoi successori e/o aventi causa, il Comune procederà alla risoluzione immediata e automatica della convenzione mediante semplice comunicazione scritta al domicilio indicato dal Soggetto Richiedente e/o dai suoi successori e/o aventi causa.

ART. 10 SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella L.R. n. 23/04.

ART. 11 DIRITTI DI SEGRETERIA

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale P.G. n. 179260/2019 del 16 aprile 2019, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro 190,00 con bonifico bancario sul conto corrente n. IT88R0200802435000020067156 in data

ART. 12 SPESE

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto da consegnarsi al Comune di Bologna, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del Soggetto Richiedente.

ART. 13 RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Bologna vigenti alla data di approvazione della presente convenzione.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione è competente in via esclusiva il Foro di Bologna.

Per il Comune:

Per Società Consorzio Imprese Funebri C.I.F. S.R.L.

il/la legale rappresentante

Accettazione e sottoscrizione specifica della clausola risolutiva espressa

Il Soggetto Richiedente dichiara di conoscere e di accettare specificamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9 del presente atto.

Per Società Consorzio Imprese Funebri C.I.F. S.R.L.

il/la legale rappresentante
