

Procedimento Unico art. 53 comma 1 lett. b della L.R. 24/2017 e s.m.i.
"Costruzione di capannone a servizio dell'attività esistente da realizzarsi a Brisighella in via Orioli (loc. Pontenono)"

CONVENZIONE

(ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e s.m.i.)

Con la presente scrittura privata autenticata da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra (Dati personali e sensibili in "Allegato E"):

- COMUNE DI BRISIGHELLA, con sede in Brisighella (RA) via Naldi n. 2 (Codice Fiscale e Partita IVA 00202300398), in persona del DIRIGENTE del Settore Territorio dell'Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza (RA) piazza del Popolo n. 31 (Codice Fiscale 90028320399 e Partita IVA 02517640393), arch. Lucio ANGELINI, domiciliato per la carica presso la sede dell'Unione della Romagna Faentina (Ente cui sono state conferite le funzioni relative la Pianificazione Urbanistica, la Partecipazione alla Pianificazione Territoriale di livello sovracomunale, la gestione dell'attività edilizia residenziale del COMUNE DI BRISIGHELLA secondo la Convenzione del 28 dicembre 2015 rep. 340), autorizzato a questo atto in nome e per conto dell'Unione della Romagna Faentina in virtù della sua qualifica, dei poteri a lui derivanti dallo statuto del Comune, dal decreto del Presidente dell'Unione della Romagna Faentina n. 19 del 20 dicembre 2021 (ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000) e dalla deliberazione n. 27 del 10 marzo 2016 della giunta dell'Unione della Romagna Faentina, ed in conformità alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. NN in data NNNNN e del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. NN del NNNNN già esecutive;

e dall'altra parte:

- CONVI DI SPADA RENATO SOCIETÀ AGRICOLA, con sede in Brisighella (RA) via Siepi n. 29 (Codice Fiscale e Partita IVA 01320910399), in persona del legale rappresentante, sig. Fabio SPADA, domiciliato per la carica presso la sede legale, in virtù della sua qualifica, dei poteri derivanti dall'atto di nomina del 01/01/2021, di seguito anche denominato "Soggetto Attuatore" intendendo come tale anche ogni futuro avente causa;
- OSSANI Luciano;

PREMESSO

- che con riferimento alla planimetria "Allegato A", parte integrante del presente atto previa revisione e sottoscrizione delle parti, la ditta "CONVI di Spada Renato Società Agricola" risulta proprietaria dei terreni ubicati in Comune di Brisighella via G. Orioli e distinti al N.C.T. di Brisighella al Foglio 79 (settanta nove) Particelle 132 (centro trenta due), 752 (settecento cinquanta due) e 808 (ottocento otto), identificato dalla campitura gialla, per una superficie catastale complessiva pari a m² 14.417 (quattordicimila quattrocento diciassette);
- che con riferimento alla planimetria "Allegato A", inoltre, il sig. OSSANI Luciano risulta proprietario dei terreni ubicati in Comune di Brisighella via G. Orioli e distinti al N.C.T. di Brisighella al Foglio 79 (settanta nove) Particella 809 (ottocento nove);
- che la ditta "CONVI di Spada Renato Società Agricola" è divenuta proprietaria dei terreni di cui alla precedente lettera a) in virtù dei seguenti atti di trasferimento: Atto di compravendita Notaio _____ in data _____, Repertorio _____ Raccolta _____, Registrato a il, Trascritto a, n. particolare - n. generale;
- che la ditta "CONVI di Spada Renato Società Agricola" ha presentato in data 19/02/2021 (prot. URF 13876 e 13880, pratica SUAP 389/2021), domanda per la trasformazione del terreno di cui al precedente punto a) tramite la costruzione di un capannone agricolo, comportante variante agli strumenti di pianificazione urbanistica per cui è stato attivato Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017;

CONVI
di SPADA RENATO SOCIETÀ AGRICOLA
Via Siepi n. 29 - Tel./Fax 0546 994077
48016 BRISIGHELLA (RA) - ITALIA
C.F./P.IVA: 01320910399

CONSIDERATO

Spada
Flu

Ossani Luciano

- e) che il Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e di conseguenza di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione redatta ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/1990 e nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs 50/2016 e s.m.i., ove applicabile;
- f) che il Soggetto Attuatore, nell'esercizio della facoltà riconosciuta allo stesso dall'art. 16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ha proposto di realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria fuori dal perimetro della Scheda e ad essa adiacenti, con un impegno economico di Euro 14.289,00 (quattordicimila duecento ottantanove/00) - compresa IVA al 10% (dieci per cento) - secondo la quantificazione risultante dal Computo Metrico, come validato dal Settore Lavoro Pubblici (prot. URF NNNN/2022);
- g) che l'importo dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria previste è inferiore alla soglia comunitaria e, come tale, soggetto all'applicazione dell'art. 36 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- h) che la superficie privata potrà subire lievi modificazioni finalizzate ad una migliore organizzazione degli spazi, ad un più razionale utilizzo degli impianti senza modificare la presente convenzione; tali modificazioni potranno essere valutate ed approvate con semplice Permesso di Costruire e/o altro provvedimento amministrativo a norma di Legge;
- i) che con riferimento alla planimetria "Allegato A", i terreni sopra descritti alla precedente lettera a) sono destinati nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio intercomunale vigente come segue:
 - Foglio 79 Particella 752: art. 17.4 "Aree rurali a disciplina specifica (Aree rurali sottoposte a Schede progetto, R.NN)";
 - Foglio 79 Particelle 132 e 808: art. 14 "Aree di valore naturale e ambientale" (*in parte*), art. 15 "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico)" (*in parte*), art. 17.4 "Aree rurali a disciplina specifica (Aree rurali sottoposte a Schede progetto, R.NN)" (*in parte*);
 - Foglio 79 Particella 809: art. 11.2 "Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane sottoposte a Schede progetto, U.NN)";
- j) che la variazione non risulta soggetta applicazione del Contributo Straordinario di cui alla D.A.L. 186/2018, punto 4) e dell'art. 16 comma 4 lett. D-ter del D.P.R. 380/2001), collegato al maggior valore delle aree interessate a seguito della variante urbanistica, in quanto trattasi di azienda agricola, come evidenziato nel parere Servizio Giuridico di Regione Emilia-Romagna prot. 0797522 del 02/12/2020;
- k) il Comune di Brisighella, in caso di mancata attuazione degli interventi, si riserva la possibilità di riportare la configurazione degli strumenti urbanistici variati, alla situazione preesistente la Variante approvata nell'ambito del Procedimento Unico;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i suddetti comparenti, nelle loro spiegate vesti, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Le premesse e quanto riportato nelle considerazioni sono da ritenersi ad ogni effetto di legge parte integrante e sostanziale del presente atto;

Art. 2 OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELLA PROPRIETÀ

1. il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a frazionare e a cedere gratuitamente al Comune di Brisighella e senza alcun onere per lo stesso, successivamente all'avvenuta approvazione del collaudo, le aree demaniali destinate a viabilità pubblica (Foglio 79 Mappale 808 parte, circa m² 47 (quarantasette)) e a parcheggio pubblico (Foglio 79 Mappale 752, circa m² 101 (centouno)) così come identificate nello stralcio della Scheda di RUE R.NN ("Allegato B"), pari complessivamente a circa m² 148 (cento quarantotto);
2. il Sig. OSSANI Luciano si impegna e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a frazionare e a cedere gratuitamente al Comune di Brisighella e senza alcun onere per lo stesso le aree patrimoniali destinate a percorso ciclopedonale (Foglio 79 Mappale 809 parte) così come identificate nello stralcio della Scheda di RUE U.NN ("Allegato C") pari a circa m² 370 (trecento settanta);

3. il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga altresì per sé e/o per i propri aventi causa ad assumere integralmente a proprio carico gli oneri relativi all'esecuzione dei lavori per le opere di cui al punto 1, i quali dovranno essere eseguiti in base ai dettati e dettagli costruttivi indicati nelle planimetrie allegate ai progetti autorizzati nonché ai pareri rilasciati dagli Enti/Società, nonché i connessi lavori di riqualificazione del parcheggio pubblico individuato nella Scheda ("Allegato B");
4. il Soggetto Attuatore si impegna per sé e/o propri aventi causa ad eseguire, relativamente agli scarichi civili dei propri insediamenti, a norma di legge, i necessari allacciamenti alle infrastrutture pubbliche (Enel, Gas, Telecom, acquedotto, fognature, ecc.); il Soggetto Attuatore riconosce al Comune di Brisighella la facoltà di richiedere in corso d'opera, modifiche od integrazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione;
5. il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o propri aventi causa a mantenere la esclusiva funzione dell'area in oggetto in ampliamento all'attività esistente come da presupposti preordinati alla variante ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017;

Art. 3 VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

Le opere relative alla trasformazione dell'area in oggetto devono essere realizzate nei termini di validità del relativo titolo edilizio con possibilità di un'unica proroga.

La cessione delle aree, previo collaudo, deve avvenire entro 5 (cinque) anni dalla data di registrazione della presente.

Art. 4 VARIANTI AL PROGETTO

Il Soggetto Attuatore potrà effettuare varianti al progetto di trasformazione dell'area ("Allegato D") in oggetto entro i termini e i limiti indicati nel titolo edilizio abilitativo. In fase attuativa, sono ammesse esclusivamente varianti al progetto approvato che, fermi restando i parametri urbanistici e le procedure di legge, rientrino nelle fattispecie delle "varianti non essenziali" ai sensi della L.R. 23/2004 e s.m.i. e che si limitino ad aspetti edilizi che non contrastano con le condizioni formulate nell'ambito del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017.

Art. 5 COLLAUDI

Il collaudo delle opere sulle aree da cedere all'uso pubblico sarà effettuato anche in corso d'opera, da un libero professionista abilitato che sarà incaricato dall'Amministrazione e scelto collegialmente tra la stessa e il Soggetto Attuatore, tra una terna di nominativi che il Soggetto Attuatore potrà richiedere agli Ordini professionali o tra una lista di professionisti che potrà essere fornita dall'Amministrazione. Le spese professionali ed ogni altro onere per il collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

Fino alla data di cessione delle aree ed opere pubbliche, il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga per sé e/o per propri aventi causa a garantire la manutenzione, l'efficienza e la sicurezza delle aree pubbliche, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità al riguardo.

Durante i lavori il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere tutta l'area di cantiere in adeguate condizioni di decoro e sicurezza.

Qualora trascorrono più di sei mesi dalla data di collaudo senza aver perfezionato l'acquisizione delle aree pubbliche per cause imputabili alla proprietà privata, sarà necessaria una verifica dello stato manutentivo delle opere realizzate.

All'esito del collaudo si procederà alla identificazione catastale delle aree da cedere.

Art. 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nulla è dovuto in quanto il Soggetto Attuatore possiede i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. b) della L.R. 15/2013;

Art. 7 GARANZIE

A garanzia di tutti gli obblighi assunti e descritti nella presente Convenzione, il Soggetto Attuatore, per sé e/o propri aventi

CONVI
 DI SPADA RENATO SOCIETÀ AGRICOLA
 Via Siepi n. 29 - Tel./Fax 0546 994077
 48015 BRISIGHELLA (RA) - ITALIA
 C.F./P.IVA: 01320910399

causa, deposita presso l'Amministrazione Comunale, all'atto di stipulazione della presente Convenzione, fideiussione bancaria e/o assicurativa (agenzia assicurativa riconosciuta a livello nazionale) a prima e semplice richiesta e con la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di un importo complessivo di Euro 14.289,00 (quattordicimila duecento ottantanove/00) compresa IVA 10% (dieci per cento) a garanzia del costo integrale delle opere. La fideiussione dovrà espressamente prevedere la rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del Codice Civile.

Tale fideiussione di Euro 14.289,00 (quattordicimila duecento ottantanove/00) dovrà rimanere valida ed operante fino alla data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita dell'area pubblica di cui al precedente art. 2.

Detta garanzia fideiussoria potrà essere escussa dal Comune di Brisighella in caso di mancata esecuzione delle opere di cui all'art. 2, in caso di esecuzione di opere non collaudabili, mancata cessione delle aree e nel caso di mancato rispetto di ogni ulteriore obbligo previsto dal presente atto.

Ferme restando le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni normative in materia urbanistica ed edilizia, per ogni altra inosservanza a quanto riportato nella presente convenzione, il Soggetto Attuatore per sé e/o propri aventi causa dovrà corrispondere al Comune di Brisighella, a titolo di penale, una somma rapportata al costo complessivo delle opere la cui esecuzione risulta garantita con la fideiussione sopraccitata, secondo le seguenti percentuali:

- 10% (dieci per cento) - mancata cessione delle aree ed opere di urbanizzazione elencate all'art. 2;
- 5% (cinque per cento) - mancata esecuzione, entro 1 (un) anno dall'eventuale collaudo non favorevole, dei lavori necessari al fine di ottenere il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione;
- 5% (cinque per cento) - mancato rispetto di ogni altro obbligo previsto dal presente atto.

A garanzia di queste sanzioni è stata presentata una fideiussione bancaria e/o assicurativa a prima richiesta e con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di Euro 1.428,90 (mille quattrocento ventotto/90) pari a circa al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo delle opere garantite sarà svincolata all'avvenuta cessione delle aree al Comune.

Detta/e garanzia/e fideiussoria/e è/sono stata/e rilasciata/e da imprese bancarie e/o assicurative che risponde/ono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata/e dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D.Lgs 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La/e garanzia/e fideiussoria/e prevede/ono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente garantito.

Il mancato pagamento del premio non potrà essere opposto in nessun caso all'Ente garantito.

Art. 8 SPESE – TASSE – TRASCRIZIONE

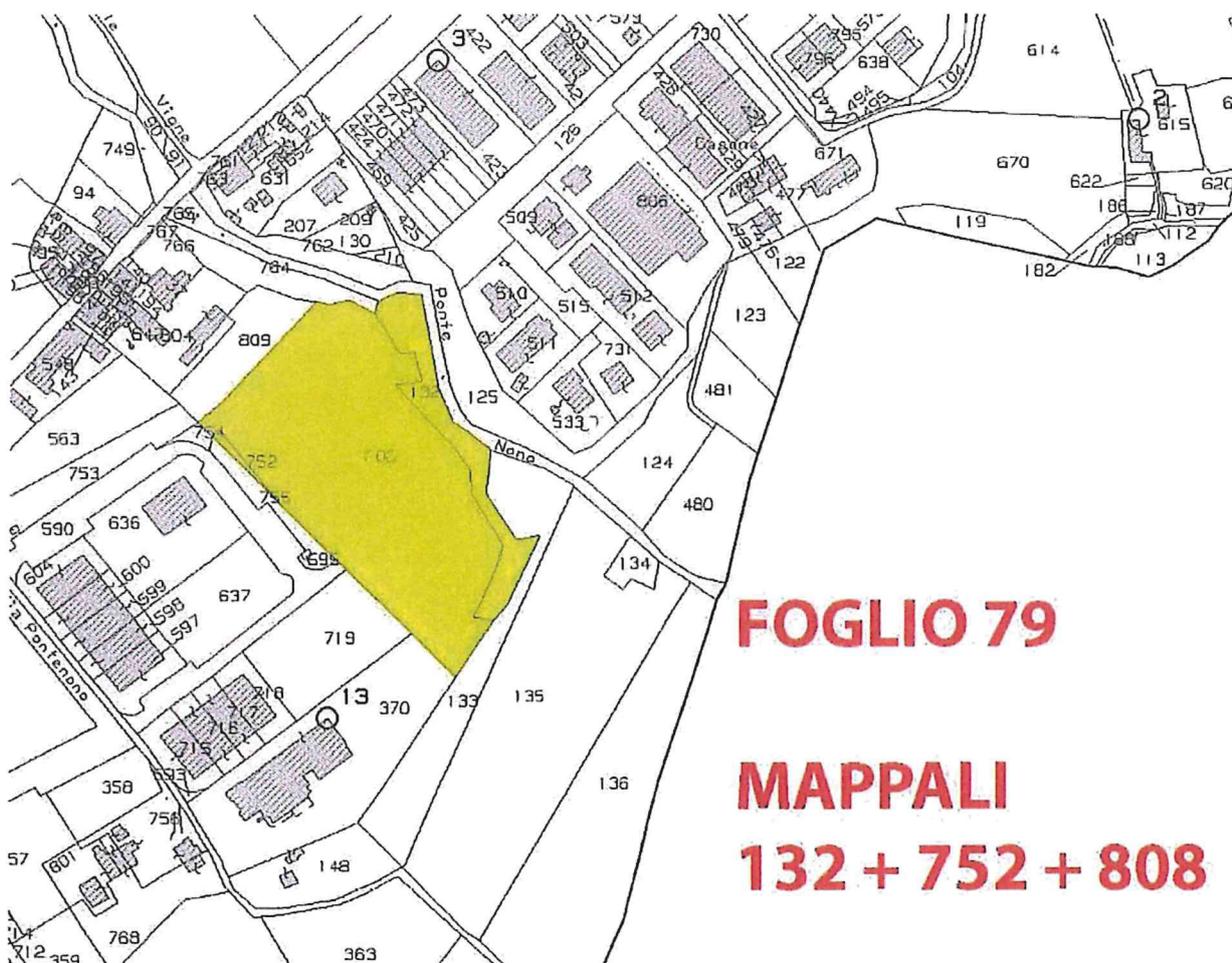
1. ogni spesa relativa al presente atto, come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico della Società "CONVI di Spada Renato Società Agricola" e/o altri aventi causa;
2. negli atti di trasferimento di proprietà, dovrà essere espressamente richiamata a fornire parte integrante la presente Convenzione e pertanto le sue prescrizioni dovranno espressamente essere trascritte presso i Registri Immobiliari;
3. il presente atto impegna immediatamente la Società "CONVI di Spada Renato Società Agricola" verso il Comune di Brisighella e verrà registrato e trascritto a spese della stessa Società.

Art. 9 CONTROVERSIE

in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio";

Le parti convengono che per ogni controversia che dovesse nascere dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Ravenna.

Allegato "A" - Planimetria Catasto Terreni Foglio 79 Mappali 132, 752, 808



FOGLIO 79
MAPPALI
132 + 752 + 808

Spada R.
CONVI
di SPADA RENATO SOCIETA' AGRICOLA
Via Stepi n. 20 - Tel/Fax 0548 994077
48013 BRIGHIELLA (RA) - ITALIA
C.F./P.IVA: 01320910399

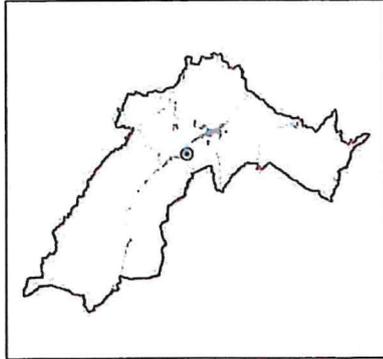
Spada R.

Scheda progetto R. "Area Ponte Nono" Brisighella 3/3



Legenda

	Perimetro della scheda		Accessi carrabili esistenti
	Area di concentrazione dell'edificato		
	Parcheggio pubblico da riqualificare		
	Area da cedere per viabilità pubblica		
	Fascia da attrezzare a verde alberato		
	Area da cedere per percorso pubblico ciclopedonale e perlinenze		
	Area da cedere per il completamento del parcheggio pubblico alberato		
	Area ove concentrare la funzione residenziale (lettera a)		



CONVI
 di SPADA RENATO SOCIETA' AGRICOLA
 Via Siepi n. 29 - Tel/Fax 0546 994077
 48013 BRISIGHELLA (RA) - ITALIA
 C.F./P.IVA: 01320910399

Sp. 4/2
Proiezione

Scheda progetto U. "Area Ponte Nono"

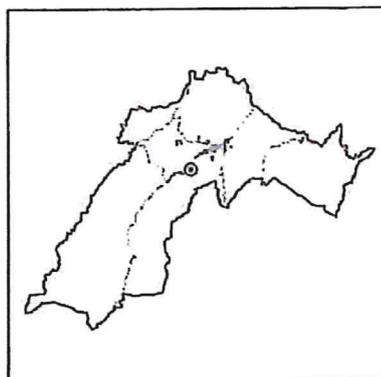
Brisighella 3/3

Scala 1:2000



Legenda

-  Perimetro della scheda
-  Area di concentrazione dell'edificato
-  Area da cedere per viabilità pubblica
-  Accessi carrabili esistenti



Guido Spada
CONVI
di SPADA RENATO SOCIETA' AGRICOLA
Via Siepi n. 29 - Tel./Fax 0546 994077
48013 BRISIGHELLA (RA) - ITALIA
C.F./P.IVA: 01320910399

Renato Spada

Allegato "D" – Planimetria generale degli interventi (stralcio Tavola 2 ter);

