

## UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - PROVINCIA DI FERRARA

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART.53 COMMA 1 LETTERA B) DELLA LR 24/2017 E ALL'ART.11 DELLA L. N.241/1990 IN VARIANTE AL PUG E CON VALENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO DELLA DITTA LA SAPIENZA SRL SITA AD ARGENTA (FE) LOCALITÀ SAN NICOLÒ IN VIA BONETTA CN.8**

L'anno ..... in questo giorno di ..... del mese di ....., a ....., nel mio studio sito in ..... cn. ...., avanti a me Dr. .... Notaio in ..... ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di ....., si sono personalmente costituiti i Signori:

1. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (c.f. 93084390389), rappresentata dall'Ing. Alice Savi in qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*";
2. **Società LA SAPIENZA srl** (cod. fisc. 01949700387), avente sede a Voghiera in Strada Statale 16 cn. 4, in persona del Legale Rappresentante sig. Bonora Cristiano, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, ed ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto come "*Soggetto Attuatore*";
3. **Società AGRICOLA BONORA ss** (cod. fisc. ....), avente sede a ..... in ..... cn. ...., in persona del Legale Rappresentante sig. ...., il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, ed ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto come "*Soggetto Interessato*";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono accertato mediante carta d'identità n. .... rilasciata dal Comune di ..... in data ....., in corso di validità).

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei componenti,

### SI PREMETTE CHE

- l'Ing. Alice Savi interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'*Unione* in forza del Decreto Presidenziale n. 3 del 31.01.2025 per dare esecuzione al Procedimento Unico in argomento;
- che in questo atto la Società LA SAPIENZA srl interviene come proprietaria e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione del progetto e conseguenti dalla presente Convenzione;
- che in questo atto la Società AGRICOLA BONORA ss interviene come proprietaria e si assume gli impegni contenuti nella presente Convenzione relativi alla concessione per la costruzione in confine, alla concessione per la realizzazione delle opere utili al reperimento dei parcheggi, oltre al mantenimento del verde nelle aree di seguito individuate;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie con deliberazione del Consiglio Unione n. 36, in vigore dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie con deliberazione del Consiglio Unione n. 37 e successiva variante approvata con delibera di CU n. 29 del 30.11.2023;
- la L.R n. 24 del 21 Dicembre 2017, sulla tutela ed uso del territorio, al Capo V della citata legge "*Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti*", disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il Procedimento Unico per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività;

- il summenzionato art. 53, comma 2, specifica altresì che *“L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*
  - a) *di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
  - b) *di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall’accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente; [omissis]”;*
- l’Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 1577 del 08.07.2024, fornisce indicazioni e specifiche applicative sul Procedimento Unico di cui all’art. 53 della L.R n. 24/2017;
- in data 14.03.2025, con prot. Unione nn. 8824, il *Soggetto Attuatore* ha attivato allo Sportello Unico (SUE-SUAP) il Procedimento Unico in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG) e con valenza di Permesso di Costruire, come disposto dall’art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto di ampliamento dell’attività esistente di pubblico esercizio in territorio rurale, ubicata in località san Nicolò di Argenta (FE), via Bonetta cn. 8; mediante la realizzazione di piscina scoperta, campi da padel, fabbricati ad uso bar, chiosco, spogliatoi e servizi igienici, di seguito denominato *“Progetto”*;
- che le aree interessate dall’intervento sono così ripartite:
  - area distinta al Catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 1 mappali 1056-1057-1060-1061-1062-1065-1066-1071-1072-1074, pervenuta alla Società LA SAPIENZA srl in forza dell’atto di compravendita con la Società Agricola Bonora ss Notaio ..... del ..... Rep. ...., su cui verranno realizzati i fabbricati oggetto di ampliamento dell’attività esistente gestita da La Sapienza srl;
  - area distinta al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali: 1022-1024-1055-1058 di proprietà della Società Agricola Bonora s.s., che concede alla Società LA SAPIENZA srl di attuare su tali aree interventi edilizi per realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l’interramento di porzione del laghetto artificiale esistente;
  - aree distinte al Catasto terreni del Comune di Argenta interessate da alberature a schermatura dell’intervento, così individuate: proprietà Società LA SAPIENZA srl Foglio 1 mappali 1062-1066-1072-1074 e proprietà Società Agricola Bonora ss Foglio 1 mappali 1063-1067-1070-1073-1075;
- l’immobile interessato dall’intervento è classificato dal PUG vigente parte quale *IPR - Impianti produttivi in territorio rurale* e parte quale *Territorio agricolo ad alta vocazione produttiva*;
- il *Progetto* è stato redatto dall’Ing. Ciaccia Michele iscritto all’Albo degli Ingegneri di Ferrara al n. 1611 e con studio in Ferrara via Fondobanchetto cn. 43;
- l’intervento in oggetto è in variante agli strumenti urbanistici sopra richiamati;
- il *Progetto* è stato depositato per la durata di sessanta giorni a decorrere dalla pubblicazione di idoneo avviso sul BURERT, avvenuta in data 16.07.2025;
- nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;
- con verbale in data ..... si è conclusa positivamente la Conferenza di Servizi decisoria;
- con delibera di Consiglio Unione n. .... del ..... si è provveduto alla ratifica del Procedimento Unico in argomento ed all’approvazione dello schema della presente convenzione urbanistica;
- successivamente alla stipula della presente convenzione urbanistica, con Determina Dirigenziale verrà adottata motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria, con valore ed effetti di Variante al PUG e di Permesso di Costruire;
- gli effetti del Procedimento Unico in argomento, ai sensi dell’art. 53 comma 10 della LR 24/2017, si producono dalla data di pubblicazione dell’avviso di conclusione positiva sul BURERT e sui siti web dell’*Unione* e del *Comune*;
- la realizzazione dell’intervento in argomento mediante Procedimento Unico, è regolato dalla presente Convenzione urbanistica, che disciplina le obbligazioni da assumersi dal *Soggetto Attuatore*.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente *“Unione”*, *“Soggetto Attuatore”* e *“Soggetto Interessato”*

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

La narrativa contenuta nella superiore premessa forma parte essenziale e sostanziale del presente atto.

## ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'*Unione*, il *Soggetto Attuatore* ed il *Soggetto Interessato*, regolando contenuti, modalità attuative degli interventi previsti dal progetto edilizio di cui al Procedimento Unico ex art. 53 comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/2017 per l'esecuzione di lavori ampliamento dell'attività esistente di pubblico esercizio in territorio rurale, da realizzare nelle aree meglio specificate nelle superiori premesse.
2. La conclusione del Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017, con la pubblicazione sul BURERT della Determina Dirigenziale motivata di conclusione della Conferenza di Servizi, ha valore e gli effetti di titolo abilitativo edilizio per tutti gli interventi previsti, sia pubblici che privati.
3. L'intervento dovrà essere realizzato in conformità ai pareri espressi dagli Enti nella Conferenza dei Servizi ed agli elaborati grafici allegati alla Determina Dirigenziale di motivata conclusione positiva della Conferenza di Servizi, che costituiscono unico riferimento per l'attuazione del *Progetto* stesso.
4. Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamati, sottoscritti dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dell'*Unione* in forma digitale e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non materialmente allegati.
5. Il *Progetto* si compone della documentazione riportata nell'elaborato "**Documentazione a corredo dell'istanza**" allegato alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale.

## ART. 2. – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI

### Soggetto Attuatore

1. Il *Soggetto Attuatore* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte dell'*Unione*, ai sensi della presente Convenzione.
2. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo, ad attuare l'intervento oggetto della Convenzione nel rispetto di tutti i termini, condizioni e tempi, definiti nel presente atto e specificati negli elaborati tecnici allegati, unitamente alle opere di mitigazione ambientale di cui al successivo art. 8.
3. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Attuatore* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.
4. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì a corrispondere all'*Unione* il contributo di costruzione e gli altri oneri finanziari correlati ai singoli titoli abilitativi occorrenti per l'attuazione dell'intervento, oggetto del Procedimento Unico, secondo la disciplina vigente al momento del rilascio dei titoli.
5. Nell'esecuzione di tutti i lavori attuativi dell'intervento, il *Soggetto Attuatore* si obbliga ad assumere ogni misura idonea a garantire la sicurezza dell'ambiente di lavoro ed a preservare l'incolumità e la salute pubblica, i beni e le attività, pubbliche e private, nelle aree coinvolte.
6. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì:
  - nei confronti dell'*Unione* al mantenimento permanente sui terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1062-1066-1072-1074, delle alberature da impiantare a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione fino al permanere dei medesimi immobili;
  - nei confronti del *Soggetto Interessato* e dell'*Unione* ad attuare interventi edilizi sui terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1022-1024-1055-1058, al fine di realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l'interramento di porzione del laghetto artificiale esistente. I nuovi parcheggi pertinenziali, unitamente a quelli già esistenti sull'area dovranno essere permanentemente asserviti alle attività di entrambe le società;
  - nei confronti del *Soggetto Interessato* a concedere la possibilità di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente, con riferimento al terreno agricolo identificato al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappale 1065.

### Soggetto Interessato

1. Il *Soggetto Interessato* si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte dell'*Unione*, ai sensi della presente Convenzione.

2. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Interessato* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.

3. Il *Soggetto Interessato* si obbliga altresì:

- nei confronti dell'*Unione* al mantenimento permanente sui terreni agricoli identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1063-1067-1070-1073-1075, delle alberature da impiantare a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione fino al permanere dei medesimi immobili;
- nei confronti del *Soggetto Attuatore* e dell'*Unione* a concedere la possibilità di attuare interventi edilizi sui terreni identificati al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1022-1024-1055-1058, al fine di realizzare i nuovi parcheggi pertinenziali anche tramite l'interramento di porzione del laghetto artificiale esistente. I nuovi parcheggi pertinenziali, unitamente a quelli già esistenti sull'area dovranno essere permanentemente asserviti alle attività di entrambe le società;
- nei confronti del *Soggetto Attuatore* a concedere la possibilità di costruire sul confine od a distanza inferiore a 5 m fino ad un minimo di 3 m, in conformità all'art. 3.6.2 del Regolamento Edilizio vigente, con riferimento al terreno agricolo identificato al Catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 1 mappali 1064-1070-1073.

### ART. 3 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. In caso di alienazione a terzi, da parte dei proprietari delle aree di cui trattasi o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i propri aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente Convenzione e si impegnerà a mantenere il contratto di comodato in essere.

2. Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui alla presente Convenzione dovrà essere comunicato dal *Soggetto Attuatore* e dal *Soggetto Interessato* all'*Unione* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo PEC entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

3. L'obbligo di cui al presente articolo, incluso l'onere di inserimento sopra citato, verrà meno una volta che siano state adempiute da parte del *Soggetto Attuatore* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui alla presente Convenzione, fatto salvo l'obbligo del mantenimento delle alberature a schermatura dei fabbricati di nuova realizzazione che dovrà permanere fino al permanere dei medesimi immobili.

### ART. 4 – DURATA DELLA CONVENZIONE – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

1. La presente Convenzione ha validità di anni 3 (tre) decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT, oltre i quali essa risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'art. 10 a copertura dei costi delle opere che risultino non completate o non assolte entro i termini, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico dell'*Unione* derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Tutti i tempi di seguito indicati sono da considerarsi perentori, **salvo proroga motivata** a insindacabile giudizio dell'*Unione*:

- a) avvio dei lavori per tutte le opere, entro un anno (1) dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;
- b) ultimazione dei lavori per tutte le opere private, con deposito di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) di cui all'art. 23 LR 15/2013, entro 3 (TRE) anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del *Progetto* sul BURERT;

4. Tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della Convenzione stessa.

### ART. 5 – PARAMETRI DI PROGETTO

1. Il *Progetto* depositato attua l'intervento oggetto della presente Convenzione secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale interessata dall'intervento (STER): mq. 11.165,57
- Destinazione d'uso: **b5- Pubblici esercizi** e **d4a - Attività ricreative, sportive e di spettacolo ad elevato impatto con limitati effetti di disturbo sul contesto**
- Fabbricato bar e spogliatoi mq. 438,39
- Locale medico e servizi mq. 46,80
- Strutture stabili coperte mq. 220,00
- Struttura stabile non coperta mq. 29,00

- Locale pompe mq. 30,00
- Campi padel (n.4) mq. 1.196,00
- Piscina scoperta mq. 348,00
- Parcheggi pertinenziali totali (esistenti e di progetto) n. 250
- Area verde compensativa mq. 5.001,13 di cui mq. 3.787,20 esterni all'area di intervento e mq. 1.213,93 interni all'area.

#### ART. 6 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il *Progetto* prevede la corresponsione del contributo di costruzione in base alla DAL n. 186/2018, come recepito con deliberazione del Consiglio Unione n. 32/2019, per un totale di € 174.231,90 quantificato come segue:

- Oneri di urbanizzazione U1 € 40.228,97
- Oneri di urbanizzazione U2 € 52.065,15
- Costo di Costruzione Qcc € 15.938,18
- Contributo straordinario € 55.827,85
- Monetizzazione parcheggi € 4.068,70
- Monetizzazione verde € 6.103,05.

2. Il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione.

##### ovvero

2. Il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto in 3 rate alle seguenti condizioni:

- 50% del Contributo totale (pari a pari a € 82.030,08) da versarsi alla stipula della presente convenzione;
- 25% del Contributo totale (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di inizio lavori;
- 25% del Contributo totale (pari a € 41.015,04) entro la comunicazione di fine lavori e comunque entro tre anni dalla stipula della presente convenzione.

Il titolare dovrà presentare garanzie personali, nella forma di polizza fidejussoria concessa da istituti bancari o assicurativi, di durata pari alla durata del titolo abilitativo e comunque tacitamente rinnovata fino a che l'*Unione* non ne autorizzerà esplicitamente lo svincolo, a garanzia delle somme non immediatamente corrisposte incrementate del 10% per sanzioni amministrative come disposto dalla L.R. 23/2004; nel caso di cui trattasi, pertanto, la somma da garantire ammonta a € 90.233,05 (euro novantamila duecentotrentatré/05), di cui € 8.203,01 a titolo di sanzione. Copia autentica della suddetta fidejussione sarà da presentarsi all'atto di stipula della presente convenzione unitamente alle ricevute di versamento della prima rata del contributo.

L'intero importo delle monetizzazioni pari a € 10.171,75, dovrà essere versato alla stipula della convenzione.

#### ART. 7 – VARIANTI AL PROCEDIMENTO UNICO

1. Qualunque variazione sostanziale al Procedimento Unico art. 53 LR 24/2017, come definita dalla LR 23/2004, dovrà essere preventivamente richiesta all'*Unione* e debitamente autorizzata mediante variante allo stesso, secondo le procedure previste.

2. Le varianti non possono comportare né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della presente Convenzione.

#### ART. 8. – OPERE DI MITIGAZIONE A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga con la presente Convenzione urbanistica, a proprie cura e spese esclusive:

- alla realizzazione delle opere di mitigazione previste dal *Progetto*, consistenti nella realizzazione di una barriera verde lungo la fascia a "L" che delimita l'area di intervento verso il territorio rurale in direzione Sud-Sud-Ovest. Tale fascia sarà realizzata mediante la piantumazione di nuovi esemplari appartenenti alle specie *Salix babylonica*, *Pinus pinaster* e *Morus alba*, distribuiti su un'area di circa 5.000 mq., come evidenziato nella *Tavola di progetto n.2 – Planimetria generale* e nella *Relazione di inserimento paesaggistico* parte integrante del Procedimento Unico in oggetto;
- ad ulteriori interventi di piantumazione nella zona destinata a parcheggio, collocata tra il corpo edilizio principale, la Strada Statale 16 e lo stagno artificiale, finalizzati sia a potenziare la schermatura vegetale sia a garantire l'ombreggiamento degli stalli di sosta.

2. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga altresì all'approntamento di irrigazione di soccorso delle alberature almeno per due stagioni estive dopo la piantumazione, con frequenza settimanale almeno nei mesi più caldi (luglio/agosto), al fine di garantirne l'attecchimento. In caso di mancato attecchimento, tutte le essenze (arboree/arbustive) dovranno essere sostituite.

#### ART. 9 – OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive del *Soggetto Attuatore* a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono da eseguirsi nel periodo di validità della *Convenzione*.

#### ART. 10 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione il *Soggetto Attuatore* presta contestualmente alla firma di questo atto, in favore dell'*Unione* fideiussioni dell'importo complessivo di € 13.800,00 (tredicimilaottocento/00), pari al costo di realizzazione delle opere di mitigazione e del loro attecchimento, da valersi fino a svincolo da parte dell'*Unione* stessa.

2. La garanzia come sopra specificata viene accettata dall'*Unione* sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

3. Il *Soggetto Attuatore* inoltre si obbliga a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

4. L'*Unione* avrà facoltà di incamerare in tutto o in parte, la somma destinata a garanzia, qualora il *Soggetto Attuatore* si rendesse inadempiente.

5. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna gli Istituti fideiussori a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'*Unione*, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2, dell'art. 1944 del Codice civile e senza attendere la pronuncia dei giudici.

6. Si dà atto altresì che i fideiussori rinunciano alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo i fideiussori restare obbligati in solido con il *Soggetto Attuatore*.

7. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "*le garanzie già prestare dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione, l'Unione le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato*".

8. Lo svincolo della garanzia sarà disposto dall'*Unione*, previa richiesta del *Soggetto Attuatore* a seguito della realizzazione di tutte le opere di mitigazione e previo sopralluogo effettuato dall'*Unione*.

9. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione viene presentata dal *Soggetto Attuatore* la quietanza di versamento di **€ 174.231,90**, pari all'importo del Contributo di Costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento.

**ovvero**

9. Contestualmente alla stipula della presente Convenzione vengono presentate dal *Soggetto Attuatore* la quietanza di versamento di **€ 82.030,08**, pari all'importo della prima rata del Contributo di Costruzione dovuto per la realizzazione dell'intervento, e la quietanza di versamento di **€ 10.171,75**, pari all'intero importo delle monetizzazioni.

10. Il *Soggetto Attuatore* presenta altresì apposita Fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata per un importo di **€ 90.233,05** pari al 100% della somma del Contributo di Costruzione ancora da versare, maggiorato del 10% quale sanzione prevista dall'art. 20 della L.R. 23/2004.

#### ART. 11 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PER INTERDITTIVA ANTIMAFIA

1. Ai sensi di legge (art. 2 comma 2 lettera b, e art. 53 comma 6 lettera e della LR 24/2017), qualora l'*Unione* acquisisca una comunicazione interdittiva antimafia relativa al *Soggetto Attuatore*, di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 s.m.i. (Codice delle leggi antimafia), la stessa *Unione* procede alla immediata risoluzione del presente Procedimento Unico.

2. La risoluzione del Procedimento Unico comporta la decadenza degli eventuali titoli edilizi già costituiti, l'interruzione degli eventuali lavori già avviati e l'escussione delle garanzie finanziarie di cui all'art. 10 a copertura dei costi inerenti alle opere di mitigazione che risultino non completate, e a

copertura di ogni danno o maggiore onere a carico dell'*Unione* derivante dalla risoluzione del Procedimento Unico.

#### ART. 12 – INADEMPIENZE DELLA PARTE PRIVATA E RECESSO DA PARTE DELL'UNIONE

1. Qualora il *Soggetto Attuatore* risulti inadempiente nei confronti degli obblighi assunti, l'*Unione* potrà recedere dalla presente Convenzione, con diritto in ogni caso al risarcimento dei danni, nei quali sono comprese anche le spese per ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati o eventualmente il completamento delle opere.

2. L'*Unione* potrà altresì recedere dalla presente Convenzione in qualsiasi momento per ragioni di pubblico interesse.

#### ART. 13 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali l'*Unione* deve risultare completamente indenne, sia da parte del *Soggetto Attuatore* e del *Soggetto Interessato* che dai suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo da parte del *Soggetto Attuatore*, dei suoi successori e/o aventi causa di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente Convenzione.

#### ART. 14 – TERMINI DI ATTUAZIONE

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione.

2. Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse dell'*Unione* salvo la possibilità per quest'ultima di concedere una **proroga motivata**, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 10.

#### ART. 15 – SANZIONI

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, l'*Unione* procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, l'*Unione* potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

2. Il *Soggetto Attuatore* ed il *Soggetto Interessato* dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

#### ART. 16 – SPESE

1. La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del *Soggetto Attuatore*, ai fini dell'efficacia della stessa.

2. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del *Soggetto Attuatore*.

#### ART. 17 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i., nonché eventuali normative di settore, ed il PUG e RE vigenti.

2. La presente Convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma pubblica, da valere ad ogni effetto di legge.

3. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

## **ART. 18 – CONTROVERSIE**

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra l'*Unione*, il *Soggetto Attuatore* ed il *Soggetto Interessato* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria di Ferrara e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

## **ART. 19 – NORME FINALI**

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire tramite PEC.

2. Resta facoltà del *Soggetto Attuatore* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dalla presente Convenzione. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti dell'*Unione* dal momento della comunicazione a questi.

### **Atto firmato digitalmente**

#### **Per l'Unione dei Comuni Valli e Delizie**

*Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale*  
*Ing. Alice Savi*

#### **Per la Società LA SAPIENZA srl**

*Il Legale Rappresentante*  
*Bonora Cristiano*

#### **Per la Società AGRICOLA BONORA ss**

*Il Legale Rappresentante*

.....