

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO – EDILIZIA A CORREDO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
IN DEROGA EX ART. 20 L.R. EMILIA-ROMAGNA N. 15/2013 E ART. 14 D.P.R. 380/2001**

REPUBBLICA ITALIANA

In data _____ in _____, nel mio studio in via _____ davanti a me
Dottor _____, Notaio con sede in _____, iscritto nel Collegio Notarile di _____,
sono presenti:

- CHIARELLI ELENA, nata a Ferrara (FE) il 5 dicembre 1971, domiciliata per la carica in San Giorgio di Piano (BO), via della Libertà n. 35, che interviene e agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in veste e qualità di Direttore della Area "Programmazione e Gestione del Territorio", e come tale, a norma di statuto comunale, in nome, per conto e in legale rappresentanza del:

"COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO" con sede in San Giorgio di Piano (BO), via della Libertà n. 35, Codice Fiscale: 01025510379, Partita IVA 00529251209, nominata alla carica con decreto del Sindaco n. 5 del 03/05/2025, per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme all'originale, contenuta su supporto informatico e riprodotta in formato cartaceo, da me Notaio certificata in data odierna, si allega al presente atto sotto la lettera A;

- MAZZONI GIANLUIGI, nato a San Giorgio di Piano (BO) il 23 giugno 1951, Codice Fiscale MZZGLG51H23H896Q, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene nella sua qualifica di Rappresentante dell'Impresa:

"ORS IMMOBILIARE S.A.S DI GIANLUIGI MAZZONI E C." con sede in Bologna (BO), Via Rizzoli 4, cap. 40124, Codice Fiscale: 03702540372, partita I.V.A. 04259330373, REA n. BO-311240, di seguito denominata anche "Soggetto Attuatore" o "Proprietà"

PREMESSO CHE

- il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area e degli immobili ivi ubicati, siti nel Comune di San Giorgio di Piano (BO), Via dell'Artigiano n. 5, identificati catastalmente al Foglio 24, mappali n. 97, 1059, 2545 e 2546;
- presso il compendio immobiliare è attualmente insediata l'attività esercitata da Arredissima Bologna S.r.l., in qualità di conduttrice/affittuaria dell'immobile, operante nel settore commerciale e logistico connesso all'arredamento;
- il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, acquisita al prot. n. 8964-8965 del 17/07/2026, finalizzata alla realizzazione di un ampliamento del fabbricato esistente, destinato a magazzino/deposito a servizio dell'attività esistente.

L'intervento prevede:

- l'ampliamento del fabbricato esistente per la realizzazione di nuove superfici funzionali all'attività insediata;
- sistemazioni esterne e opere accessorie finalizzate al riordino funzionale dell'area pertinenziale;
- L'intervento è assentibile esclusivamente mediante Permesso di Costruire in deroga, poiché l'ampliamento previsto, conforme ai limiti dimensionali stabiliti dal RUE vigente per gli ambiti

produttivi ASP-C (incremento massimo del 20% della superficie utile esistente), interessa un'area classificata come ambito agricolo.

La deroga riguarda la destinazione urbanistica dell'area interessata dall'ampliamento, classificata dagli strumenti urbanistici vigenti come ambito agricolo, nonché i parametri urbanistico-edilizi relativi alla densità edilizia e alle distanze dai confini, nei limiti e secondo quanto rappresentato negli elaborati progettuali approvati.

- la richiesta di deroga viene supportata dalla presenza di un interesse pubblico concreto, attuale e chiaramente quantificabile, come specificato nell'art.3 successivo.
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ____ del //____, ha riconosciuto il pubblico interesse dell'intervento ai sensi dell'art. 20 della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013;
- il Comune ritiene necessario disciplinare mediante convenzione gli obblighi e gli impegni del Soggetto Attuatore connessi al rilascio del Permesso di Costruire in deroga;
- ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio, il Soggetto Attuatore si impegna altresì alla costituzione di apposita servitù catastale, necessaria a giustificare la deroga alle distanze previste dal Codice Civile limitatamente alla porzione di fabbricato oggetto di ampliamento rispetto alla proprietà confinante.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Costituiscono parte integrante della presente convenzione:

- a) l'istanza di Permesso di Costruire in deroga;
- b) gli elaborati progettuali allegati all'istanza;
- c) la relazione urbanistica e tecnico-illustrativa;
- d) eventuali elaborati integrativi richiesti dal Comune.

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione disciplina le modalità attuative, gli obblighi e gli impegni connessi al rilascio del **Permesso di Costruire in deroga**, relativo all'intervento edilizio descritto negli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia prot. n. 8964-8965 del 17/07/2026.
2. L'intervento riguarda la realizzazione di un ampliamento edilizio della superficie di mq 468,30, destinato esclusivamente a magazzino/deposito accessorio e pertinenziale all'attività esistente insediata presso il compendio immobiliare di Via dell'Artigiano n. 5.

ART. 3 – FINALITÀ DI PUBBLICO INTERESSE

1. Le parti danno atto che l'intervento riveste carattere di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art. 20 della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, in quanto accompagnato dall'assunzione di specifici obblighi suscettibili di produrre un beneficio concreto, attuale, misurabile e durevole a favore della collettività e dell'Amministrazione Comunale.

2. In particolare, il Soggetto Attuatore si impegna, quale misura compensativa di interesse pubblico connessa all'intervento edilizio oggetto di deroga, a sostenere integralmente, per il periodo 2025-2030, il cento per cento (100%) dei costi di manutenzione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via dell'Artigiano n. 4, concesso in uso alle associazioni operanti a favore della collettività locale, relativamente ai costi degli interventi di spurgo e alla manutenzione (comprese le verifiche e i controlli previsti dalle norme vigenti) e gestione dell'ascensore (compresi i consumi elettrici). Tale impegno comporta l'azzeramento degli oneri economici attualmente gravanti sul Comune in forza dell'atto di permuta a rogito del Notaio Forlani in data 8 ottobre 2015, che prevedono la partecipazione comunale ai costi nella misura di due terzi per l'ascensore e di un terzo per gli spurghi. La misura determina pertanto un beneficio economico diretto per l'Amministrazione Comunale, corrispondente a un risparmio annuo stimato in circa euro 1.000,00 nelle attuali condizioni di utilizzo dell'immobile e fino a circa euro 2.000,00 annui a seguito della rimessa in esercizio dell'ascensore che dovrà avvenire entro il 2028. Dovranno altresì essere riviste le condizioni che prevedono la partecipazione comunale ai costi nella misura di due terzi per l'ascensore e un terzo per gli spurghi nel seguente modo 50 % per l'ascensore e 20 % per gli spurghi.
3. Inoltre, il Soggetto Attuatore si impegna, quale misura compensativa di interesse pubblico connessa all'intervento edilizio assentito in deroga, a realizzare, fornire e installare, a propria cura e spese, presso la scuola dell'infanzia comunale individuata dall'Amministrazione Comunale, una pergola della superficie di mq 30, dotata di copertura stabile e pavimentazione, destinata allo svolgimento di attività didattiche e ludico-ricreative all'aperto, secondo le caratteristiche tecniche concordate con i competenti uffici comunali.
4. Il valore economico stimato dell'obbligazione di cui al punto 2) è pari a Euro 8.000 (ottomila)
5. Il valore economico stimato dell'obbligazione di cui al punto 3) è pari a Euro 30.000 (trentamila euro).
6. Il valore economico complessivo delle misure compensative assunte dal Soggetto Attuatore è pertanto pari a Euro 38.000 (trentottomila)
7. Le parti riconoscono che tali obbligazioni producono un beneficio concreto, attuale, misurabile e durevole a favore della collettività e dell'Amministrazione Comunale.

ART. 4 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si obbliga a:

- a) realizzare l'intervento conformemente agli elaborati progettuali approvati;
- b) rispettare tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire, nei pareri degli enti e nella deliberazione consiliare di riconoscimento del pubblico interesse;
- c) fornire e installare la pergola presso la scuola dell'infanzia comunale secondo le modalità e i tempi concordati con l'Amministrazione Comunale;
- d) costituire e mantenere valide le garanzie fideiussorie previste dall'art. 7 della presente convenzione.

ART. 5 – VINCOLO DI DESTINAZIONE E ASSERVIMENTO

1. L'ampliamento oggetto del Permesso di Costruire in deroga resta vincolato alla funzione di magazzino/deposito pertinenziale e accessorio all'attività esistente insediata nel compendio immobiliare di Via dell'Artigiano n. 5.

2. È esclusa qualsiasi autonoma destinazione funzionale, commerciale, direzionale o produttiva del fabbricato ampliato.

ART. 6 – GARANZIE FIDEIUSSORIE

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire, idonea fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta.
2. L'importo della garanzia è determinato in Euro 38.000 (trentottomila), pari al valore economico complessivo delle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 3.
3. La garanzia resterà efficace sino alla completa esecuzione delle obbligazioni convenzionali e sarà progressivamente svincolata secondo le modalità stabilite dal Comune.
4. In caso di inadempimento il Comune potrà escutere la garanzia senza necessità di preventiva diffida o pronuncia giudiziale.

ART. 7 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO E FONDO PEREQUATIVO METROPOLITANO

L'intervento concorre al Fondo Perequativo Metropolitano in quanto "intervento di cui all'art. 6 comma 5 lett. b) della L.R. 24/2017, che interessa aree esterne al perimetro urbanizzato". Nel Fondo Perequativo Metropolitano confluiranno:

- 50 % U2 (pari ad € _____)
- 50 % Contributo Straordinario (pari ad € _____)
- 50 % monetizzazione P1 (pari ad € _____)

Il Soggetto Attuatore intende avvalersi inoltre della possibilità di versare direttamente/richiedere l'autorizzazione a versare direttamente l'importo dovuto alla Città Metropolitana, secondo le seguenti scadenze:

- € _____ al ritiro del Provvedimento Finale Unico;
- € _____ entro il 31/07/2027;
- € _____ entro il 31/07/2028.

A garanzia del versamento delle rate di cui sopra, il Soggetto Attuatore è tenuto a costituire e a consegnare al momento del ritiro del Provvedimento Finale Unico del S.U.A.P. una fideiussione/polizza fideiussoria a favore del Comune di San Giorgio di Piano dell'importo della 2° e 3° rata senza interessi (_____ Euro);

La scadenza delle rate è da intendersi comunque anche sempre antecedente alla data di comunicazione della fine lavori; in caso di ultimazione dei lavori parziali, le quote del contributo di costruzione relativi alle unità ultimate dovranno sempre essere saldati per intero entro la presentazione dell'agibilità delle stesse.

ART. 8 – STANDARD URBANISTICI E ONERI

Qualora non risulti possibile il reperimento integrale degli standard urbanistici richiesti dalla normativa vigente, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune l'eventuale monetizzazione dovuta secondo i criteri stabiliti dalla vigente normativa urbanistica comunale.

Restano altresì dovuti:

- oneri di urbanizzazione;
- costo di costruzione;

ART. 9 – TERMINI DI ATTUAZIONE

L'intervento dovrà essere iniziato entro i termini di legge decorrenti dal rilascio del Permesso di Costruire e ultimato entro i successivi termini previsti dal titolo edilizio, salvo proroghe concesse ai sensi di legge.

Le eventuali opere accessorie e sistemazioni esterne dovranno essere completate contestualmente alla fine lavori dell'intervento principale.

ART. 10 – ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

1. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli elaborati progettuali approvati e delle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.
2. Restano a totale carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri, adempimenti tecnici e costi relativi alla realizzazione dell'intervento.

ART. 11 – INADEMPIMENTO

1. In caso di violazione degli obblighi previsti dalla presente convenzione, il Comune potrà adottare ogni provvedimento previsto dalla normativa vigente, compresa la revoca o decadenza degli effetti del titolo edilizio, ove ne ricorrano i presupposti di legge.
2. Resta salva ogni ulteriore azione amministrativa, civile o urbanistica consentita dall'ordinamento.

ART. 12 – TRASCRIZIONE

La presente convenzione sarà trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Gli obblighi, i vincoli e le limitazioni contenuti nel presente atto avranno efficacia reale e saranno opponibili a terzi.

ART. 13 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili, fiscali, di registrazione e trascrizione, sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

ART. 14 – CONTROVERSIE

Per ogni controversia relativa all'interpretazione o esecuzione della presente convenzione sarà competente il Foro di Bologna.

ART. 15 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si applicano:

- la L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013; • il D.P.R. 380/2001; • gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- ogni altra normativa vigente in materia edilizia e urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto.

San Giorgio di Piano, lì _____

PER IL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

Arch. Elena Chiarelli

IL SOGGETTO ATTUATORE

ORS Immobiliare S.a.s.- Il Legale Rappresentante Gianluigi Mazzoni
