

ALL. 1

SCHEMA DI CONVENZIONE

Integrazione e modifica delle precedenti convenzioni

Con la presente scrittura privata, redatta in unico originale, da conservarsi agli atti del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, fra i signori:

.....

Premesso:

- 1) che il compendio immobiliare oggetto della presente Convenzione era classificato dal PRG del Comune di Cento come zona "C2" di ristrutturazione urbanistica ed è incluso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto 3a - Area ex Lamborghini" via Provinciale Bologna n.9 e successive modifiche ed integrazioni, presentato dalla Immobiliare Kamarpathos Srl ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 710 del 30/11/2006;
- 2) che detto Piano Particolareggiato era stato presentato a seguito della sottoscrizione di uno specifico Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 ed ex art. 11 della L.n. 241/1990 tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl, sottoscritto in data in data 14.06.2005 con prot. 3630;
- 3) che il successivo 13/12/2006 a Ministero Notaio Alberto Valeriani (rep. N. 17682/10339, registrato all' Agenzia delle Entrate il 22/12/2006, n. 9535, Serie T, trascritto a Ferrara il 28/12/2006 reg. part. 22125, reg. gen. 35407) tra il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl veniva stipulata la Convenzione Urbanistica di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata regolante i rapporti per l' esecuzione del predetto Piano Particolareggiato;
- 4) che, con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 18/6/2007, detta Convenzione veniva poi integrata e sostituita a seguito dell' approvazione del Progetto Preliminare di Bonifica con rogito in data 16/7/2007, rep. n. 18318/10818, registrato all' Agenzia delle Entrate il 24/7/2007, n. 7499, serie 1T, trascritto a Ferrara il 28/7/2007, reg. part. 11743, reg. gen. 20148;
- 5) che in data 26/9/2007 il Comune di Pieve di Cento rilasciava alla Immobiliare Kamarpathos Srl il permesso di costruire n. 46/2006 avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del predetto Piano Particolareggiato
- 6) che in data 6/8/2007 l' Immobiliare Kamarpathos Srl depositava richiesta di Variante al Piano Particolareggiato

#p#

di Iniziativa privata Comparto 3.a area ex Lamborghini che recepiva la Variante al PRG n.07/2005;

7) che in data 7/12/2007 il Comune di Pieve di Cento e la Immobiliare Kamarpathos Srl sottoscrivevano - a ministero Notaio Alberto Valeriani (rep. 18703, racc. 11123) - una nuova Convenzione Urbanistica relativa alla Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominata "COMPARTO 3.a AREA EX LAMBORGHINI" con cui venivano dettagliatamente specificati una serie articolata di obblighi di fare - tutti di indubbio rilievo pubblicistico - in capo al soggetto attuatore dell'esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Zo-na C2 Comparto 3/a Area ex Lamborghini Via Provinciale Bologna n. 9;

8) che detti obblighi costituivano una indubbia condizione a cui l'Amministrazione aveva subordinato la possibilità di procedere all'edificazione dell'area, anche ai sensi dell'art. 6 della L.R.20/2000;

9) che in data 1/10/2013 il Tribunale di Bologna dichiarava il Fallimento dell'Immobiliare Kamarpathos Srl;

10) che, a tutt'oggi, né la Immobiliare Kamarpathos Srl, né i suoi aventi causa, hanno adempiuto ad alcuni importanti obblighi previsti a loro carico della Convenzione Urbanistica in variante stipulata con l'Ente esponente in data 7/12/2007;

11) che tutti gli obblighi ed oneri previsti in tale Convenzione Urbanistica costituiscono, come noto, obbligazioni reali *propter rem* nel senso che esse devono essere adempiute "non solo da colui che ha stipulato la convenzione edilizia, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia e da colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata dal suo dante causa" (TAR Campania Napoli 16 aprile 2014, n. 2170); ed ancora «l'assunzione, da parte del proprietario del fondo, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria (cui è subordinata l'autorizzazione per la lottizzazione) costituisce un'obbligazione "propter rem", dovendo dette opere essere eseguite da coloro che sono proprietari al momento del rilascio della concessione edilizia, i quali ben possono essere soggetti diversi da quelli che stipularono la convenzione, per avere da questi acquistato una parte del suolo su cui far sorgere singoli (o gruppi di) lotti» (Cass. 28 giugno 2013, n. 16401; conformi: Cass. 15 maggio 2007, n. 11196; TAR Palermo 23 gennaio 2014, n. 218; TAR Cagliari 2 aprile 2013, n. 263; TAR Cagliari 21 maggio 2012, n. 497,

#p#

ecc);

12) che, anche a seguito di incontri tra la Curatela e l'Amministrazione è emersa l'opportunità di definire un nuovo assetto di interessi che da un lato consenta alla Curatela di poter mettere all' asta il compendio immobiliare a condizioni di maggiore appetibilità e più vantaggiose per gli ipotetici acquirenti e dall' altro, consenta all' Amministrazione di poter fondatamente ottenere la sollecita realizzazione e/o il completamento delle dotazioni territoriali previste nella Convenzioni a servizio del Comparto evitando che una "maglia" del proprio territorio e su cui risultano già insediati numerosi nuclei familiari rimanga, per lungo tempo, non completata e in uno stato di sostanziale abbandono;

13) che, in particolare, tale nuovo assetto si fonda sui seguenti punti:

a) allungamento dei tempi di attuazione del Piano, al fine di consentire all' acquirente un' attuazione graduale del Comparto, fermo restando l' obbligo del previo e sollecito completamento delle opere di urbanizzazione;

b) rinuncia da parte dell'Amministrazione alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione precedentemente previste: realizzazione del sottopasso e realizzazione del parcheggio extrastandard insistente sull'area distinta al foglio 22 mappale 32 (cfr. punto seguente e art. 3 comma 3).

c) disponibilità dell'Amministrazione a consentire uno spostamento di capacità edificatoria dal lotto 50 (3.900 mq. di superficie commerciale) al lotto distinto al foglio 22 mappale 32 (di 4.669 mq e originariamente destinato a parcheggio extrastandard che avrebbe dovuto essere ceduto all' Amministrazione);

d) impegno da parte dell'acquirente a subentrare negli obblighi convenzionali (previa approvazione di apposita variante al Piano Particolareggiato esistente che recepisca quanto previsto dal presente Accordo) ed a procedere al completamento delle opere di urbanizzazione entro il 2020;

e) rilascio da parte di questo ultimo di idonea fidejussione a prima richiesta dell'importo pari al valore complessivo derivante dagli obblighi di cui al successivo articolo 3;

f) riconoscimento da parte della Curatela della necessità per la Procedura delle spese sostenute dal Comune per la fornitura di energia elettrica al comparto immobiliare di cui trattasi e, conseguente, impegno a richiedere al Giudice delegato la qualificazione delle stesse come prededucibili

##

ex art. 111 bis **L.F.**, con conseguente assunzione di obbligo di rimborso alla Amministrazione Comunale di tali costi, nonché obbligo per la Curatela di provvedere propria cura e spese alla manutenzione ed agli sfalci delle aree verdi private in carico alla Curatela stessa e del verde pubblico, sino alla vendita del comparto immobiliare di cui trattasi; 14) che in data 30 novembre 2016 prot. gen. n. 11439 è stato stipulato fra la Curatela e il Comune di Pieve di Cento accordo ex art. 18 della Legge Regionale n. 20/2000; 15) che le particelle 32-588-592-595-598-601-602-603-608-612-625-631-640-642-643-644-645-647-649-653-654-655-656-657-658-679-680 del foglio 22 di Pieve di Cento sono state trasferite, in virtù di decreto di trasferimento del Giudice Delegato in data 31 gennaio 2018 alla società "Euro Target Holding Group s.r.l.";

considerato che:

- l'assetto di interessi prefigurato appare di "*rilevante interesse per la Collettività*" ai sensi dell' art. 18 della L.R. 20/2000 in quanto, a seguito di un dato oggettivo e cioè dell' intervenuto fallimento dell' originaria proprietà, appare idoneo a consentire il completamento, la riqualificazione e la rigenerazione di un' area che attualmente si presenta priva di alcune delle dotazioni territoriali previste e in uno stato di sostanziale abbandono, mediante una complessiva rimodulazione degli obblighi facenti capo al Privato ed all' Amministrazione Comunale;

- in data l'acquirente ha presentata richiesta di approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata Comparto C3A.

- che in data..... con delibera n..... del è stata approvata dai competenti organi comunali la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del Comparto C3a -area ex Lamborghini composta dai seguenti elaborati:

elenco elaborati

- è quindi necessario procedere alla stipulazione di una convenzione parzialmente modificativa di quella sopra citata in data 7 dicembre 2007;

Tutto ciò premesso e considerato

tra le Parti come sopra indicate, si stabilisce e si stipula quanto segue:

ART. 1) Modifiche alla Convenzione precedente

La precedente Convenzione in data 7 dicembre 2007 viene

##

modificata dalla presente esclusivamente per le parti incompatibili rimanendo in vigore per quanto non modificato con il presente atto.

ART. 2) Fideiussione.

La società "Euro Target Holding s.r.l." (in seguito anche la proprietà o l'attuatore) ha consegnato al Comune di Pieve di Cento la fideiussione di Euro..... prevista all'art. 2 dell'accordo ex art. 18.

ART. 3) Impegni della proprietà

1. La società "Euro Target Holding s.r.l." subentra in tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica in data 7 dicembre 2007 come modificati col presente atto.

2. La società "Euro Target Holding s.r.l." garantisce l'esecuzione degli sfalci del verde dei lotti già di proprietà della Società fallita e ora di sua proprietà nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggi presenti sull'area di cui trattasi.

3. La società "Euro Target Holding s.r.l." si impegna a rimborsare alla Amministrazione Comunale i consumi e le spese afferenti la pubblica illuminazione maturati dalla data del

ART. 4) Impegni del Comune.

1. In conformità alla variante approvata il termine ultimo per il completamento delle opere di urbanizzazione è previsto per il 31.12.2020, mentre il termine per il rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati è individuato nel 31.12.2025, al fine di consentire un'attuazione graduale del Comparto stesso;

2. Le opere da realizzare sono solo ed esclusivamente quelle previste nelle Relazioni del Collaudatore, Arch. Pier Franco Fagioli del 14/02/2012 e 31/10/2013, che le Parti dichiarano di conoscere, con espressa esclusione delle seguenti:

- Sottopasso pedonale (14);
- Parcheggio extra standard originariamente previsto nel mappale 32 (16).

Le suddette due opere sono quindi "stralciate", senza ulteriori oneri per la proprietà.

3. L'Amministrazione dà atto che gli oneri di bonifica sono stati già assolti, senza ulteriori impegni da parte della proprietà, e riconosce che - con riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione - oltre agli oneri previsti nella relazione dell'Arch. Fagioli di cui al precedente capoverso, non verranno previsti nuove opere e/o oneri aggiuntivi, fermo restando la necessità della cessione gratuita delle aree e delle opere, con oneri notarili a carico

##

del nuovo attuatore.

Con specifico riferimento alle opere già realizzate ed oggetto delle relazioni del Collaudatore, Arch. Pier Franco Fagioli del 14/02/2012 e 31/10/2013 sono a carico della proprietà esclusivamente gli interventi di completamento delle suddette opere e interventi di ripristino e di manutenzione delle opere già realizzate non inserite nella relazione del 14/02/2012 e del 31/10/2013 per un importo massimo di 140.000 (centoquarantamila) Euro, oltre Iva di legge, questi ultimi da valutarsi secondo il prezziario della Regione Emilia-Romagna. Dette opere risultano già in esecuzione a seguito della presentazione della SCIA prot..... del

4. In ogni caso, sarà una scelta dell'Amministrazione - previa verifica della avvenuta esecuzione dei necessari interventi di manutenzione e di ripristino - procedere alla presa in carico delle opere di cui al precedente paragrafo (oggetto dei collaudi parziali dell' Arch. Fagioli) entro tre mesi dalla firma della nuova convenzione, anche per stralci funzionali autonomi. Per quanto riguarda il completamento delle opere di Urbanizzazione ancora da realizzare si procederà alla presa in carico da parte del Comune a seguito di regolare collaudo entro tre mesi dalla conclusione dei lavori. Il collaudatore sarà nominato dal Comune e le spese dell'incarico sono a rotale carico del soggetto attuatore.

5. Nella variante al P.P.I.P. è prevista la possibilità dello spostamento di SC commerciale dal lotto 50 al lotto distinto al Foglio 22 mappale 32 fino ad un massimo di 1.000 mq. di SC (con conseguente modifica dell'originaria destinazione a parcheggio del lotto 32) e, con riferimento ai lotti residenziali, al fine di consentire una maggiore flessibilità in sede di attuazione - è previsto altresì lo spostamento di SC fino al 30% del lotto cedente, fermo restando il rispetto (con riferimento al lotto ricevente) delle distanze e delle altezze previste dalle NTA;

6. Con specifico riferimento all'attuale Edificio "a cupola", è consentita la modifica della destinazione in commerciale/direzionale per usi privati, nonché la possibilità anche che lo stesso possa essere demolito, qualora gli oneri per il recupero e l'adeguamento sismico risultino eccessivi e non affrontabili da parte dell'attuatore.

ART. 4): Norme finali.

#p#

1. Per quanto non esplicitamente previsto valgono le norme di legge regionali, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Il Giudice competente viene fin da ora identificato, secondo quanto prevede il C.P.A, nel TAR per l'Emilia – Romagna, sede di Bologna, salva ogni diversa giurisdizione inderogabile per legge.