

## CONVENZIONE

**tra**

- **Le Scuderie srl**, con sede in Bologna in Via Stalingrado,26 , in qualità di titolare di contratto di locazione con la Proprietà del complesso delle Scuderie Orsi Mangelli ubicato nel Comune di Zola Predosa in Via delle Scuderie 37/39, qui rappresentata dall'Amministratore Unico, Sig.na Elena Motta Sottile,

(di seguito per brevità : "**LS**")

Congiuntamente a:

- **Bologna Sport Horses ASD**, Associazione Sportiva Dilettantistica, con sede in via delle Scuderie,37/39, in Zola Predosa, in qualità di gestore dell'omonimo Centro Ippico e titolare di contratto di Sub- locazione con la Società Le Scuderie srl, della medesima durata del contratto di locazione primario summenzionato, qui rappresentata dal Presidente, Sig. Federico Coppola,

(di seguito per brevità: "**BSH**")

**e**

**Comune di Zola Predosa** .....

(di seguito per brevità: "**il Comune**")

### **Premesso che:**

1. Il Comune di Zola Predosa intende promuovere iniziative per la valorizzazione e la fruizione del territorio rurale incentivando attività sportive e ricreative rivolte ai cittadini residenti, alla popolazione scolastica, a persone svantaggiate ed, al fine di differenziare e qualificare maggiormente l'offerta turistica del territorio comunale e metropolitana - con particolare riferimento ai segmenti del turismo sportivo e al turismo "slow" - intende realizzare una specifica scontistica dedicata ai turisti ospiti delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale di Zola Predosa.
2. LS è titolare di contratto di locazione intercorso con la Proprietà Orsi Mangelli, avente ad oggetto il complesso costituito dalle aree e fabbricati delle Scuderie Orsi Mangelli, ubicato in Via delle Scuderie, 37/39 del Comune di Zola Predosa, della durata di 8 anni e 11 mesi automaticamente rinnovabile di ulteriori 8 anni e 11 mesi, con decorrenza 01/10/2019;
3. BSH è un'Associazione Sportiva Dilettantistica iscritta al Registro CONI tramite affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri n. iscrizione 3492509, la quale gestisce l'omonimo Centro Ippico ubicato nel summenzionato complesso delle Scuderie Orsi Mangelli, ed alla quale è stato concesso da LS in sublocazione il complesso stesso, per la stessa durata del contratto di locazione di cui al punto 1 (ovvero 9 anni + 9) avente termine al 01/09/2028;
4. in virtù degli accordi intercorsi tra le due Parti, LS è tenuta a procedere agli interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati del complesso e a tutti gli investimenti per nuovi impianti necessari per lo svolgimento dell'attività sportiva e sociale di BSH per l'intero anno solare;
5. a tal fine, LS ha richiesto al Comune di Zola Predosa l'attivazione della procedura di cui all'art. 8, D.P.R. n. 160/2010, ai fini del rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di due impianti sportivi coperti e specificamente di un maneggio coperto e di un "Tondino" per allenamento dei cavalli;
6. stanti le caratteristiche del sub-ambito ove verrà realizzato l'intervento, classificato dal PSC e dal RUE come "*ATP.L, Spazi e attrezzature private per attività fruttive, ricreative e sportive* –

*ATP e ATP-L "*, disciplinate dall'art. 3.1.2 *Aree per attrezzature e spazi collettivi – COL e AT.P'* e art. "4.6.10 *Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili - ATP e ATP.L"* del RUE medesimo (con particolare riferimento al co. 5) , il Comune ha concordato con i Privati la prestazione da parte di BHS, in forma gratuita o agevolata, di specifici servizi di attività terapeutiche e di avviamento sportivo, formativo e culturale al mondo equestre, sia in sostituzione del Comune stesso che a supporto dei servizi scolastici delle scuole primarie, dei servizi sociali, nonché in rapporto con le Associazioni del territorio;

7. la presente convenzione recepisce dunque gli accordi a riguardo intercorsi tra la Parte pubblica e privata, oltre a disciplinare le condizioni attuative degli interventi e gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, assunti dai Privati ai fini del conseguimento del titolo edilizio.

## **Le parti convengono e sottoscrivono quanto segue :**

### **1. Premesse**

Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

### **2. Oggetto della Convenzione e del PdC convenzionato.**

**2.1.** La presente Convenzione è convenuta e sottoscritta tra le parti al fine di disciplinare le condizioni attuative degli interventi e gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti da LS e BHS ai fini del conseguimento del titolo edilizio, a norma dell'art. 28-bis T.U. Edilizia previo Procedimento Unico in variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e ss.mm.ii..

**2.2.** Essa è pertanto destinata ad accedere al permesso di costruire per la realizzazione di due impianti coperti (con rispettive dotazioni territoriali e pertinenziali) all'interno del Centro Ippico preesistente, e precisamente di un maneggio coperto, di dimensioni di circa 1.250 mq c.a e di un Tondino coperto per allenamento cavalli, di dimensioni di 260 mq c.a. ed a definire le caratteristiche e la temporaneità delle trasformazioni edilizie;

**2.3.** Essa regola inoltre le attività e i servizi sportivi di equitazione, ovvero di promozione dell'attività sportiva, che BSH svolgerà in forma gratuita o agevolata in favore della comunità locale di Zola Predosa, in particolare specificamente rivolta:

- alle scuole materne, primaria e secondaria;
- ai Servizi sociali ed alle Associazioni operanti sul territorio con particolare attenzione ai ragazzi portatori di handicap e alle fasce sociali più deboli;
- a categorie sociali convenute tra le parti.

Il tutto meglio dettagliato e quantificato nell'allegato A) della presente Convenzione che forma parte integrante della stessa e rappresenta il livello di prestazione minimo garantito.

**2.4** Le Parti danno atto che, gli interventi edilizi di cui al Permesso di costruire che verrà rilasciato successivamente alla stipula della presente convenzione hanno carattere temporaneo e sono funzionalmente asservite all'attività della BSH (o subentrante ai sensi della presente) pertanto si intendono legittimamente insediate nei termini di durata della presente convenzione (comprese le proroghe concesse in conformità alla presente) sempre che funzionali all'attività convenzionata e rispondenti alle finalità ed alle caratteristiche qui definite.

**2.5** Le caratteristiche dimensionali costruttive delle strutture in elevazione sono strettamente dipendenti dalla funzione e dalla temporaneità qui stabilite e, pertanto, hanno carattere di strutture aperte-coperte, facilmente amovibili, come dettagliatamente rappresentate negli elaborati

che saranno allegati al PdC convenzionato, ogni difformità dal quale sarà perseguita, oltre che ai sensi della legislazione vigente in materia di violazioni edilizie, anche attraverso le clausole di decadenza e di sanzioni per inadempienza stabilite nei successivi articoli 4 e 10;

**2.6** Le obbligazioni assunte col presente atto in termini di servizi alla collettività, per come declinate nell'allegato A), saranno monitorate dal Comune (Ufficio Cultura, Sport e Tempo libero) attraverso la rendicontazione preliminare (all'atto dell'iscrizione) e consuntiva (a fine ciclo e fatturazione) del numero e del nominativo dei beneficiari. Il Comune potrà inoltre proporre formule per la predisposizione di bandi di adesione, ovvero, stilare delle graduatorie, anche autonomamente, con priorità rispetto ai rapporti proposti dal concessionario con la rendicontazione preliminare.

**2.7** Le tariffe condivise nell'allegato A) sono vincolanti per le Parti e sono suscettibili di revisione ISTAT, ogni due anni.

### **3. Durata, decorrenza e rinnovo della Convenzione**

**3.1** La durata della presente Convenzione è pari alla durata del contratto di locazione sottoscritto da LS con la Proprietà Orsi Mangelli, avente scadenza al 01/09/2028 e potrà essere prorogata previo atto espresso, per effetto dei successivi rinnovi del rapporto di locazione e sublocazione di cui ai punti 2) e 3) delle suindicate Premesse.

**3.2** La decorrenza della presente è contestuale alla stipula della convenzione stessa una volta approvati la variante urbanistica e lo schema della stessa, da parte del Consiglio Comunale.

**3.3** Le Parti convengono che la presente Convenzione sarà comunque rinnovabile previa deliberazione della Giunta Comunale, qualora il gestore dell'attività del Centro Ippico manifesti formalmente al Comune la disponibilità a mantenere gli impegni e le obbligazioni qui previsti e fornisca comprova di sussistenza dei medesimi requisiti.

**3.4** Allo scadere della Convenzione, l'Amministrazione conserva, comunque, titolo per esigere la realizzazione degli interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi ovvero, in caso di inottemperanza, per l'escussione delle garanzie più oltre definite.

### **4. Decadenza, risoluzione, revoca e recesso**

**4.1** Costituiscono ipotesi di decadenza della presente convenzione:

- a) il mancato rilascio del permesso di costruire cui essa è destinata ad accedere;
- b) la cessazione dell'attività di Centro Ippico e con essa la cessazione dello svolgimento e della prestazione dei servizi di cui al precedente articolo 2 e all'allegato A);
- c) la cessazione, per qualunque ragione, della disponibilità dell'area in capo a L.S. o di eventuale subentrante.

**4.2** E' concessa la facoltà di revoca unilaterale da parte del Comune in caso di grave inadempimento agli obblighi previsti nell'allegato A) e/o dei termini e condizioni stabiliti nella presente Convenzione, nel PdC successivamente rilasciato, nelle prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi decisoria del Procedimento Unico.

In tal caso il Comune trasmetterà tramite pec formale diffida ad adempiere a LS e BSH entro un termine congruo, come stabilito dall'art. 10; in caso di perdurante inottemperanza da parte di LS e BSH, la presente Convenzione decadrà a semplice dichiarazione del Comune.

**4.3** E' consentito il recesso anticipato degli attuali contraenti dalla presente Convenzione, con semplice preavviso da comunicare formalmente al Comune via PEC almeno 90 giorni prima.

**4.4** Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Zola Predosa ha attivato l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84,

comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti privati sottoscrittori della presente Convenzione.

In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio, applicando, se del caso, le misure di cui all'art. 9 della presente convenzione.

4.5 Restano salve ed impregiudicate le clausole di salvaguardia e le condizioni di decadenza di cui all' art. 10, oltre che le sanzioni e le ulteriori misure previste dal medesimo articolo e dalle altre norme in materia.

## **5. Subentro**

**5.1** E' consentito il subentro a BSH da parte di un diverso soggetto in possesso dei medesimi requisiti di Associazione o Società sportiva dilettantistica e di iscrizione al Registro CONI tramite l'affiliazione alla Federazione Italiana Sport Equestri, il quale garantisca la prosecuzione degli impegni, dell'attività e servizi oggetto della presente Convenzione.

**5.2** In tal caso la BSH ed il subentrante dovranno presentare formale notifica di subentro al Comune almeno 60 gg precedenti al subentro, accompagnata da dichiarazione asseverata del subentrante di conoscenza degli impegni/obbligazioni assunti col subentro e di possesso dei requisiti di cui alla presente.

**5.3** Il Comune potrà richiedere la documentazione comprovante dei suddetti requisiti e resta creditore, per gli impegni residuanti all'atto del subentro a carico del subentrante.

## **6. Rimozione delle nuove strutture**

**6.1** Al termine di decadenza della presente Convenzione tutte le opere realizzate ai sensi dell'art. 2.2, devono essere prontamente rimosse e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi ex ante, senza necessità di provvedimento alcuno da parte del Comune e previa presentazione della CILA (o altro titolo equipollente) da parte dei privati.

Ogni intervento o struttura non debitamente rimosso/a viene considerato violazione urbanistico/edilizia e sarà perseguito ai sensi della L.R. 23/2004 (e ss.mm.ii.) e del DPR 380/2001, salve ulteriori ed accessorie sanzioni previste da norme specifiche applicabili.

E' facoltà del Comune consentire il mantenimento delle dotazioni esterne pertinenziali e/o compensative dello standard.

**6.2** In tutte le ipotesi di decadenza, revoca e recesso LS congiuntamente a BSH si obbligano a provvedere a propria cura e spese alla rimozione delle strutture realizzate con il permesso di costruire cui la presente convenzione accede.

**6.3** Sono fatti salvi eventuali diversi patti formalizzati con il Comune, in particolare nel caso di proseguimento dell'attività del Centro Ippico e di rinnovo della convenzione a norma del precedente art. 3.3.

## **7. Programma generale di interventi nell'ambito della nuova zona ATP oggetto di intervento**

**7.1** LS e BSH, assumono inoltre l'impegno a procedere agli interventi di manutenzioni straordinarie e/o ristrutturazione dei fabbricati del complesso oggetto di utilizzazione, in parte già avviati e realizzati, al fine di garantirne la tutela, la piena idoneità funzionale e sicurezza oltre che degli impianti garantendone l'adeguamento ad ogni aggiornamento normativo;

**7.2** Parcheggi pubblici: per norma edilizia relativa alle nuove costruzioni è prevista normalmente la realizzazione ed eventuale cessione e/o monetizzazione della quota dei parcheggi pubblici previsti.

Nello specifico e per le caratteristiche del complesso , non è prevista la cessione delle aree, ma che la compensazione della quota corrispondente di parcheggi pubblici sia prevista e realizzata aggiuntivamente ai posti auto standard privati - pertinenziali, derivanti dalla consistenza dei nuovi fabbricati.

## **8. Contributo di costruzione e contributo straordinario.**

**8.1** In ragione del carattere temporaneo e delle caratteristiche fisiche/edilizie delle strutture realizzate, il Contributo di Costruzione è così determinato:

Quanto agli oneri per U1 ed U2: si assume il parametro dell'A.I. determinata come da DCC n. 77/2019 e ridotta al 50% per iscritti al Registro CONI.

Sarà possibile scomputare parzialmente dalle U1 i servizi a rete direttamente realizzati o autonomamente reperiti dal privato con le modalità stabilite dal Comune in sede di rilascio del PdC. Quanto alla parte di contributo afferente al Costo di Costruzione (QcC), il contributo è dovuto in ratei annuali anticipati di importo – pari a 1/18 dell'intero QcC calcolato ai sensi della D.C.C. 77/2019.

Dal secondo anno su ogni quota è dovuto anche l'interesse legale a base annua calcolato a partire dal 730° giorno dal rilascio del titolo.

In caso di rimozione anticipata della struttura, per cessazione dell'attività o qualsivoglia evenienza che ne comporti la demolizione integrale, ad avvenuta rimozione si intende estinta l'obbligazione residuante in termini di contributo afferente al Costo di Costruzione.

Il pagamento dell'ultimo rateo, e quindi dell'intero QcC, estingue ogni debenza in termini di contributo afferente il costo di costruzione anche in caso di rinnovo della Convenzione con il Comune di Zola Predosa, di cui al precedente art. 3.3 .

**8.2** Nel caso di modifiche alle caratteristiche fisico / edilizie o funzionali delle strutture, salvo che ciò non costituisca reato, difformità, inadempienza (per come individuati dal presente atto e dalla Legge) il contributo è dovuto nella misura piena con riferimento alle tariffe ed alle disposizioni applicabili al momento della intervenuta modifica.

**8.3** il contributo straordinario, stanti il carattere di temporaneità della strutture ed il beneficio pubblico temperato, è da ritenersi assolto con le prestazioni di servizi di cui all'allegato A).

## **9. Garanzie**

**9.1** A garanzia della esatta e completa osservanza degli obblighi assunti con la presente Convenzione, relativamente alla corretta utilizzazione e realizzazione delle opere individuate all'Art. 2, nonché per gli interventi dell'art. 6, l'associazione sportiva BSH ha perfezionato, preliminarmente alla sottoscrizione della presente Convenzione e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione, bancaria o assicurativa di primaria compagnia certificata con iscrizione registro per la specifica finalità di importo pari al 120% dell'importo delle opere di rimozione di cui all'art. 6, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute;

**9.2** Tale fidejussione prevede il versamento al beneficiario, entro il massimale garantito, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni da parte del Garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito dell'importo che il Comune Beneficiario indichi come dovuto dal garantito con la richiesta scritta al fideiussore.

**9.3** L'ammontare complessivo della fidejussione è quindi di euro 3700,00 (importo risultante da preventivo richiesto a ditta specializzata).

Nel caso di riscossione da parte del Comune, tale fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati.

**9.4** A garanzia del puntuale versamento del QcC individuato all'art. 8 che precede, il privato richiedente il titolo di costruire, all'atto del rilascio dello stesso, verserà la quota corrispondente a 1/18 del CCdC determinato, prestando idonea fideiussione o deposito cauzionale a favore del Comune di Zola Predosa .

La garanzia è commisurata all'importo di un rateo annuo maggiorato del 40% da aggiornarsi, a base interesse legale, ogni tre anni , sarà svincolata all'estinzione delle obbligazioni garantite , su istanza dei Soggetti Attuatori, con lettera del Responsabile del SUE .

**9.5** La fidejussione, di cui al precedente punto 9.1, unitamente al deposito cauzionale di cui al precedente punto 9.4, sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Zola Predosa dell'avvenuto assolvimento degli obblighi, pagamenti e opere dovuti. Tale comunicazione deve essere inviata entro 30 giorni da tale evento e potranno essere svincolate parzialmente ad avvenuto accertamento da parte del Comune della quota parte di obbligazione assolta.

## **10. Inadempienze, sanzioni, clausola di decadenza della variante urbanistica.**

**10.1** In caso di inadempienza agli obblighi assunti con la presente convenzione, con particolare riguardo alle prestazioni di cui all'allegato A), alle finalità e condizioni dell'art 2 ed alla rimozione/ripristino dello stato dei luoghi dell'art. 6, il Comune ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo dall'Amministrazione stessa che, comunque, non potrà essere superiore a mesi 3 (tre).

**10.2** In caso di inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare non superiore a 30 giorni, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con incameramento della/e prestata/e fidejussione/i ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

L'escussione potrà essere anche parziale e riferita a singole inadempienze.

**10.3** In caso di inadempienze non corrispondenti ad interventi economicamente quantificabili e attuabili mediante i propri poteri sostitutivi, il Comune, previa deliberazione di Giunta Comunale, comminerà una sanzione di valore variabile fra il 30% e il 100% dell'importo della fideiussione.

**10.4** Oltre a quanto indicato ai punti precedenti il Comune imputerà agli inadempienti anche le maggiori spese (dirette ed indirette) sostenute per costi tecnici ed esecutivi degli interventi sostitutivi, spese amministrative, giudiziali, ecc.

**10.5** In caso di inottemperanza perdurante oltre i termini assegnati il Comune ha facoltà di revocare la variante urbanistica approvata col Procedimento unico ex art. 8 DPR 160/2010, di annullare il permesso di costruire rilasciato per venir meno dei presupposti di conformità e, conseguentemente, le opere e costruzioni realizzate si considereranno prive di titolo.

**10.6** Costituisce causa di decadenza della variante urbanistica e risoluzione della Convenzione il ritardato od omesso versamento, anche di un solo rateo del QcC di cui all'art.8, oltre il termine di 120 giorni dalla scadenza stabilita; in tale ipotesi le strutture saranno rimosse in quanto prive del presupposto di legittimazione.

**10.6** Restano salve ed impregiudicate le sanzioni e le ulteriori misure previste dalle norme vigenti con riferimento alle inadempienze contestate.

## **11. Obbligo di trasferimento, trascrizione**

**11.1** Nel caso di trasferimento a qualsiasi titolo, dell'attività e/o dell'uso delle strutture realizzate, chi cede ha l'obbligo di trasferire ai subentranti tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salva la facoltà di mantenere in capo le obbligazioni e le competenze di cui agli artt. 6, 7, 8 purché espressamente disciplinato nell'atto di trasferimento.

**11.2** Gli Atti di trasferimento, i titoli di conferimento di diritti reali sugli immobili, gli atti ipotecari, preliminari, o per natura equipollenti, dovranno fare esplicita menzione della presente convenzione e degli impegni trasferiti a pena di nullità dei medesimi e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Zola Predosa.

## **12 Spese a carico dei Privati proponenti**

Tutte le spese notarili, di registrazione/trascrizione, fiscali incluse, inerenti e conseguenti al presente atto, ivi comprese quelle di progettazione, sicurezza, collaudo, frazionamento, aggiornamento catastale, sono a totale carico di BSH.

## **13 Controversie**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca alla interpretazione, esecuzione e risoluzione degli impegni assunti con il presente atto, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio della Magistratura ordinaria – foro competente quello di Bologna.

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del Soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

Segue: **dichiarazione di approvazione.**

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, i soggetti attuatori dichiarano di approvare tutti i punti che precedono ed in particolare, espressamente, quelli di seguito elencati:

Articoli: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12.

Letto approvato e sottoscritto

Zola Predosa.....

*p. BSH*

---