

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA I PRIVATI PROPONENTI E IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA PER LA REALIZZAZIONE DI DEHORS AI SENSI DELL'ART. 5.1.10 DEL R.U.E. IN AREE PRIVATE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20__ il giorno __ del mese di _____ in (BO) Via _____ alle ore _____ avanti a me _____ Notaio iscritto nel ruolo del distretto notarile di Bologna, senza l'assistenza dei testimoni per concorde rinuncia, con mio consenso, degli infrascritti comparenti, sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____, C.F. _____, domiciliata/o per la carica in **Comune di Zola Predosa** che interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile, tale nominato/a con atto del Sindaco del Comune diprot.....e quindi in **nome e per conto del Comune di Zola Predosa**, in legale rappresentanza dello stesso, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, autorizzato/a alla sottoscrizione del presente atto con -----delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ relativa allo schema di convenzione, esecutiva ai sensi di legge;

- _____ nato a _____ il _____ residente in _____, _____, in qualità di legale rappresentante della **proprietà** dell'immobile/unità immobiliare interessato dalla presente convenzione;

- _____ nato a _____ il _____ residente in _____, _____, in qualità di **titolare del pubblico esercizio** oggetto della presente convenzione;

I Comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo, d'ora in poi denominati singolarmente come proprietario (o proprietà) e titolare (o gestore) e, per le obbligazioni in solido, Soggetto/i Attuatore/i;

PREMETTONO

Che Il vigente Regolamento urbanistico Edilizio, con particolare riferimento

all'art 5.1.10, consente la realizzazione di dehor anche in area privata;

Che il gestore ha titolo ad intervenire in qualità titolare del pubblico esercizio in quanto, per atto di assenso e co-sottoscrizione della presente convenzione del proprietario dell'area in cui il Dehor¹ in progetto avrà sede, sita in Zola Predosa via _____ (indicazione precisa immobile e riferimento catastale) _____;

Che detta area risulta destinata dal RUE vigente del Comune di Zola Predosa in ambito territoriale _____ così come definito dal capo _____ art _____ del RUE;

Che in forza delle previsioni dell'art 5.1.10 del RUE (Norme) la realizzazione di dehors continuativi su suolo privato la cui superficie ecceda l'edificabilità di ambito è ammessa tramite sottoscrizione di una convezione con l'Amministrazione comunale atta a disciplinare durata, modalità di realizzazione, nonché termini di utilizzo e garanzie per la rimozione dei manufatti;

Che il/i gestore, munito di atto di assenso della proprietà, ha presentato al Comune di Zola Predosa istanza di Permesso di Costruire/SCIA n _____ per la realizzazione di _____

Che tale istanza prevede la realizzazione di un'opera con carattere temporaneo, qualificabile come "dehor" ai sensi dell'art 5.1.10 del RUE-Norme, strettamente funzionale e complementare all'attività esistente a cui si intende asservito, per una superficie utile complessiva di _____ mq con destinazione d'uso pubblico esercizio (funzione b2 del RUE- Norme), all'interno della medesima proprietà.

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato lo schema della convenzione da stipularsi fra il Comune e i soggetti attuatori dell'intervento.

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto. Il gestore del pubblico esercizio ed il proprietario dell'immobile si obbligano espressamente, per se stessi e per i rispettivi aventi causa, a qualsiasi titolo ad assumere le obbligazioni in ordine all'attuazione della presente e meglio precisate negli articoli seguenti, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art . 2 – Scopo e oggetto limitazioni della Convenzione

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare le esigenze limitate ad un tempo definito (di durata subordinata a quella dell'attività cui è asservito), di attrezzare uno spazio esterno di ristoro strettamente funzionale e complementare all'attività esistente, da realizzare nell'area privata esterna all'immobile identificato in premessa in cui si svolge l'attività di pubblico esercizio, attraverso la costruzione di un dehor, con materiali leggeri e tipologie facilmente amovibili, per la durata massima di cui all'art. 4 e, comunque, legata alla durata dell'attività di cui al pubblico esercizio stesso e secondo le indicazioni tipologiche e costruttive conformi alla relazione tecnica approvata dalla Giunta comunale con DGC n. _____ del _____ (delibera di approvazione della relazione Tecnica e Convenzione Tipo dehors in aree private);

La costruzione di Dehor in conformità ed ai sensi dell'art 5.1.10 del RUE e della Relazione Tecnica suddetta per come rappresentata negli elaborati progettuali allegati al Titolo di Costruire, consta in (descrizione breve di pedana o struttura chiusa _____ ad uso b2 (pubblico esercizio) pari a mq _____, solo temporaneamente annessa all'immobile e asservita al pubblico esercizio, limitatamente alla durata della presente convenzione.

Art. 3 - Limitazioni di utilizzo

Il dehor convenzionato è considerato Superficie Utile all'aperto, vincolata al solo uso complementare del pubblico esercizio e perde il requisito di legittima permanenza al termine della convenzione. Per la durata della convenzione medesima non potrà essere oggetto di alcun cambio d'uso o concorrere quale superficie utile a trasformazioni edilizie dell'unità immobiliare di riferimento al

pubblico esercizio. Successivamente dovrà essere rimossa.

Essa non può considerarsi in alcun modo oggetto di altro diritto o trasformazione edilizia connessi all'immobile identificato nelle premesse.

Art. 4 – Contributo di costruzione ed eventuale monetizzazione di standandr pubblico

L'intervento è diretto a soddisfare una esigenza legata alla permanenza dell'attività, di durata predeterminata è costituito da strutture leggere destinate a smontaggio, tuttavia essendo la temporaneità della struttura di tipo non stagionale, ma vincolata alla durata del pubblico esercizio entro i limiti di cui all'articolo successivo, il carico urbanistico temporaneamente generato per l'aumento della superficie utile si assoggetta a Contributo di Costruzione in relazione alla necessaria sostenibilità urbanistica dell'intervento stesso e commisurato al beneficio prodotto dalle superfici aggiuntivamente realizzate, valutato parametricamente.

- **Oneri di urbanizzazione nei casi di Dehor sia con copertura che senza copertura.**

2% U1 + 2% U2 (SL di pubblico esercizio).

La DAL 186/2018 recepita dalla delibera di Consiglio Comunale n 77/2019 infatti prevede al punto 1.2.9 che gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto siano calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione prevalente.

In tal senso sia il dehor (con montanti e copertura) o la pedana attrezzata di arredo per ristoro all'aperto, possono intendersi strutture all'aperto in quanto in area esterna all'edificio di riferimento al pubblico esercizio o in superfetazione edilizia allo stesso per la durata convenzionata. Trattandosi di valore incidente rispetto il carico urbanistico il valore dovrà essere corrisposto interamente.

- **Quota afferente il Costo Costruzione, solo nei casi di Dehor con copertura in quanto aventi il valore di una costruzione: il calcolo viene effettuato per intero con riferimento alla superficie di nuova realizzazione; tale valore avrà come riferimento la parametrizzazione economica riferita alla durata di 20 anni e all'eventuale rinnovo oltre tale termine il contributo si considera interamente versato per la superficie qui convenzionata. Il valore totale determinato è parametrabile all'effettiva durata della convenzione, proporzionalmente calcolato considerando 20 annualità 0 100%.**

- **Monetizzazione dei posti auto pubblici (P1) generati dall'aumento di superficie utile, nei casi di Dehor sia con copertura che senza copertura.**
Nei limiti e nei termini stabiliti dallo strumento vigente al rilascio del titolo, urbanistico e con riferimento all'uso edilizio che qualifica il pubblico esercizio e l'ambito in cui è realizzato, è consentita la monetizzazione dei "P1" (o parcheggi pubblici diversamente denominati) laddove non tecnicamente reperibili.
Nell'attuale regime di RUE: $P1 = 20\% SU$, nel caso di pubblico esercizio, sarà possibile la monetizzazione fino allo standard generato da 250 mq di SU aggiuntiva di dehor (50 mq. di P1), oltre tale superficie la dotazione di parcheggio pubblico dovrà essere reperita per la durata della convenzione. Il valore di monetizzazione a mq, è determinato secondo la disciplina vigente al momento della presentazione del titolo.

Art. 5 - Durata

La struttura Dehor, meglio rappresentata nel titolo edilizio di cui alla pratica edilizia n. _____, è strettamente legato alla permanenza dell'attività di pubblico esercizio più volte richiamato che per mezzo del Titolare ne ha fatto richiesta; la durata massima è di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione;

Tale termine è eventualmente rinnovabile previo nuova presentazione e valutazione del titolo. Il rinnovo non è in alcun modo tacito e sarà concesso solo previa verifica della sussistenza delle condizioni e dei requisiti negoziali e delle normative (anche urbanistiche) riferiti al momento del rinnovo.

Articolo 6 – Attuazione interventi

L'intervento è subordinato al rilascio del Titolo convenzionato emesso a seguito della sottoscrizione della presente convenzione e dovrà attenersi alle prescrizioni esecutive inserite in detto titolo, di cui alla pratica n. _____, oltreché le indicazioni di cui alla Relazione Tecnica di realizzazione dei dehors in area privata ai sensi dell'art 5.1.10 del RUE approvata con delibera di Giunta comunale n. _____;

Ogni responsabilità civile e penale, per danni a persone o cose, che dovessero verificarsi a causa dell'impianto di cui alla presente Autorizzazione (nonché

l'onere di ripristino o risarcimento in caso di danno) è a carico del titolare del pubblico esercizio oggetto della presente convenzione, che ha l'obbligo di provvedere, con adeguato ancoraggio e manutenzione, a mantenerlo costantemente in perfetta sicurezza;

Articolo 7 – Garanzie economiche di corretto ripristino allo scadere della fidejussione e Sanzioni

A garanzia della rimozione della struttura e del corretto ripristino del sito al termine della durata della presente convenzione è stato effettuato il deposito della seguente fidejussione bancaria / assicurativa di €_____ pari al valore degli interventi di rimozione del Dehor e ripristino del sito secondo una computo metrico asseverato dal professionista in atti all'Ufficio prot n_____.

La fideiussione è escutibile a prima richiesta e con esclusione della preventiva escussione pari alle somme dovute, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del codice civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'articolo 1957 del c.c.,

Trascorso il termine di durata della convenzione ovvero di cessazione dell'attività di pubblico esercizio cui è asservita, senza che l'opera sia stata rimossa, essa si considererà opera di nuova costruzione priva di titolo e perseguita come tale dal Comune che ne ingiungerà rimozione e potrà intervenire in via sostitutiva escutando il valore della polizza fideiussoria, eseguendo d'ufficio la rimozione e recuperando ogni maggiore onere attivo o riflesso.

In caso di difformità dal titolo di costruire si applicano le sanzioni previste dalla LR 23/2004 e ss.mm.ii., in analogia alle medesime opere permanenti.

Articolo 8 – Spese a carico della proprietà

Le spese del presente atto e ogni altra spesa inerente e conseguente sono a carico dei soggetti attuatori esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsivoglia spesa inerente e conseguente.

La registrazione e l'eventuale trascrizione della presente sono a carico

dell'Attuatore. A tal fine si dichiara che l'area di terreno posta in Zola Predosa è distinta al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio ___ mappale_____;

Sono a carico degli attuatori anche i costi assicurativi per la copertura di danni di qualsivoglia natura nei confronti di terzi, causati dalla struttura oggetto di convenzione.

Articolo 9 – Trasferimento degli obblighi convenzionali

Gli Atti di trasferimento, i titoli di conferimento di diritti reali sugli immobili, gli atti ipotecari, preliminari di acquisto 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.

Articolo 10 – 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.

Per il Comune

Il Gestore del pubblico esercizio

La Proprietà
