

Allegato A

Bozza di convenzione urbanistica

Cron. _____

CONVENZIONE URBANISTICA A NORMA DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013, PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANEGGIO E STRUTTURE CONNESSE DENOMINATO "TENUTA LUPARIA", IN DEROGA AL PSC/RUE.

L'anno 2026 (duemilaventi, addì (-----) del mese di-----, avanti a me, dott.-----, Notaio con sede a ----- in via _____, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Ferrara, sono personalmente comparsi i seguenti soggetti:

Antonio Molossi, nato a Ferrara il 07/04/1962, dirigente dei servizi tecnici del comune di Codigoro, in rappresentanza dello stesso comune, domiciliato per la carica in Codigoro p.zza Matteotti 60, presso la residenza Municipale (nel prosieguo anche "**il Comune**"),

L'Associazione Sportiva Dilettantistica Acquatime con sede a Bergamo in via degli Aceri, 33, C.F. 95141700161, regolarmente iscritta al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD), nella persona del suo legale rappresentante e Presidente, Fabio Cadé, nato a Bergamo il 10/08/1955, residente a Bergamo in via degli Aceri, 33, C.F. CDAFBA55M10A794J (nel prosieguo anche "**Acquatime**"),

Le sig.re Gerali Paola nata a Bergamo il 02/04/1964 C.F. GRLPLA64D42A794V e residente a Treviolo (Bg) in via Degli Aceri n° 33, Cadè Biancamaria nata a Alzano Lombardo (Bg) il 04/12/1990, C.F. CDABCM90T44A246V, residente a Verdellino (Bg) in Via G. Bruno n° 28 int.3 (nel prosieguo anche "**le proponenti**"),

della cui personale identità io Notaio sono personalmente certo, i quali, previa rinuncia all'assistenza dei testimoni, d'accordo fra loro di mio consenso, avendo essi i requisiti di legge, col presente atto da me compilato, dopo aver indagata la loro volontà, convengono e stipulano quanto in appresso ;

SI PREMESSO CHE:

- Acquatime è un ente non commerciale e senza scopo di lucro, che opera con finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale e persegue finalità di crescita civile e culturale, coesione sociale, miglioramento della qualità della vita, sostegno dell'autonoma iniziativa di quanti concorrono, anche in forma associata, a perseguire il bene comune, ad elevare i livelli di cittadinanza attiva, di coesione e protezione sociale, con particolare attenzione ai bambini ed ai cittadini comunque svantaggiati, implementando prevalentemente sport acquatici, equestri e ginnastica;
- Le proponenti e Acquatime (nel prosieguo anche collettivamente "**la controparte**") sono contitolari del permesso di costruire assorbito nel Provvedimento Unico n. _____ del _____ rilasciato dal Responsabile del SUAP dell'Unione dei Comuni delle Terre del Delta, pratica di sportello unico SUAP n. 104/2026, per la realizzazione di un Parco Biotematico, comprendente una o più piscine, per attività di equitazione, attività motorie acquatiche ed attività didattiche nella proprietà denominata "Tenuta Luparia", ubicata a Pomposa di Codigoro, Loc. Lovara n° 36 in virtù di giusto atto di acquisto:
 - Gerali Paola, atto di acquisto notaio Merlo in Rovigo , in data 04/06/2025 per gli immobili così distinti nel censo del Comune di Codigoro:
 - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n° 60:
 - mappale 347 sub. 3, Loc. Lovara 36/b, Cat. A/3, Cl. 2°, vani 4;
 - mappale 347 sub. 5, Loc. Lovara 36/a, Cat. C/6, Cl. 1°, mq. 14;
 - proprietà sui BCNC mappali 347 sub.1, e sub.6;

- Cadé' Biancamaria, atto di acquisto notaio Merlo in Rovigo, in data 04/06/2025 per gli immobili così distinti nel censo del Comune di Codigoro:
 - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n° 60:
 - mappale 347 sub. 4, Loc. Lovara 36/a, Cat. A/7, Cl. 2°, vani 8;
 - mappale 347 sub. 7, Loc. Lovara 36/a, Cat. C/6, Cl. 1°, mq. 196;
 - mappale 347 sub. 7;
 - Catasto Terreni, Foglio di mappa n° 60, mappali 346 e 43, rispettivamente di mq. 9170 e 23430.
- Gli strumenti urbanistici generali classificano le aree interessate dall'attività in parola come segue:
 - "RUE": Intervento identificato alla Tav. 4:
 - Territorio rurale – Norme di Attuazione RUE – Parte quarta;
 - Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 4.1.6 RUE)
 - "PSC": Intervento identificato alla Tav. 17:
 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9);
 - Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art. 2.5);
 - Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 5.9);
- In forza dell'atto _____ sottoscritto in data _____ registrato a _____ con n. _____ in data _____, gli immobili e gli animali della Tenuta Luparia funzionali all'attività acquatica, motoria e equestre previste nel progetto presentato dalle proponenti, sono nella disponibilità dell'ASD Acquatime, per l'intera durata della presente convenzione;
- L'utilizzo dell'area interessata per la realizzazione del progetto risulta compatibile con l'ordinata conformazione urbanistica dell'ambito, in quanto con D.C.C. n. ____ del _____, il Consiglio Comunale ha espresso parere favorevole al rilascio di Permesso di Costruire in Deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 della L.R. 15/2013 per insediare negli immobili oggetto di richiesta l'uso " b4-(attività culturali, attività ricettive, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), nonché per superare i limiti stabiliti dal P.S.C./R.U.E. per l'ambito del territorio rurale, visto che le richiedenti non sono in possesso dei requisiti IAP;

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

1. Oggetto.

Oggetto della presente convenzione è la realizzazione di un Parco Biotematico comprendente attività di equitazione, attività motorie acquatiche ed attività didattiche, mediante la costruzione di una scuderia ed annessi, come indicato nel titolo edilizio richiamato in premessa.

2. Obblighi di Acquatime

Acquatime si impegna a mantenere per l'intera durata della presente convenzione la disponibilità degli immobili ed animali della Tenuta Luparia funzionali all'attività acquatica, motoria e equestre previste nel progetto presentato dalle proponenti, che parimenti Acquatime si impegna ad attuare e che viene declinato nelle seguenti attività:

- Servizio per la Disabilità - un impegno concreto e ricorrente, consapevoli del valore sociale del contatto con la natura:
 - **mettere a disposizione la struttura** per attività dedicate ai ragazzi con disabilità (spettro autistico, sindrome di Down o disabilità motorie lievi):
 - Frequenza: 8 incontri annuali di mezza giornata ciascuno dedicati a ragazzi con disabilità.

- Capacità Massima: Accoglienza a un massimo di 5 partecipanti ad incontro.
- Condizioni: Resta obbligatoria per gli utenti la presenza di personale specializzato o accompagnatori responsabili, per ciascun ragazzo. Resta a carico dei partecipanti e/o enti proponenti il costo del tesseramento all'ASD ai fini assicurativi, laddove espressamente previsto dalla normativa in funzione dell'attività svolta, mentre l'attività convenzionata sarà completamente gratuita.
- Attività: L'azione include la cura del cavallo (spazzolatura e governo) e la conduzione a terra, mirate a stabilire una relazione empatica e sensoriale, nonché eventuali attività motorie acquatiche in piscina. Questi esercizi favoriscono l'autonomia, la coordinazione motoria e il rilassamento emotivo attraverso il contatto diretto con l'animale, quali attività di avvicinamento etico al cavallo da non confondere con l'equiterapia.
- Attività didattica per le Scuole - per promuovere la vita all'aria aperta a contatto con gli animali:
 - **organizzare un'attività didattica** denominata il " Ponte verde":
 - Obiettivo: Trasformare la teoria in esperienza, offrendo un'immersione sensoriale nell'etologia e nel ciclo della natura.
 - Disponibilità: La tenuta resta a disposizione per accogliere a titolo completamente gratuito, gli alunni delle scuola primaria del territorio frequentanti le classi terze quarte e quinte in mattinate dedicate. Dati gli spazi della nostra struttura, le attività saranno svolte prevalentemente all'aria aperta.
 - Frequenza: gruppo di max 25 bambini per max tre volte all'anno.
- Avvicinamento all'Equitazione, per avvicinare le giovani generazioni all'equitazione e per promuovere la vita all'aria aperta per i bambini fino al compimento del 13° anno di età residenti nel territorio comunale:
 - **riservare una lezione gratuita** (battesimo della sella) come sotto descritto:
 - Disponibilità: La tenuta resta a disposizione per accogliere a titolo completamente gratuito, i bambini fino al compimento del 13° anno di età per la prima lezione di equitazione (battesimo della sella) su prenotazione;
- Altre iniziative che potrebbe fare il comune nel parco biotematico:
 - Disponibilità: La tenuta resta a disposizione per accogliere a titolo completamente gratuito persone per fare iniziative di lettura dei libri o simili eventi organizzate dal Comune, dall'URP o dalla biblioteca comunale.
 - Frequenza: almeno 2 incontri annuali di circa mezza giornata ciascuno dedicati a una decina di cittadini di qualsiasi categoria o classe d'età.

A cura della controparte, le attività promozionali e agevolate di cui sopra saranno pubblicizzate sui canali social, di Acquatime e mediante volantini o altri media presso l'URP del Comune, presso le scuole, gli enti e gli istituti di riferimento dei gruppi a cui esse sono rivolte.

A **garanzia** degli impegni sopra descritti, la controparte si obbliga a costituire a favore del Comune una polizza fideiussoria di durata decennale dell'importo di euro 15.000,00 e a trasmettere al Comune, entro il 31 Marzo di ogni anno, un conciso report annuale sulle attività di interesse pubblico svolte nell'anno solare precedente, contestualmente alla quietanza del premio annuale relativo alla fideiussione sopra richiamata.

Acquatime inoltre si impegna a mantenere costantemente valida, per l'intera durata della presente convenzione, l'iscrizione al Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD).

Essa è tenuta a trasmettere annualmente al Comune la prova dell'avvenuto rinnovo della regolarità dell'iscrizione al RASD.

La perdita della qualifica di ASD, la cancellazione dal RASD per oltre 6 mesi, senza che intervenga la sostituzione con altro ente no-profit avente i medesimi requisiti e previa autorizzazione comunale, costituisce grave inadempimento e comporta l'irrogazione delle sanzioni di cui al successivo art. 5.

3. Obblighi delle proponenti

Le proponenti si obbligano a mantenere, per almeno 10 (dieci) anni dalla data della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) relativa al titolo edilizio in parola, la disponibilità in favore di Acquatime degli immobili e animali della Tenuta Luparia funzionali all'attività acquatica, motoria e equestre previste nel progetto presentato.

Esse si impegnano inoltre a comunicare al Comune ogni subentro o variazione di rapporto con l'ente sportivo a cui sono affidate le attività di pubblico interesse oggetto della presente.

4. Obblighi del comune

Il comune si impegna a provvedere direttamente all'attività di controllo che vengano rispettati gli impegni indicati all'art. 2.

5. Durata e sanzioni

La presente convenzione impegna la controparte per almeno 10 (dieci) anni a decorrere dalla data dell'agibilità degli immobili riferita al titolo edilizio in parola.

Le attività di natura sociale e terapeutica riconosciute di interesse pubblico con la citata deliberazione del consiglio comunale n. ____ del _____ conformano il **vincolo di destinazione d'uso permanente e reale** sugli immobili oggetto del permesso di costruire per tutta la durata della Convenzione, pertanto, la perdita dei requisiti soggettivi utili dell'ASD o l'interruzione delle attività sociali, anche successivamente all'efficacia della SCEA, per fatti o cause non dipendenti dal Comune e diversi dalla forza maggiore, comporterà:

- la possibilità per il Comune di dichiarare la decadenza del permesso di costruire per fatto imputabile al titolare, le opere eventualmente già realizzate e non collaudate o non conformi all'interesse pubblico originario possono diventare abusive;
- la possibilità di dichiarare l'inefficacia dell'agibilità o revocarla, per mutamento di destinazione d'uso incompatibile e privo di titolo, rendendo l'immobile commercialmente e funzionalmente inutilizzabile.
- l'applicazione delle sanzioni per **mutamento di destinazione d'uso in assenza di titolo** ai sensi della L.R. n. 23/2004 e del D.P.R. 380/2001;
- l'obbligo di **corresponsione immediata degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione** ricalcolati per le opere private commerciali, oltre alle sanzioni previste per il consumo di suolo abusivo.

In tale circostanza, il Comune potrà risolvere unilateralmente la convenzione per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile e potrà chiedere il risarcimento del danno pubblico per equivalente, calcolando il valore economico del "pubblico interesse" svanito e ne chiederà il pagamento economico come risarcimento danni alle proponenti e ad Acquatime, in solido tra loro.

Nel caso di provata inadempienza, è stabilita una sanzione amministrativa a carico dei singoli membri della controparte, in solido tra di loro, di € 1.000 (mille) per ogni singola inadempienza che il Comune potrà introitare anche escutendo in parte la garanzia fideiussoria, che dovrà essere tempestivamente integrata a cura delle proponenti.

6. Disposizioni finali

Le spese del presente atto e di quelli successivi e conseguenti sono a carico delle proponenti o loro aventi causa.

Il Comune di Codigoro si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica di comparto oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

In caso di scioglimento di Acquatime o comunque nel caso in cui, qualora ammesso, Acquatime dovesse recedere dagli impegni assunti con la presente convenzione, il vincolo di destinazione d'uso decennale permarrà sugli immobili e gli impegni in ordine alle attività di pubblico interesse dovranno essere trasferiti ad un nuovo soggetto giuridico no-profit iscritto al RASD previa approvazione del Comune.

Letto, approvato e sottoscritto

Gerali Paola

Cadé Biancamaria

Cadé Fabio

Antonio Molossi