

architetto Andrea Dissette

via Mantovana 67 45014 Porto Viro RO

tel 0426 632397 fax 0426 364770

a.dissette@archiworld.it

Progettista

arch. Andrea Dissette

Committente

C.N.P. CANTIERE NAVALE POLESANO

Soc. coop. a r.l.

Progetto

COMUNE DI LOREO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER
CANTIERISTICA NAVALE E ATTREZZATURE
FLUVIALI A VOLTA GRIMANA

Oggetto

Schema di convenzione

Data

settembre 2012

Aggiornamenti

dicembre 2012

Cod. 12-D13



COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER CANTIERISTICA NAVALE E ATTREZZATURE FLUVIALI A VOLTA GRIMANA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno _____ del mese di _____, in
_____, nel mio studio,
innanzi a me dott. _____, Notaio in _____, con
studio in via _____, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di
_____.

sono presenti:

Segretario Generale e legale rappresentante del "**COMUNE DI LOREO**", quale
rappresentante negoziale, ai sensi della legge 127/97, del D.Lgs. 267

GIRELLO THOMAS, nato a Contarina, il 24/9/1975, residente a Porto Viro in Via Niccolò
Machiavelli 35, in qualità di presidente della ditta C.N.P. s.c. Cantiere Navale Palesano, con sede
legale in Porto Viro in Via Chiavichino 6, codice fiscale 00900540295, proprietaria dell'immobile
situato nel Comune di Loreo al foglio 47 mappali 45,47,51,70 e 75 per una superficie di mq 32.988
e concessionaria delle aree situate nel Comune di Loreo al foglio 47, mappali 68, 69, 76, 81, 82,
99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 112, 114, 116, 119 e per una superficie si mq 35.563,
complessivi mq 68.551 come ambito di intervento, nonché concessionaria delle aree situate nel
Comune di Loreo al foglio 47 mappali 23, 31, 66 e 72 e al foglio 49, mappali 9, 10, 66, 106 e 108
per una superficie di mq 2.381 per la strada pubblica di collegamento, per una superficie
complessiva di mq 70.932, soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente "ditta
lottizzante", da una parte;

PREMESSO

- Che il sopraindicato intervenuto proprietario costituente la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

- Che il l'ambito interessato, per una superficie totale inserita nel P.U.A. pari a mq 70.932, è classificato nel vigente P.R.G.C. come segue:
 - come zona omogenea “Zona D6 – Zona per cantieristica navale e attrezzature fluviali di mq 48.014,
 - come viabilità di accesso esistente da riqualificare mq 3.756
 - come modifica del perimetro per definizione esecutiva delle infrastrutture ai sensi dell'art. 11 comma 2 della Legge Regionale 27.6.21985, n. 61, per mq 3.185
 - rimanente parte interessata dal piano per il collegamento con gli argini per mq 15.977
- che la ditta lottizzante ha presentato all'Amministrazione Comunale, in data _____ prot. _____, domanda di lottizzazione per i terreni sopra descritti per l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G.C. mediante un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato;
- che il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto nel rispetto della vigente normativa urbanistica;
- che il Piano Urbanistico Attuativo è conforme alle indicazioni e prescrizioni del Piano Guida che il Consiglio Comunale con la deliberazione n. _____ del _____ esecutiva, che in copia autentica si allega al presente atto, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo insistente nel terreno sopra descritto secondo gli elaborati grafici di progetto.

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convergono quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto di cui all'art. 21, alla presente convenzione della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 - TERMINE ATTUAZIONE P.U.A. E VALIDITA' URBANISTICA DELLA CONVENZIONE

Il termine di validità del presente PUA viene stabilito in anni 10 (dieci) decorrenti dalla sua esecutività. Decorso il termine di validità del piano e della sua convenzione, l'Amministrazione Comunale potrà constatarne la decadenza o provvedere alla proroga, su istanza dei soggetti interessati dal piano, fissando i nuovi termini per l'attuazione delle trasformazioni previste.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche generali comporta la decadenza delle norme in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini previsti dalla convenzione.

Le varianti al PUA. in oggetto devono essere autorizzate con la stessa procedura prevista per l'approvazione del PUA., tenendo conto di quanto eventualmente già realizzato.

Si considerano varianti al PUA, tutte le modifiche che incidono sui parametri urbanistici fissati dalla presente convenzione, con particolare riferimento alle aree per servizi ed alle aree da cedere o vincolare. Non si considerano varianti al PUA limitate modifiche alla zonizzazione ed alle infrastrutture a rete, le quali saranno autorizzate come varianti al permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le varianti non comportano la proroga dei termini di attuazione della convenzione sottoscritta.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta lottizzante si impegna a realizzare e a destinare ad uso pubblico perpetuo, assumendone la manutenzione a proprio carico, le aree e le opere da destinare a:

| | | |
|---|-----------------|-------|
| a) viabilità di collegamento | mq | 3.756 |
| b) spazi di sosta o di parcheggio | mq | 2.171 |
| c) area a verde pubblico e zone alberate | mq | 4.884 |
| d) rete smaltimento acque bianche | ml | 193 |
| e) rete idrica | ml | 446 |
| f) rete di distribuzione dell'energia elettrica | ml | 441 |
| g) rete di distribuzione telefonica | ml | 543 |
| h) impianto illuminazione pubblica | n. 6 punti luce | |

La ditta lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria a propria totale cura e spese in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato ed alla stima dei lavori, facenti parte degli elaborati del piano.

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria, come risulta dalla alla stima dei lavori allegata al piano, ammonta a € 349.390,80 #.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE OGGETTO DI VINCOLO AD USO PUBBLICO PERPETUO - DOCUMENTAZIONE

Per le opere di urbanizzazione per le quali è previsto il vincolo ad uso pubblico perpetuo, indicate nell'apposita tavola di progetto del PUA, dovrà essere prodotto, all'atto della richiesta di apposito Permesso di Costruire, il computo metrico estimativo dettagliato e i particolari costruttivi delle singole opere da realizzare, redatti in scala adeguata.

A seguito dell'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire di cui sopra gli uffici potranno richiedere le modifiche ed i miglioramenti che riterranno necessari per adeguare le opere stesse agli standard qualitativi previsti dalla normativa vigente per le opere pubbliche.

ART. 5 - SERVITU' PUBBLICHE

La ditta lottizzante si impegna fin d'ora a costituire, se richiesta, l'eventuale servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di cui sopra, non oggetto di cessione, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di pubblici servizi.

Nel caso in cui opere di canalizzazione interrate o aeree siano insistenti su aree private, sulle stesse dovrà essere costituita idonea servitù di transito e per la manutenzione delle opere su una fascia di larghezza minima di ml 4,00 posta a cavallo della canalizzazione, o della larghezza richiesta dall'ente gestore della rete tecnologica .

Sulle aree gravate da servitù di pubblico transito e di pubblico uso resterà in carico permanente alla ditta lottizzante , che si impegna a trasferire tale onere agli acquirenti futuri degli immobili compresi nel Piano, la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree. Tale onere dovrà essere espressamente inserito negli atti, compreso il richiamo esplicito alle obbligazioni previste dalla presente convenzione.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE

La ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all'art. 3 entro 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e ad ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Permesso di Costruire decade, conformemente a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380. Per il completamento delle opere sarà quindi necessario chiedere un nuovo P. di C.. In caso di mancato rispetto dei tempi indicati al comma precedente è facoltà del Sindaco revocare il PUA .

Le opere di finitura, come il tappeto di usura del manto stradale, se ritenuto necessario per finalità operative e previo parere favorevole dei dirigenti dei settori comunali Lavori Pubblici ed Urbanistica-Edilizia Privata potranno essere realizzate successivamente al collaudo provvisorio ma comunque prima dello svincolo della cauzione.

ART. 7 - MONETIZZAZIONI

Dato atto che la verifica degli standard urbanistici dei cui all'art. 25 della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 è la seguente:

1 Aree per servizi primari (escluse le sedi viarie, come indicato dal D.M. 1444/1968)

1.1 Previsioni del PUA:

| | | |
|--|-----------|--------------|
| a) spazi di sosta o di parcheggio | mq | 2.171 |
| b) area a verde pubblico e zone alberate | <u>mq</u> | <u>4.884</u> |
| | mq | 7.055 |

1.2 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985:

- 10% della superficie territoriale del PUA ricadente nella zona D6 mq. 5.120
- Lo standard minimo richiesto dall'art. 25 L.R. 61/1985 risulta soddisfatto.

2 Aree per servizi secondari

Superficie totale da monetizzare a causa del mancato raggiungimento dello standard minimo richiesto: mq 5.120,00

La ditta lottizzante ha già versato al Comune di Loreo presso la tesoreria comunale in data 14.3.2002, bolletta n. 408, la somma di € 55.343,19 a fronte della monetizzazione di mq 4.870,88 per l'acquisto di aree da destinare a opere di urbanizzazione.

La ditta lottizzanti si impegna a versare al Comune, all'atto della stipula con atto pubblico della presente convenzione, l'importo a conguaglio derivante dalla monetizzazione della rimanente parte di area pari a mq 249,12 al costo di € 11,36 per mq. L'importo risulta quindi: $249,12 \times \text{€}/\text{mq} 11,36 = \text{€} 2.830,00$ (duemilaottocentotrenta virgola zero zero)

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In attuazione a quanto previsto dall'art. 86 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sia per il valore delle aree cedute sia per le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione deliberati dal Comune di Loreo (Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 13 maggio 2008) per la zona in oggetto, sono:

Zona D – Insediamenti produttivi

- urbanizzazione primaria € 5,24
- urbanizzazione secondaria € 4,19

Volendo considerare il massimo carico urbanistico attuabile, a seguito della proposta progettuale presentata, si ipotizza:

- superficie industriale mq 2.248 x € 5,24 = € 11.779,52
- superficie industriale mq 2.248 x € 4,19 = € 9.419,12

La superficie industriale è stata ottenuta prevedendo la superficie coperta massima per la parte operativa di mq 2.048 sommata alla superficie della casa del custode di mc 600 sui due piani pari a mq 200.

Considerando che le spese da sostenersi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (anche senza considerare il valore della cessione delle aree) ammontano a € 349.390,80 #. per tali opere di urbanizzazione lo scomputo risulta totale.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici da costruire nel PUA sarà calcolato precisamente l'importo da corrispondere al Comune per oneri di urbanizzazione secondaria.

Per destinazioni d'uso diverse da quella industriale, purché ammesse dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., gli oneri di urbanizzazione saranno sempre corrisposti al Comune per la parte eccedente gli oneri relativi alla destinazione industriale.

In caso di cessione dell'intero comparto edificatorio o di parte di esso a terzi prima dell'avvenuta stipula della convenzione definitiva, la ditta lottizzante dovrà rendere edotta la parte acquirente dell'obbligo di pagare gli oneri predetti ed ottenere in ogni caso il benessere del Comune.

ART. 9 – QUOTA AGGIUNTIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo aggiuntivo per l'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi e per la sistemazione ambientale dei luoghi eventualmente alterati dall'insediamento, da corrispondere nella misura e con le modalità stabilite dal Consiglio Comunale con atto n. 5, allegato F, in data 26/3/1986, verrà calcolato all'atto della presentazione delle domande di permesso di costruire, in conformità alla normativa vigente.

In caso di cessione dell'intero comparto edificatorio o di parte di esso a terzi prima dell'edificazione, la ditta lottizzante dovrà rendere edotta la parte acquirente dell'obbligo di pagare gli oneri predetti ed ottenere in ogni caso il benessere del Comune.

ART. 10 - COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della ditta lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente articolo 3 non prima di 20 (venti) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 150 (centocinquanta) giorni dalla medesima.

Il termine per l'inizio delle operazioni di collaudo può essere anticipato in caso di situazioni particolari che lo consentano e con il consenso delle parti.

Per tale collaudo il Comune si avvale dei propri uffici o di liberi professionisti.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della ditta lottizzante.

In caso di controversie il collaudo sarà effettuato da tre tecnici nominati uno dal Comune, uno dalla ditta lottizzante ed il terzo di comune accordo tra le parti, ovvero in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

Nell'atto di collaudo dovranno essere indicate le opere non realizzate di cui all'ultimo capoverso dell'Art. 5, i motivi della loro mancata realizzazione e i tempi per il loro completamento. La realizzazione di tali opere sarà garantita dall'intera cauzione versata per il PUA.

Eventuali varianti da apportare alle opere in progetto dovranno comunque essere preliminarmente approvate dall'Amministrazione Comunale.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 3 e fino alla formale consegna cessione delle opere e delle aree, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale carico della ditta lottizzante.

ART. 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE - AGIBILITA'

Il Dirigente del Settore Urbanistica-Edilizia Privata rilascerà i singoli permessi di costruire dei fabbricati, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione, documentato dalla denuncia di inizio dei lavori relativa al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna agibilità se non quando la ditta lottizzante o chi per essa non abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla presente convenzione (realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria, avvenuta emissione del certificato di collaudo con esito favorevole, approvazione dello stesso e vincolo delle aree al Comune).

ART. 13 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui all'articolo 16 della D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 83 della L.R. n. 61/85 e successive modificazioni, sarà determinato come previsto dalle citate Leggi all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire e sarà corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

ART. 14 - VIGILANZA

I Dirigenti dei Settori Urbanistica-Edilizia Privata e Lavori Pubblici si riservano la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, al Capitolato Speciale, al Computo Metrico Estimativo. Qualora si riscontrino difformità essi diffideranno la ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 15 – USO PUBBLICO E PERPETUO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La ditta lottizzante si impegna a destinare ad uso pubblico e perpetuo, assumendone la manutenzione a proprio carico, le seguenti opere da destinare a:

| | | |
|--|-----------|--------------|
| a) viabilità di collegamento | mq | 3.756 |
| b) spazi di sosta o di parcheggio | mq | 2.171 |
| c) area a verde pubblico e zone alberate | <u>mq</u> | <u>4.884</u> |
| Totale aree da uso pubblico perpetuo | mq | 10.811 |

Le aree suddette sono evidenziate nelle relative planimetrie che si allegano tavole 3 e 4.

ART. 16 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In caso di trasferimento a terzi di aree o immobili la ditta lottizzante si impegna, mediante apposita clausola da inserire nei contratti di cessione, a rendere edotti gli acquirenti di tutti gli obblighi a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento.

ART. 17 - CAUZIONE

La ditta lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione bancaria o assicurativa di € 349.390,80 # pari al 100% dell'importo desunto dal preventivo di spesa allegato con escussione a semplice richiesta, salvo eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del permesso a costruire; tale fideiussione sarà prodotta alla stipula della presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, a semplice richiesta, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune

andrà a fare. Tale garanzia sarà svincolata, all'adempimento di quanto prescritto nei precedenti articoli 4, 5, 7, 9 e 14.

ART. 18 - FACOLTA' DEL COMUNE

In sede di esame del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potranno essere consentite modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano Urbanistico Attuativo.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla normativa in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune abbia messo in mora con provvedimento emesso in data antecedente di almeno tre mesi.

ART. 19 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle conseguenti al trasferimento delle aree e/o costituzione di servitù, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico della ditta lottizzante.

Ai soli fini fiscali e dell'iscrizione di questo atto a repertorio, le parti dichiarano che il valore del presente atto è di € 349.390,80 # pari al costo della realizzazione delle opere primarie.

ART. 20 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La "Ditta lottizzante" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Signor Conservatore Dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 21 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL FASCICOLO INTEGRATIVO DEL PRESENTE ATTO

Formano parte integrante del presente atto, anche se non allegati, gli elaborati tecnici di seguito elencati che controfirmati dalle parti vengono depositati presso l'Ufficio Urbanistica e la fidejussione di cui all'art. n. 17 del ___/___/___ rilasciata da _____ a garanzia degli adempimenti di cui alla presente convenzione

- 1) Relazione tecnica
- 2) Schema di convenzione,
- 3) Capitolato speciale
- 4) Tavole progettuali composte da

- Tavola 1 – Planimetria catastale ed estratto P.R.G.
- Tavola 2 – Individuazione dell'intervento nello stato di fatto e documentazione fotografica
- Tavola 3 – Progetto generale con l'indicazione degli allacciamenti alle reti tecnologiche
- Tavola 4 – Planimetria di progetto
- Tavola 5 – Sistemazione dell'area riservata agli standard
- Tavola 6 – Planimetria della rete di scarico delle acqua meteoriche e della pubblica illuminazione

ART. 21 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Loreo

La "Ditta lottizzante"
