

COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

SCHEMA DI CONVENZIONE

Ai sensi del D.L. del 13 Maggio 2011 n. 70

Coordinato con la Legge di conversione del 12.Luglio 2011 n. 106

Tra il Sign. FERRO LOREDANO, nato a ROVIGO il 03 luglio 1951 e residente a Loreo(RO), in via Diana n. 470, codice fiscale FRRLDN51LD03H620P, proprietario del terreno sito nel comune di Loreo e censito in Catasto Terreni al **foglio 30 mappali 73parte e 92parte**, della **superficie complessiva di mq. 47'132,40 catastali**, che nel seguito del presente atto verrà indicata come " Ditta Lottizzante"; e Dott. _____, nato a _____ il _____, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di LOREO, con sede in Piazza Municipio n. 4 , codice fiscale _____, per dare esecuzione alla deliberazioni di _____ n° _____ del _____ esecutive ai sensi di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante che presta al Comune di LOREO la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al **PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI** di cui alla richiesta **prot. _____ del _____** secondo gli elaborati di progetto approvato dalla _____ di LOREO con atto n° _____ del _____ esecutivo, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art.2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano di Inseidiamenti Produttivi, oggetto della presente convenzione, impegnandosi a presentare i certificati ipotecari comprovanti la proprietà al momento della stipula definitiva.

Art.3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere ed a trasferire gratuitamente al Comune, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge n. 61 del 27/06/1985, le aree indicate alla tavola 2 del progetto approvato con delibera di n° del destinate a :

- parcheggi	mq 7.327,24
- verde pubblico	mq 3.961,84
- marciapiedi	mq 1.321,46
- strade	mq 3.283,23
- pista ciclabile - interna alla proprietà (Ferro Loredano)	mq 883,05
- pista ciclabile - esterna di proprietà del Comune di Loreo	mq 88,75

totale mq 16.865,57

Art.4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria deliberati dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali, le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente articolo 3, nonché i relativi allacciamenti, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al nuovo Computo Metrico Estimativo, allegato al presente schema di convenzione:

- *strade e marciapiedi;*
- *segnaletica stradale;*
- *fognature;*
- *rete di approvvigionamento idrico;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione gas;*
- *rete telefonica;*
- *parcheggi;*
- *verde pubblico;*
- *pista ciclabile interna e di collegamento con quella esistente;*
- *allargamento con realizzazione dello svincolo della S.P. 45.*

- Tutte le opere sopra elencate saranno eseguite in conformità alle singole prescrizioni indicate dagli Enti autorizzati al controllo che potranno inoltre contenere modifiche non significative concordate con l'Amministrazione Comunale.

La valutazione preventiva delle opere di urbanizzazione primaria è contenuta nell'allegato "Computo Metrico Estimativo" allegato al piano in premessa.

L'importo presunto delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti ammonta a complessivi di euro € 1.446.814,31 (unmilione quattrocentoquarantasei ottocentoquattordicimila/11centesimi) + IVA.

Dette opere verranno conteggiate per lo scomputo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria (art. 86 L.R. n. 61 del 27/06/1985).

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a proprie cure e spese anche tutte le opere previste in progetto ricadenti in proprietà comunale e provinciale confinanti (Strada Provinciale 45)

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre a realizzare tutte le opere nel rispetto della legge 09/01/1989 n. 13 e successivo D.M. del 14/06/1989 n. 236 relative al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SCOMPUTO

Il valore degli oneri di urbanizzazione *primaria* in conformità degli standards e agli indici previsti dall'art. 26 della L.R. 61/85 sono determinati come segue: euro 5,71/mq X mq 30.375,9 (superficie industriale dei due lotti) = € 173.446,39 (euro centosettantatremilaquattrocentoquarantasei,39).

Dato che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a euro 1.591.495,75 (unmilione cinquecentonovantunomila quattrocentonovantacinque, 75 - iva inclusa) , come da relativo computo metrico allegato al progetto di Piano per Insediamenti Produttivi, e constatato che gli oneri di urbanizzazione primaria tabellari ammontano a euro 173.446,39 (euro centosettantatremilaquattrocentoquarantasei,39) inferiore al costo delle opere da realizzare, si scomputano ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 con le opere di urbanizzazione primaria gli oneri di primaria.

Art. 5 bis – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E QUOTA AGGIUNTIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e 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, verranno calcolate 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 benestare del Comune.

Art. 5 ter – MONETIZZAZIONI

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

1 Aree per servizi primari

1.1 Previsioni del PUA:

a) spazi di sosta o di parcheggio	mq 7.327,24
b) area a verde pubblico	<u>mq 3.961,84</u>
	mq 11.289,08

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

- 10% della superficie territoriale del PUA ricadente nella zona D mq. 3.767,00
- 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 3.767,00. La ditta lottizzante si impegna a versare al Comune, all'atto della stipula con atto pubblico della presente convenzione, l'importo derivante dalla monetizzazione delle superfici da destinare a opere di urbanizzazione secondaria al costo di € 11,36 per mq. L'importo risulta quindi: $3.767,00 \times \text{€}/\text{mq } 11,36 = \text{€ } 42.793,12$ (quarantaduemilasettecentonovantatre, 12).

Art. 6 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna altresì ad assumersi l'onere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e precisamente alle seguenti reti:

- fognatura bianca e nera;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;

- pubblica illuminazione;
- telefonica e fibre ottiche;
- gas metano.

Art.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a iniziare le opere di cui al presente articolo 4, entro i termini previsti dal D.P.R. 380/2001 e quindi entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere urbanizzazione e all'allacciamento ai pubblici servizi di cui ai precedenti artt. 4 e 6 ed a ultimarle entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate sarà consentita la proroga di tale termine di fine lavori ai sensi dell'art. 15 dello stesso D.P.R. 380/01. L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere determinati mediante verbali redatti in contraddittorio tra la Ditta Lottizzante e l'Amministrazione Comunale. L'inizio dei lavori delle costruzioni realizzabili al seguito del rilascio del Permesso di Costruire, potrà avvenire anche contemporaneamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione previa presentazione del piano di sicurezza.

I certificati di agibilità delle costruzioni non potranno essere rilasciati sino a quando non verrà depositato, presso il Comune, il certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con parere favorevole.

Art.8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all' articolo 6, contestualmente e con stesse modalità e tempistica di cui al precedente art. 7.

Art.9 - COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 4 non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori ed entro i 120 (centoventi) giorni dalla medesima ultimazione.

Per tale collaudo l'Amministrazione si avvale di tecnici esterni scelti fra una terna, fornita dagli Ordini Professionali degli Ingegneri o Architetti. Tutte le spese di collaudo sono sempre a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune e

il terzo di comune accordo tra le parti e, in ogni caso di mancato accordo, 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 a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Responsabile del Settore Tecnico provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante medesima.

Prima dell'approvazione la Ditta Lottizzante è tenuta a fornire agli uffici comunali tutta la documentazione necessaria alla successiva presa in carico da parte delle aziende erogatrici di servizi.

Art.10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Insediamenti Produttivi di cui agli artt. 4 e 6 e fino alla consegna di cui al successivo articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi dell'articolo precedente.

Art.11 – PERMESSI 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 di cui al precedente art.7, 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 di cui all'art.9 con esito favorevole, approvazione dello stesso e vincolo delle aree al Comune).

Art.12 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

Le norme tecniche di attuazione della presente lottizzazione hanno validità di dieci anni dalla data di approvazione del presente Piano di Insempiamenti Produttivi da parte della Giunta Comunale.

L'entrata in vigore delle sole nuove prescrizioni urbanistiche non dipendenti dall'Amministrazione Comunale comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse.

Art.12 bis – COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui all'articolo 16 del 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.13 - VIGILANZA

Il Responsabile dell'Area Tecnica si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarsi la rispondenza al progetto approvato.

Art.14 - CESSIONE DEFINITIVA

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare la relativa cessione definitiva, per il trasferimento delle aree, entro 3 (tre) mesi dalla approvazione del collaudo.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- Certificato Ipotecario;
- Tipo di frazionamento delle aree relativi agli standards primari;
- Documenti comprovanti la proprietà.

Art.15 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli immediatamente all'atto di cessione.

Art.16 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante potrà trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, i diritti e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

Art.17 - CAUZIONE

La ditta lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi della presente convenzione, idonea fideiussione bancaria o assicurativa di € 1.446.814,31 oltre all'iva a norma di legge, 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 di costruire; tale fideiussione sarà prodotta alla stipula della presente convenzione, giusta polizza n° del , della compagnia assicuratrice/istituto bancario . 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.

Art.18 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte, tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 19 - RINVIO ALLE LEGGI VIGENTI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, le parti si rimettono alle leggi che disciplinano la materia urbanistica ed edilizia.

Rovigo li / /

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Funzionario incaricato

La ditta richiedente