

Comune di
Costa di Rovigo

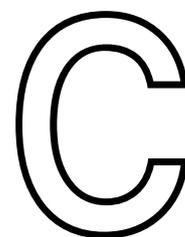


Provincia di
Rovigo

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA NUOVA MACROAREA PRODUTTIVA LUNGO LA STRADA PROVINCIALE N. 70

VARIANTE GENERALE N. 5 AL P.U.A.

SCHEMA DI CONVENZIONE



FEBBRAIO 2019

I SOGGETTI PROPONENTI:

COMUNE DI COSTA

COSTA SVILUPPO S.P.A.
(Soc. in liquidazione)

VIBROCEMENTO VENETA S.R.L.

AGRICOSTA SOCIETA' AGRICOLA S.A.S.

AGRICOLA LAGHETTO S.A.S.

SOCIETA' PROFESSIONALE DI PROGETTAZIONE

PROJECT S.C.A.R.L.

VIA MURE OSPEDALE n.21 - 45100 ROVIGO

TEL. 0425 24864/22998 - FAX. 0425 423201

info@project.191.it

ISCRIZIONE C.C.I.A.A. n°129808 dal 19 luglio 1999 C.F. 01124650290 P.IVA: 01124650290

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO:

ARCH. PAOLO CATTOZZO

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	13/05.PU	rev. n.	data	motivo
		01	24.03.18	Richiesta modifiche Responsabile SUAP del 07.03.2018
	RESPONSABILE PROGETTO	02	07.11.18	Modifiche conseguenti a concertazione con Amministrazione
		03	11.02.19	Modifiche a seguito di incontro con Amm. Com. del 07.02.19
firma di controllo				

**CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER IL
COMPLETAMENTO E L'AMPLIAMENTO DEL P.d.L. "Area
Produttiva lungo la S.p. n. 70" nel Comune di Costa di Rovigo**

(Art. 19 Legge regionale 23.04.2004, n. 11)

☆ ☆ ☆

Tra le parti:

- COMUNE DI COSTA DI ROVIGO, codice fiscale: 00197530298 con sede in Costa di Rovigo, Via Scardona n. 2 rappresentato da _____;

e

- COSTA SVILUPPO S.p.A., codice fiscale 00677210288 con sede a Padova in Galleria Brancaleon n. 2;

- VIBROCEMENTO VENETA S.p.A., codice fiscale 00221900285 con sede a Limena (PD) in Via del Santo n. 141;

- AGRICOSTA SOCIETÀ AGRICOLA SAS, codice fiscale 04321770283 con sede a Padova;

- AGRICOLA LAGHETTO SAS codice fiscale 03150500274 con sede a Padova;

- AGRICOLA GABUOLO SAS, codice fiscale 01163800293 con sede a Padova.

di seguito definite Ditte Lottizzanti.

PREMESSO

- che il Comune di Costa di Rovigo, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 22 febbraio 2002, ha approvato il Piano di Lottizzazione “Nuova Area Produttiva lungo la S.P. n. 70”;
- che con successiva deliberazione consiliare n. 68 del 23 ottobre 2003 furono introdotte modifiche allo schema di convenzione di urbanizzazione;
- che con atto a rogito notaio Doro Simonetta di Lendinara in data 21 novembre 2003, rep. N. 33330, registrato a Badia Polesine il 5 dicembre 2003, al n. 840, Serie 2, e trascritta a Rovigo il 12 dicembre 2003 ai n.ri 12562/7364 RG./RP. è stata stipulata la convenzione per l’attuazione e l’esecuzione delle opere di urbanizzazione del citato P.d.L.;
- che con deliberazioni n. 59 del 22.10.2004 e n. 79 del 22.12.2004, il Consiglio Comunale di Costa di Rovigo ha approvato la variante al piano di lottizzazione suddetto, che ha comportato l’aggiornamento della convenzione sottoscritta nonché della progettazione delle opere;
- che con atto a rogito Notaio Cardarelli di Padova in data 23 dicembre 2004 Rep. n. 77985, registrato a Padova il 20 gennaio 2005 al n. 663, è stata stipulata la nuova convenzione, in attuazione delle deliberazioni consiliari citate;
- che con deliberazione dalla Giunta Comunale n. 80 del 4 aprile 2006 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 25 maggio

2006 è stata adottata e successivamente approvata la Variante n. 2 al P.d.L.;

- che con atto a rogito Notaio Doro di Lendinara in data 27.06.2007 Rep. n. 41711, registrato a Badia Polesine il 04 Luglio 2007 al n. 1627, è stata sottoscritta un'integrazione alla citata convenzione, in attuazione delle deliberazioni citate;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 in data 26 settembre 2008 è stata approvata la Variante n° 3 al Piano di Lottizzazione che ha riguardato alcune modifiche di dettaglio alla viabilità non modificando né la superficie, né la dotazione di aree a standards.
- che con deliberazione di CC n. 10 del 12.03.2009 sono state approvate le risultanze istruttorie della proposta di accordo prodotta dalle Ditte Costa Sviluppo S.p.a., Agricola Laghetto S.a.s. e Agricosta Soc. Agricola S.a.s. (ampliamento macroarea produttiva) regolarmente sottoscritto in data 21.04.2009;
- che con deliberazione di CC n. 22 del 21.04.2009 è stato adottato il PATI fra i Comuni di Costa di Rovigo, Fratta Polesine, Arquà Polesine, Villamarzana, Frassinelle Polesine, Pincara e Villanova del Ghebbo;
- che il suddetto PATI è stato approvato dall'apposita Conferenza dei Servizi in data 06.05.2011 e ratificato con delibera di G.R.V. n. 1266 del 03.08.2011;

- che, a seguito dell'approvazione di tale Piano, il PRG vigente ha assunto il valore e l'efficacia di PI per le sole parti compatibili con lo stesso;
- che con deliberazione di CC n. 55 del 27.11.2012 è stata approvata la I° Variante al Piano degli interventi, per il recepimento dell'accordo nello strumento urbanistico comunale;
- con deliberazione della Giunta Comunale n° 141 in data 29 Ottobre 2011 è stata approvata la Variante n° 4 al Piano di Lottizzazione che ha riguardato l'accorpamento dei lotti con alcune modifiche alla viabilità, non modificando comunque né la superficie, né la dotazione di aree a standards.
- che la validità del P.d.L., a seguito di proroghe concesse dall'Amministrazione e, successivamente, per intervenuta norma legislativa (D.L. sviluppo n. 70/13.05.2011) è scaduta il 31.12.2016, senza che i lottizzanti abbiano concluso i lavori di lottizzazione;
- che le Ditte lottizzanti, in data 27.12.2017 a prot. n. 13517, hanno presentato il PdL per il completamento delle opere di urbanizzazione e l'ampliamento del comparto industriale, comportante la sottoscrizione di nuova convenzione urbanistica;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____ è stato approvato il P.d.L. di cui sopra;
- che la Ditta COSTA SVILUPPO SPA è proprietaria in forza dell'atto _____ a firma del Notaio _____ di _____, Repertorio n°

registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data _____
al n° _____ Serie _____, dei seguenti terreni:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

- che la Ditta VIBROCEMENTO VENETA SPA è proprietaria in forza dell'atto _____ a firma del Notaio _____ di _____, Repertorio n° _____ registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data _____ al n° _____ Serie _____, dei seguenti terreni:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

- che la Ditta AGRICOSTA SOCIETÀ AGRICOLA SAS è proprietaria in forza dell'atto _____ a firma del Notaio _____ di _____, Repertorio n° _____ registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data _____ al n° _____ Serie _____, dei seguenti terreni:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

- che la Ditta AGRICOLA LAGHETTO SAS è proprietaria in forza dell'atto _____ a firma del Notaio _____ di _____,

Repertorio n° _____ registrato all'Ufficio del Registro di _____ in
data _____ al n° _____ Serie _____, dei seguenti terreni:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

- che la Ditta AGRICOLA GABUOLO SAS è proprietaria in forza dell'atto _____ a firma del Notaio Sergio Cardarelli di Padova, Repertorio n° 69484 registrato all'Ufficio del Registro di Padova in data 10 Ottobre 2000 al n° 979 Serie 2V, dei seguenti terreni:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

- che il Comune di Costa di Rovigo è proprietario della strada vicinale denominata “Via Gabuolo” di mq. 11.007 (undicimilasette);
- che i seguenti mappali inseriti all'interno del Piano di Lottizzazione fanno riferimento a lotti già venduti e che sono ora di proprietà di Ditte che non concorrono all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del P. di L. avendo concesso procura (che si allega) a Costa Sviluppo per la presentazione di eventuali varianti al P. di L.:

Fg.	Mapp.	Superficie Catastale	Superficie Interessata
Totale			

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE

Considerata la necessità di procedere al completamento delle opere di urbanizzazione sull'area originaria, al loro collaudo e consegna all'Amministrazione Comunale delle aree e opere di urbanizzazione e degli standards primari e secondari di cui alla convenzione Rep. n. 77985/2004 Notaio Cardarelli e sue modificazioni, nonché di provvedere all'attuazione dell'accordo art. 6 L.R. 11/2004 precedentemente citato,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

Le Ditte lottizzanti, che prestano al Comune di Costa di Rovigo la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili in premessa indicati e catastalmente individuati, si impegnano a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione secondo quanto previsto dal progetto urbanistico approvato dalla predetta Amministrazione Comunale con la deliberazione G.C. n. ___/___ sopra richiamata e del conseguente aggiornamento degli elaborati relativi alla progettazione esecutiva che saranno successivamente approvati dalla Giunta Comunale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed ogni avente causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI STANDARDS PRIMARI E SECONDARI.

All'atto dell'emissione dei collaudi di cui al successivo art. **xx** le parti decideranno con specifico provvedimento motivato una delle seguenti opzioni:

A – Cessione e trasferimento a titolo gratuito al Comune di Costa di Rovigo delle aree a standards e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle oggetto di interventi di compensazione realizzate all'interno delle stesse; in tal caso le Ditte Lottizzanti si impegnano a garantire la manutenzione delle stesse per un periodo di 10 anni a partire dalla data del collaudo relativo alle aree in oggetto.

B – Mantenimento in proprietà alle Ditte lottizzanti di tutte o parte delle aree con vincolo di destinazione ad uso pubblico ai sensi del terzultimo comma dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11; in tal caso le Ditte Lottizzanti si impegnano a garantire la manutenzione delle stesse.

Eventuali diverse opzioni saranno concordate tra le parti con specifica modifica alla convenzione ed eventuale variante al PUA.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria sono determinate nei seguenti valori:

parcheggi pubblici (standards)	mq.	33.062
percorsi ciclopedonali (standards)	mq.	11.156
verde pubblico primario (standards)	mq.	64.815
<u>strade pubbliche</u>	<u>mq.</u>	<u>32.955</u>
sommano	mq.	141.988

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinate nei seguenti valori:

verde pubblico secondario (standards)	mq.	35.315
attrezzature collettive e tecnologiche	mq.	13.044
<u>aree boscate entro perimetro PUA (mitigazioni)</u>	<u>mq.</u>	<u>1.637</u>
sommano	mq.	49.966

La somma complessiva delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a mq. 191.954

Tutte le aree per opere di urbanizzazione sono identificate nella tavola 6 – Verifica delle aree a standards, urbanizzazioni e compensazioni – della variante al P.d.L. depositata agli atti del Comune il 27.12.2017 prot. n. 13517 e successive modifiche ed integrazioni.

Le parti lottizzanti garantiscono, come precisato all'art. 1, la titolarità delle aree di cui il presente articolo e si obbligano a garantire, all'atto della eventuale cessione, la titolarità, la disponibilità e l'immunità delle aree stesse da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli; per cui, se al momento dell'identificazione catastale delle aree da cedere, risultasse che tali aree sono gravate da ipoteche, le ditte lottizzanti si obbligano sin d'ora a far cancellare le ipoteche stesse.

Articolo 3 - Monetizzazione di aree.

Le parti danno atto che con precedenti convenzioni sono state compensate le seguenti monetizzazioni di aree:

- convenzione in data 21.11.2003 a rogito Notaio Doro sono stati monetizzati mq. 26.368 per aree a standards secondario;

- convenzione in data _____ a rogito Notaio Cardarelli sono stati monetizzati mq. 34.474 per aree a standards secondario;
- convenzione in data _____ a rogito Notaio Cardarelli sono stati monetizzati mq. 8.300 per la cessione di parte del sedime dell'ex strada del Gabuolo.

Il Comune di Costa di Rovigo si impegna a cedere, per il valore di euro 10,00 al mq. di superficie effettiva, alle Ditte Lottizzanti che con la firma della presente convenzione accettano, il tratto rimanente dell'ex strada del Gabuolo che risulta interno ai lotti produttivi dell'estensione stimata di mq. 2.707. Inoltre le Ditte lottizzanti riconoscono al Comune di Costa il maggior valore di 5,00 euro al metro quadrato del tratto dell'ex strada del Gabuolo già monetizzato con la citata convenzione in data _____ a rogito Notaio Cardarelli e che con la presente Variante ricade all'interno dei lotti produttivi per una superficie stimata pari a mq. 3.703, salvo la più precisa determinazione in sede di frazionamento.

Il valore della monetizzazione previsto dalla presente convenzione è pari a:

mq. 2.707 x 10,00 euro	=	Euro	27.070,00
<u>mq. 3.703 x 5,00 euro</u>	=	Euro	<u>18.515,00</u>
Sommano	=	Euro	45.585,00

Le somme dovute al Comune di Costa di Rovigo in base al precedente comma saranno corrisposte con le seguenti modalità:

- un terzo all'atto della stipula della presente convenzione;
- un terzo entro 12 mesi dalla firma della presente convenzione;
- saldo e conguagliate in sede di frazionamento entro 24 mesi dalla firma della presente convenzione.

Le Ditte Lottizzanti assumeranno integralmente i costi del frazionamento, del rogito e tutti gli inerenti oneri fiscali.

Articolo 4 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le Ditte lottizzanti si impegnano a depositare, nei tempi previsti dal successivo art. 8, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Le Ditte medesime si impegnano altresì a realizzare ed eseguire e/o completare, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto già agli atti del Comune di Costa di Rovigo e del relativo aggiornamento conseguente al progetto di variante, che, come sopra prescritto, dovrà ottenere l'approvazione della Giunta comunale:

- strade;
- marciapiedi, percorsi pedonali e piste ciclabili;
- spazi di sosta e parcheggio;
- risezionamento parte dello scolo Laghetto (opera già eseguita);
- verde pubblico primario attrezzato;
- segnaletica stradale;
- fognature acque bianche;
- fognature acque nere e collegamento alla rete di Via Don Minzoni;
- rete di distribuzione idrica;
- rete di distribuzione di energia elettrica;
- rete di distribuzione telefonica;
- rete di pubblica illuminazione;

- rete di distribuzione gas;
 - realizzazione predisposizione allacciamenti pubblici servizi per ogni lotto;
- Per quel che concerne le reti di distribuzione idrica e del gas, le stesse potranno essere eseguite dalle Aziende concessionarie con costi a totale carico delle Ditte lottizzanti.

La realizzazione delle opere residue, dovrà comunque avvenire previa intesa e con l'autorizzazione dei soggetti preposti alla successiva gestione delle reti e degli impianti (ENEL, TELECOM, Acque Venete S.p.a., ecc.).

Articolo 5 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le Ditte lottizzanti si impegnano a depositare, nei tempi previsti dal successivo art. 8, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, comprensivi delle opere di compensazione/mitigazione e dell'adeguamento di Via Lago.

Le Ditte medesime si impegnano altresì a realizzare ed eseguire e/o completare, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in conformità al progetto già agli atti del Comune di Costa di Rovigo e del relativo aggiornamento conseguente al progetto di variante, che, come sopra prescritto, dovrà ottenere l'approvazione della Giunta comunale

- a) collegamento idrico di adduzione acqua potabile fino all'allacciamento della rete idrica dell'area lottizzata, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio idrico integrato (opera già eseguita);

- b) realizzazione di nuovo gasdotto di collegamento alla rete di distribuzione gas e/o potenziamento della linea di adduzione del gas all'area di lottizzazione, con la previsione che le ditte insediande assumeranno l'obbligo (da inserire con apposita clausola nel contratto di compravendita del lotto) di adeguato potenziamento della stessa, qualora si rendesse necessario in relazione alla domanda energetica delle loro attività produttive;
- c) sistemazione del verde pubblico attrezzato secondario in conformità al progetto esecutivo.
- d) Allargamento di via Lago nel tratto di collegamento tra le due rotonde ed esterno al perimetro del PUA;

Articolo 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE: SCOMPUTO

Gli oneri per urbanizzazione primaria calcolati sulla base delle tabelle allegare alla L.R. n. 61/1985, come recepite e aggiornate dal Comune di Costa di Rovigo, sono pari a (rispettivamente per zona d'intervento):

Lotti per insediamenti artigianali:

superficie di pavimento edifici di progetto	= mq.	34.621
ONERI PRIMARI (€/mq. 5,49 x 34.621)		€ 190.069,29

Area per servizi alle attività produttive

superficie di pavimento edifici di progetto	= mq.	4.770
ONERI PRIMARI (€/mq. 7,17 x 4.770)		€ 34.200,90

Lotti per insediamenti industriali

superficie di pavimento edifici di progetto	= mq.	335.255
---	-------	---------

ONERI PRIMARI (€/mq. 6,86 x 335.255) € 2.299.849,30

per un complessivo ammontare di € 2.524.119,49

Gli oneri per urbanizzazione secondaria calcolati sulla base delle tabelle allegata alla L.R. n. 61/1985, come recepite e aggiornate dal Comune di Costa di Rovigo, sono pari a (rispettivamente per zona d'intervento):

Lotti per insediamenti artigianali:

superficie di pavimento edifici di progetto = mq. 34.621

ONERI SECONDARI (€/mq. 2,06 x 34.621) € 71.319,26

Area per servizi alle attività produttive

superficie di pavimento edifici di progetto =mq. 4.770

ONERI SECONDARI (€/mq. 9,80 x 4.770) € 46.746,00

Lotti per insediamenti industriali

superficie di pavimento edifici di progetto =mq. 335.255

ONERI SECONDARI (€/mq. 5,49 x 335.255) € 1.840.549,95

per un complessivo ammontare di € 1.958.615,21

Le parti concordano che per le opere di urbanizzazione già previste dalla precedente variante 4, ai sensi della precedente convenzione, si esclude espressamente lo scomputo fra le opere di urbanizzazione di diversa categoria.

Per le nuove opere di urbanizzazione previste dalla presente variante in aggiunta a quelle del comma precedente, lo scomputo totale o parziale è ammesso anche fra opere di urbanizzazione di specie diversa, ai sensi dell'art. 31, comma 11 della LR n. 11/2004.

L'importo delle opere di urbanizzazione previsto dal preventivo di spesa allegato alla presente Variante, salvo più precise determinazioni risultanti dal

computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione già agli atti del Comune con prot. _____ del _____ è pari a:

- Opere di urbanizzazione primaria già previste da variante 4 = € 4.738.416,00 (di cui € 3.773.416,00 già realizzate)
- Opere di urbanizzazione secondaria già previste da variante 4 = € 120.500,00 (già realizzate per linea idrica esterna)
- Opere di urbanizzazione primaria aggiuntive previste da variante 5 = € 965.000,00
- Opere di urbanizzazione secondaria aggiuntive previste da variante 5 = € 212.000,00
- Valore delle aree cedute per standards primari (salvo diversa opzione ai sensi art. 2) = € 1.220.770,00 (mq. 122.077 x €/mq. 10,00)
- Valore delle aree cedute per standards secondari (salvo diversa opzione ai sensi art. 2) = € 353.150 (mq. 35.315 x €/mq. 10,00)

Poiché il valore delle aree e delle opere per urbanizzazioni primaria già previste dalla Variante 4 che le Ditte Lottizzanti realizzeranno e cederanno al Comune è pari a € 5.959.186,00, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria risulta totale.

Poiché il valore delle aree e delle opere per urbanizzazioni secondaria che le Ditte Lottizzanti realizzeranno e cederanno al Comune (anche di specie diversa per le nuove opere di urbanizzazione previste dalla Variante 5 come in precedenza specificato) raggiungono un ammontare di Euro 685.650,00, pari a circa il 35,0% dei relativi oneri tabellari, la residua quota del 65,0% del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere

corrisposta dai singoli richiedenti il permesso di costruire, applicando le tabelle in vigore all'atto del rilascio del provvedimento in riferimento alla destinazione teorica calcolata nel PdL rispetto alla effettiva destinazione e superficie da realizzare.

Le Ditte lottizzanti si impegnano ad informare opportunamente gli acquirenti dei lotti dell'obbligo testé enunciato, inserendo nei relativi atti di compravendita apposita specifica clausola.

In sede di cessione delle aree, il lottizzante dovrà dimostrare di aver effettivamente sostenuto la succitata spesa minima di € 5.959.186,00 per urbanizzazioni primarie e € 1.650.650,00 per urbanizzazione secondarie mediante presentazione della documentazione attestante i costi realmente sostenuti e regolarmente documentati, e che pertanto vi è titolo per lo scomputo del contributo per la categoria; nel caso che, a consuntivo, il lottizzante non dimostrasse una spesa comunque di € 5.959.186,00 per urbanizzazioni primarie e € 1.650.650,00 per opere di urbanizzazione secondaria, lo stesso dovrà provvedere al versamento al Comune della differenza degli oneri, garantito dalle polizze a garanzia prestate. La verifica potrà essere richiesta anche per stralci in sede di collaudo provvisorio.

Comunque le precedenti operazioni di calcolo e verifica dello scomputo saranno ricalcolate al momento dell'effettiva stipula della convenzione, aggiornando il costo delle opere e degli oneri con quello in vigore al momento e in base alla determinazione esatta delle aree da cedere o da vincolare a uso pubblico come risultante da specifico frazionamento.

Articolo 7 – ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Le Ditte lottizzanti si impegnano ad assumere l'onere di tutto quanto necessario per allacciare l'area ai pubblici servizi, in conformità al Piano di Lottizzazione, secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete.

Articolo 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE. TEMPI DI ESECUZIONE

In considerazione degli obblighi assunti con la presente convenzione le parti concordano la seguente tempistica, salvo concessione di proroga per giustificati motivi non dipendenti dalle parti:

- Presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del raccordo ferroviario, compresa la richiesta di titolo edilizio e autorizzazione agli enti, e sottoscrizione della convenzione entro 90 giorni dalla approvazione della Variante al PUA;
- Esecuzione delle opere di urbanizzazione del 1° stralcio entro 10 mesi dall'approvazione della Variante al PUA;
- Esecuzione delle opere di urbanizzazione del 2° stralcio entro 18 mesi dall'approvazione della Variante al PUA;
- Esecuzione delle opere di urbanizzazione del 3° stralcio entro 3 anni dal rilascio del titolo edilizio;
- Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria entro 3 anni dall'approvazione della Variante al PUA;
- Esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione all'interno delle infrastrutture e esterne al perimetro del PUA entro 3 anni dall'approvazione della Variante al PUA;

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e le Ditte Lottizzanti, su richiesta delle stesse.

Qualora allo scadere anche di uno solo dei termini succitati le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, l'Amministrazione comunale procederà alla loro ultimazione, avvalendosi delle garanzie prestate dalle Ditte lottizzanti, salvo la proroga prevista al comma 1.

Articolo 9 – OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a presentare, contestualmente al titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, specifico progetto relativo alle opere di mitigazione e compensazione previste all'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione.

Le opere di mitigazione/compensazione sulle aree infrastrutturali ed esterne al perimetro del PUA dovranno essere completate entro tre anni dal rilascio del relativo titolo edilizio.

Le opere di mitigazione/compensazione interne ai vari lotti saranno attuate contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi. La realizzazione di tali opere sarà soggetta a certificato di regolare esecuzione e ad atto di vincolo e manutenzione delle opere realizzate.

Le Ditte lottizzanti si impegnano ad informare opportunamente gli acquirenti dei lotti dell'obbligo testé enunciato, inserendo nei relativi atti di compravendita apposita specifica clausola.

Articolo 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DA REALIZZARE.

A garanzia della buona esecuzione delle opere, il Comune di Costa di Rovigo provvederà alla nomina del collaudatore a norma di legge. L'onere relativo ai compensi sarà interamente sostenuto dalle Ditte Lottizzanti, le quali si impegnano altresì a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione di tutte le imperfezioni e/o al completamento delle opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine fissato dall'Amministrazione. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico delle Ditte medesime, rivalendosi direttamente sulla garanzia fideiussoria.

Il collaudo definitivo potrà essere relativo anche a singoli stralci funzionali, con particolare riferimento al 1° stralcio a servizio dei lotti artigianali, e dovrà intervenire non prima di novanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori e le relative operazioni dovranno concludersi non oltre centottanta giorni dalla data medesima.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un Collegio di tre Arbitri, di cui due nominati dalle parti ed il terzo, con funzioni di Presidente del Collegio, nominato di comune accordo dagli arbitri nominati dalle parti ovvero, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

Il collaudo definitivo potrà essere preceduto da un collaudo provvisorio, anche per stralci funzionali, delle opere di urbanizzazione che attestino la corretta realizzazione delle opere, il regolare funzionamento delle reti di sottoservizio realizzate ed i relativi allacciamenti ai lotti, oltre che la possibilità di accesso viario ai lotti medesimi. Resta esclusa la cessione

parziale delle opere (salvo diversa opzione ai sensi art. 2) che dovrà avvenire dopo il collaudo definitivo anche per il singolo stralcio funzionale.

Articolo 11 - OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione e di mitigazione e compensazione nel rispetto della normativa vigente.

Per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, se applicabile, il proponente nomina, di concerto con il Comune, il responsabile unico del procedimento (RUP) anche per la fase di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, le Ditte lottizzanti dovranno comunicare al Comune di Costa di Rovigo il nominativo del Direttore dei lavori, del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, quello delle imprese esecutrici, nonché la data di inizio dei lavori medesimi secondo le modalità previste dal DPR n. 380/2001.

Articolo 12 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso dell'area oggetto del Piano, sono a totale ed esclusivo carico delle Ditte Lottizzanti, anche nel caso di uso anticipato delle opere stesse prima del collaudo definitivo.

Articolo 13 – EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Il rilascio dei permessi di costruire (o altro titolo edilizio conforme alla vigente disciplina in materia) per l'edificazione sui singoli lotti del piano di lottizzazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture minimali necessarie per l'accesso ai lotti.

Qualora il permesso di costruire sui singoli lotti sia richiesto prima del collaudo definitivo, il Comune potrà subordinarne il rilascio alla costituzione, da parte del richiedente, di idonea garanzia per fronteggiare eventuali danni conseguenti all'attività di edificazione da intraprendersi nei lotti medesimi.

Le Ditte lottizzanti si impegnano ad informare opportunamente gli acquirenti dei lotti della facoltà testé enunciata, inserendo nei relativi atti di compravendita apposita specifica clausola.

Articolo 14 – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione di Costa di Rovigo rilascerà i certificati di abitabilità e/o agibilità solamente dopo l'emissione del certificato di collaudo provvisorio di cui al precedente articolo 10.

Articolo 15 – RESPONSABILITA' DEI LOTTIZZANTI E VIGILANZA SULLE OPERE

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del lottizzante. Il rilascio/formazione, da parte degli Uffici comunali, degli atti di assenso/autorizzazione all'esecuzione delle opere non solleva l'operatore da

ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

L'operatore si obbliga a tenere indenne e a manlevare il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia anche giudiziaria o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa, in particolar modo per eventuali danni occorsi a ditte già insediate nell'area produttiva per maggiori costi sostenuti a causa di ritardi/omissioni nella realizzazione delle opere , anche se antecedenti la firma della presente convenzione.

In caso di inosservanza da parte dell'operatore edilizio degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

Con la presente convenzione urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

L'esecuzione delle opere sopra indicate avverrà sotto la supervisione del collaudatore in corso d'opera e degli organismi tecnici comunali, i quali dovranno, tra l'altro, verificare la corrispondenza del tracciato e della qualità delle varie opere di urbanizzazione ai progetti approvati.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune previa diffida alle Ditte lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, provvederà a rivalersi sulle

garanzie fideiussorie costituite dalle stesse, intervenendo direttamente all'adeguamento delle opere.

Le Ditte lottizzanti sono tenute, a favore del Comune, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168 e 1169 c.c.

Articolo 16 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Le Ditte lottizzanti si impegnano a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 2 - 3 e 4 entro novanta giorni dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo definitivo favorevole.

In tale occasione le Ditte lottizzanti si impegnano a fornire i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento;
- as built e dwg (o formato equivalente di tipo sorgente) degli elaborati progettuali delle opere realizzate sull'area.

Dalla data della stipula della convenzione definitiva di cessione sarà trasferito al Comune il possesso di tutte le aree e delle relative opere di urbanizzazione, con conseguente trasferimento di ogni onere manutentivo e di ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso delle opere medesime.

Articolo 16 – DIVIETO DI TRASFERIRE A TERZI L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Ditte lottizzanti si impegnano a non trasferire a terzi, senza il previo assenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione

di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora uniche responsabili per l'adempimento in termini e la buona esecuzione di tutte le opere.

Tuttavia gli acquirenti dei singoli lotti sono in solido responsabili con le Ditte lottizzanti dell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione. Di tale responsabilità le Ditte lottizzanti si impegnano ad informare opportunamente gli acquirenti dei lotti, inserendo nei relativi atti di compravendita apposita specifica clausola.

Articolo 17 – GARANZIE DELLE DITTE LOTTIZZANTI

Le Ditte lottizzanti costituiscono garanzia finanziaria, mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa conforme all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modiche e integrazioni, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione dell'ammontare di € 2.512.000,00 pari al 100% del valore delle opere che le Ditte realizzeranno (al netto di quelle già realizzate) nonché delle altre somme a credito del Comune. Qualora in corso di progettazione esecutiva o in corso d'opera il valore delle opere da realizzare dovesse risultare maggiore di quello stimato, le Ditte dovranno provvedere all'integrazione dell'importo garantito.

La fideiussione dovrà espressamente prevedere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione garantita.

L'importo della garanzia potrà essere ridotto in occasione dell'emissione degli stati di avanzamento lavori, previo parere del collaudatore in corso d'opera, e saranno svincolate dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo.

Articolo 18 – RACCORDO FERROVIARIO

Sul terreno di proprietà delle Ditte lottizzanti, esterno al perimetro del Piano di Lottizzazione, individuato catastalmente al foglio 18, mappali 369 e 370, le stesse si impegnano a costituire servitù ferroviaria. sul tracciato individuato nella “Tavola 1 – Estratto Piano di lottizzazione approvato” del progetto esecutivo agli atti del Comune.

Il costo del materiale rotabile, in condizioni di efficienza, sarà determinato tenendo conto di quanto preventivato nella realizzazione della nuova linea ferroviaria e sarà suddiviso *pro quota* tra i vari soggetti utilizzatori.

Le ditte lottizzanti si impegnano, inoltre, a inserire nei contratti di compravendita dei singoli lotti interessati dal tracciato ferroviario di progetto, l’obbligo di costituire servitù ferroviaria lungo il percorso individuato dal tratteggio di colore “marrone” della “Tavola 5 – Planivolumetrico”.

Articolo 19 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico delle Ditte lottizzanti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile.

Ai sensi dell’articolo 67 D. Legislativo 06.09.2011, n. 159, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dalla vigente normativa.

Articolo 20 - RINUNCIA ALL’IPOTECA.

Le Ditte lottizzanti autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia dell'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.