

Repertorio n.

Rogito n.

**ATTO MODIFICATIVO DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DI AREA
PRODUTTIVA DENOMINATO "MACROAREA DI SAN BELLINO
E CASTELGUGLIELMO" - 2° STRALCIO
art. 28bis DPR 380/2001 "permesso di costruire convenzionato"
REPUBBLICA ITALIANA**

Oggi -----

In Rovigo, nel mio studio, Via Angeli n. 30

Davanti a me Dott. PIETRO CASTELLANI, Notaio iscritto presso il Collegio
Notarile del Distretto di Rovigo, con residenza in Rovigo, senza l'assistenza
dei testimoni

sono presenti i signori:

- MURARO arch. FEDERICO, nato a Este (PD) il 27 luglio 1976 domiciliato
per la carica, presso la Sede Comunale di Castelguglielmo (RO), in Piazza
Vittorio Veneto n.19, Codice Fiscale: MRR FRC 76L27 D442V, Responsabile
dell'Area Tecnica che interviene in rappresentanza del "**COMUNE DI
CASTELGUGLIELMO**" con sede a Castelguglielmo, Piazza Vittorio
Veneto n. 19, Codice Fiscale 00225690296 e Partita I.V.A. 00225690296,
tale nominato con decreto sindacale n.1/2017 del 2 gennaio 2017, per dare
esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale _____

come tale autorizzato a norma dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto
2000, n. 267, che di seguito, per brevità, sarà chiamato "*Comune*";

- ZAMANA ing. MAURIZIO LAURO, nato a Rovigo il 18 Agosto 1947,
residente a Rovigo, Viale Venezia n. 15 Codice Fiscale: ZMN MZL 47M18
H620Y, in qualità di Amministratore Unico in rappresentanza della società
"**SO.TEC.A. SOCIETA' DI INGEGNERIA, GEOLOGIA,
ARCHITETTURA, URBANISTICA - S.R.L.**" in seguito chiamata anche
"*SO.TEC.A. S.R.L.*" con sede legale a Rovigo in Via Luigi Einaudi n. 23 int. 1,
capitale Euro 10.400,00 interamente versato, Codice Fiscale 00700680291
e Partita I.V.A. 00700680291 - iscritta al Registro Imprese di Venezia
Rovigo Delta Lagunare al n. 00700680291 ed al numero REA RO-90049,
avvalendosi dei poteri statutari

- ZAMANA ing. MAURIZIO LAURO, come sopra generalizzato, in qualità
altresì di Amministratore Unico in rappresentanza della Società
"**IMMOBILUNA S.R.L.**" con sede legale in Rovigo, Viale Venezia fl.15,
capitale Euro 10.000,00 interamente versato, Codice Fiscale 01493500290
e Partita I.V.A. 01493500290 - iscritta al Registro Imprese di Venezia
Rovigo Delta Lagunare al n. 01493500290 ed al numero REA RO-161900,
avvalendosi dei poteri statutari che di seguito, per brevità, saranno chiamati
"*Soggetti Attuatori*";

Della cui identità personale, poteri e qualifiche io notaio sono certo. I
componenti

premettono:

a) che con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 15 settembre 2010,
esecutiva, è stato adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata di
area produttiva denominato 'Macroarea di San Bellino e Castelguglielmo' -
2° stralcio (il "Piano di Lottizzazione");

b) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 in data 29 ottobre

2010, esecutiva, il Piano di Lottizzazione è stato approvato;

c) che il Piano di lottizzazione in parola é diventato esecutivo in data 15 (quindici) novembre 2010, trascorsi 15 (quindici) giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione, cosi come previsto dall'art. 20 comma 8 della L.R n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

d) che con determinazione del Responsabile area Tecnica n. 250 del 18 novembre 2010 è stato approvato lo schema definitivo della Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione;

e) che con atto ricevuto dal Segretario Comunale di Castalguglielmo in data 19 novembre 2010 Rep.n.1364 registrato a Badia Polesine il 22 novembre 2010 al n. 94 serie 1 e trascritto a Rovigo il 25 novembre 2010 ai nn. 10668/6456, le società FOBOS srl, SO.TEC.A. srl e EMMEZETA SOLAR ENERGY srl (cui è subentrata TAGES Capital SGR spa) hanno sottoscritto la Convenzione Urbanistica;

f) che la superficie relativa all'area oggetto del Piano di Lottizzazione risulta di ha 78.53,86 (corrispondenti a mq. 785.386);

g) che a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica è stata costituita garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria assicurativa n. 344A1322, rilasciata in data 18 novembre 2010 dalla "Zurich Insurance Company" – Agenzia di Rovigo, dell'ammontare di Euro 1.722.847,00 (unmilionesettecentoventidueemilaottocentoquarantasette e zero centesimi) pari al 50% (cinquanta per cento) del valore delle opere di urbanizzazione;

h) che in data 13 settembre 2011 – prot. n. 5423 – P.E. n. 2120 – è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 10/11 per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione;

i) che i lavori di cui al permesso di costruire n. 10/11 hanno avuto inizio in data 19 settembre 2011 come risulta dal verbale in atti del Comune;

j) che, a seguito di domanda prot.5516 del 4 settembre 2014 pervenuta dall'ing. Zamana, il Comune - con deliberazione del consiglio comunale in data 12 settembre 2014 atto n.37 e della Giunta Comunale in data 2 aprile 2015 n.31 - ha approvato le richieste modifiche ed integrazioni della Convenzione Urbanistica e che con atto a rogito del Notaio Pietro Castellani di Rovigo Rep. 76.594 del 5 maggio 2015 registrato a Rovigo il 13 maggio 2015 al n. 2325 serie 1T ed ivi trascritto il 14 maggio 2015 ai nn. 3577/2586, le società FOBOS srl, SO.TEC.A. srl, IMMOBILUNA srl e EMMEZETA SOLAR ENERGY srl (cui è subentrata TAGES Capital SGR spa) hanno sottoscritto la Convenzione Urbanistica;

k) che previa autorizzazione della Giunta Comunale espressa con delibera n. 53/2014, esecutiva, con Permesso di Costruire in data 7 luglio 2014, il termine di esecuzione delle opere assentite con il Permesso di Costruire 10/2011, è stato prorogato al 18 ottobre 2020, termine di scadenza della Convenzione Urbanistica;

l) che il vigente Piano degli Interventi (P.I.) del Comune individua l'area sopra descritta, come Zona D3 - Zona Produttiva di Progetto, come dichiara il rappresentante del Comune;

m) che in data 10 aprile 2017, il dott. Ing. Maurizio Zamana, come sopra generalizzato, in qualità di Amministratore Unico delle società

IMMOBILUNA srl e SO.TEC.A. srl ha presentato istanza di variante al Piano di Lottizzazione (protocollo comunale n. 0002337/2017);

n) che con deliberazione di Giunta Comunale n.40 del 7 giugno 2017 è stata adottata, ai sensi dell'art. 20 della l. reg. veneto n.11/2004, la variante al Piano di Lottizzazione come richiesta ai sensi della lettera m) che precede;

o) che in data 12 gennaio 2018 le ditte che hanno proposto la variante di cui alla lettera m), hanno convocato, per il giorno 17 gennaio 2018, tutte le ditte titolari delle aree interessate dal progetto di variante per la sottoscrizione dell'atto modificativo della Convenzione e degli elaborati di variante;

p) che tuttavia, alla data prestabilita, non si è addivenuti alla sottoscrizione congiunta degli atti di cui alla precedente lettera o) da parte di tutte le ditte lottizzanti;

p-bis) che la variante predetta non ha mai acquistato efficacia;

q) che con domanda pervenuta in data 15/03/2018, protocollo comunale n. 0001674, il dott. Ing. Maurizio Zamana, come sopra generalizzato, in qualità di Amministratore Unico della società IMMOBILUNA srl SO.TEC.A. srl ha chiesto al Comune di voler provvedere all'annullamento della citata variante;

r) che, nel frattempo, con Titolo Unico conclusivo del procedimento n. 01 del 31 gennaio 2018 prot. n. 602, è stata rilasciata autorizzazione edilizia per la realizzazione di un Polo Logistico di notevoli dimensioni, nell'area di proprietà delle società SO.TEC.A. srl ed IMMOBILUNA srl, progettato in conformità al Piano di Lottizzazione approvato il 29 ottobre 2010 (e non confliggente con la variante predetta);

s) che con protocollo n. 1187 del 26 febbraio 2018 è stata presentata dalle società SO.TEC.A srl ed IMMOBILUNA srl domanda ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 50/2016, per eseguire i lavori di allargamento della rotatoria n. 2 (due) per una migliore circolazione dei mezzi pesanti con conseguente aumento della superficie destinata a strade e marciapiedi;

t) che con domanda di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 pervenuta in data 28 febbraio protocollo comunale n. 0001252 e successive integrazioni in data 12/03/2018 prot. n.0001540, in data 13/03/2018 prot. n.0001582, e in data 14/03/2018 prot. n.0001644, il dott. Ing. Maurizio Zamana, come sopra generalizzato, in qualità di Amministratore Unico delle società IMMOBILUNA Srl e società SO.TEC.A. Srl ha chiesto al Comune di poter apportare, con esclusivo riferimento alle aree di proprietà delle ditte SO.TEC.A. srl e IMMOBILUNA srl, alcune modifiche allo strumento urbanistico attuativo, limitatamente a:

a. redistribuzione delle aree destinate a parcheggio posizionate tra la rotatoria n. 1 e la rotatoria n. 2 mantenendo inalterate le quantità previste dal Piano di Lottizzazione del 2010;

b. redistribuzione della fascia di verde pubblico in cessione, mantenendo inalterate le quantità previste dal Piano di lottizzazione del 2010;

c. realizzazione di un nuovo tratto di strada di accesso alle aree destinate a verde e parcheggio pubblico;

d. realizzazione dell'impianto di illuminazione del nuovo tratto di strada;

e. realizzazione dell'impianto di fognatura acque bianche del nuovo

tratto di strada;
t-bis) che un tanto è stato richiesto per addivenire a un più razionale utilizzo delle aree in proprietà SO.TEC.A srl e IMMOBILUNA srl, dislocando diversamente - all'interno delle stesse e fermi restando i quantitativi già previsti - gli spazi destinati a standards, in vista della realizzazione di alcune modifiche progettuali al Polo Logistico di cui alla lettera r) che precede (domanda di variazione all'autorizzazione del 31 gennaio 2018 depositata in data 28.02.2018 prot. n. 0001259);

t-ter) che l'insediamento del nuovo Polo Logistico è di rilevante interesse pubblico in relazione alla conseguente potenzialità occupazionale;

u) che SO.TEC.A. srl e IMMOBILUNA srl hanno la piena disponibilità delle aree interessate avendone acquisito la titolarità dominicale, come dichiarano ed attestano i comparenti qui intervenuti, e conseguentemente dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;

Dichiarano inoltre che:

1. sui mappali sopra riportati di proprietà SO.TEC.A. S.r.l., esiste preliminare di compravendita atto Notaio Paolo Merlo in Rovigo, Rep. n. 104.351 in data 29 gennaio 2010, registrato e trascritto a favore di Sunedison Sicily 022 S.r.l. con sede in Catania (CT) - Codice Fiscale: 04738290875, che la società medesima dichiara essere decaduto per decorrenza dei termini;

2. sui mappali 431, 420, 423, 440, 438, 429 di proprietà SO.TEC.A. S.r.l. e su tutti i mappali (meno il 441) di IMMOBILUNA esistono altri due preliminari di compravendita per notaio Marco Lovisetti di Milano Rep. n. 4427 in data 11 luglio 2017 e Rep. 4744 in data 30 ottobre 2017 registrati e trascritti a favore di "Pointpark Properties s.r.l." di Milano - codice fiscale 08737290968; per il primo esiste dichiarazione di nomina trascritta a favore di "P3 Castelguglielmo srl" di Milano - codice fiscale 10087990965;

3. sui mappali 425, 429, 437, 438, 439 di proprietà SO.TEC.A. S.r.l. esiste ipoteca di €. 400.000,00 iscritta il 22 settembre 2017 ai nn. 7307/1125 a favore di Banca Adria Credito Cooperativo del Delta società cooperativa - codice fiscale 01369230295;

v) che SO.TEC.A. srl e IMMOBILUNA srl sono titolari della piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Comune di Castelguglielmo (RO) e così censiti:

a. SO.TEC.A. S.R.L.: terreni siti in Comune di Castelguglielmo (RO) e censiti nel N.C.T. al Foglio 1 mappali:

425 di Ha. 1.61.01 RD € 176,16 - RA € 99,79

429 di Ha. 2.70.90 RD € 296,40 RA € 167,89

431 di Ha. 1.76.75 RDE 147,97 RA€ 100,41

420 di Ha. 0.88.35 RDC 73,96 RA€ 50,19

423 di Ha. 1.68.75 RDE 184,63 RAC 104,58

437 di Ha. 0.50.09 RDC 54,80 RAC 31,04

438 di Ha. 2.09.13 RDE 228,81 RA€ 129,61

439 di Ha. 0.01.15 RDE 1,26 RA€. 0,71

440 di Ha. 0.19.21 RDE 21,02 RA€ 11,91

della superficie complessiva di intervento di ha. 11.45.34

b. IMMOBILUNA S.R.L.: terreni siti in Comune di Castelguglielmo (RO) e censiti nel N.C.T. al Foglio 1 mappali:

39 di Ha. 0.24.08 RD€ 26,35 RAC 14,92

71 di Ha. 0.43.33 RD€ 47,41 RA€ 26,85

91 di Ha. 1.41.75 RD€ 155,09 RA€ 87,85

99 di Ha. 0.12.40 RD€ 13,57 RAC 7,69

402 di Ha. 0.15.67 RDC 17,14 RA€ 9,71

406 di Ha. 1.53.49 RDC 167,94 RA€ 95,13

407 di Ha. 1.28.97 RDC 141,11 RA€ 79,93

408 di Ha. 0.68.91 RDC 75,40 RAC 42,71

410 di Ha. 0.65.22 RDC 71,36 RA€ 40,42

412 di Ha. 1.74.91 RD€ 191,37 RA€ 108,40

414 di Ha. 1.70.56 RDC 202,60 RA€ 105,70

416 di Ha. 0.61.67 RD € 67,47 - RA € 38,22

418 di Ha. 0.46.15 RD € 50,49 - RA € 28,60

441 di Ha. 0.27.01 RD € 29,55 - RA € 16,74

442 di Ha. 2.45.17 RD € 268,24 - RA € 151,94

della superficie complessiva di intervento di ha. 13.79.29

w) che l'art. 20 comma 14 della l. reg. veneto n. 11/2004 consente di approvare varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi;

x) che con l'art. 17, comma 1, lettera q) della L. n. 164/2014, è stato introdotto, nel D.P.R. 380/2001, l'art. 28 bis che prevede un nuovo strumento autorizzativo denominato Permesso di Costruire Convenzionato;

y) che il comma 1 del predetto articolo recita: *“Qualora le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”*;

z) che il successivo comma 2 dispone: *“La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio de titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi”*;

aa) che con riferimento alla convenzione, inoltre, il comma 3, del succitato art. 28 bis del D.P.R. 380/01, prevede la possibilità di ricorrere a questo strumento qualora si intendano regolare: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione e la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi;

bb) che il Permesso di Costruire Convenzionato, pertanto, è un provvedimento utilizzabile in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, quando l'urbanizzazione di un'area può essere realizzata con un limitato contenuto discrezionale delle scelte ovvero quando le linee essenziali dell'urbanizzazione siano già tracciate dallo stato dei luoghi in modo tale che l'operato della P.A. si configuri più come un controllo di corretta esecuzione che non come individuazione, fra varie e sostanzialmente diverse scelte, di quella più consona al pubblico interesse;

cc) che il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato è costituito dagli elaborati di seguito elencati, che vengono integralmente richiamati: Nota di

specificazione e chiarimenti; Tav. 1.01 Relazione Generale; Tav. 1.02 Quadro Economico; Tav. 1.03 Computo metrico Estimativo; Tav. 2.01 Estratto P.R.G. e C.T.R.; Tav. 2.02 Inserimento urbanizzazione su estratto catastale; Tav. 2.03 Infrastrutture e reti esistenti; Tav. 2.04 Individuazione vincoli gravanti sull'area; Tav. 2.05.01 Individuazione viabilità e standard; Tav. 02.05.02 Individuazione viabilità e standard tavola compartiva; Tav. 02.06.01 Rete distribuzione telefonia; Tav. 02.06.02 Rete illuminazione Pubblica; Tav. 02.06.03 Rete fognaria acque bianche; Tav. 02.07 Viabilità e segnaletica stradale; Tav. 02.08 Sistemazione verde pubblico; Tav. 02.09 Connessione infrastrutture ed insediamento logistico; Tav. 2.10 Sezione stradale tipo; Schema di Convenzione Urbanistica; nella loro versione definitiva, come da integrazioni prodotte in data 14/03/2018 prot. n.0001644;

dd) che è possibile fare ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato in quanto: ricorrono le condizioni di cui all'art. 28 bis TUED; le modifiche previste sono funzionali al soddisfacimento di un rilevante interesse pubblico e non alterano l'impianto funzionale dello strumento urbanistico attuativo ma lo razionalizzano; rimangono invariati tutti gli standards urbanistici precedenti, come da Convenzione urbanistica del 19 novembre 2010 e successiva modifica del 05 maggio 2015; rimangono invariate le altre aree della lottizzazione;

vista inoltre:

ee) la deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del 15/03/2018 con cui è stata approvata la bozza alla presente Convenzione.

Ciò premesso di comune accordo tra le Parti, come sopra costituite,

si conviene e stipula:

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione Urbanistica.

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

I Soggetti Attuatori, che prestano al Comune la più ampia ed illimitata garanzia di proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegnano a dare attuazione alle opere oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato secondo quanto previsto dagli elaborati di Progetto approvati con la deliberazione Consiliare in premessa citata e costituiti da: Nota di specificazione e chiarimenti; Tav. 1.01 Relazione Generale; Tav. 1.02 Quadro Economico; Tav. 1.03 Computo metrico Estimativo; Tav. 2.01 Estratto P.R.G. e C.T.R.; Tav. 2.02 Inserimento urbanizzazione su estratto catastale; Tav. 2.03 Infrastrutture e reti esistenti; Tav. 2.04 Individuazione vincoli gravanti sull'area; Tav. 2.05.01 Individuazione viabilità e standard; Tav. 02.05.02 Individuazione viabilità e standard tavola compartiva; Tav. 02.06.01 Rete distribuzione telefonia; Tav. 02.06.02 Rete illuminazione Pubblica; Tav. 02.06.03 Rete fognaria acque bianche; Tav. 02.07 Viabilità e segnaletica stradale; Tav. 02.08 Sistemazione verde pubblico; Tav. 02.09 Connessione infrastrutture ed insediamento logistico; Tav. 2.10 Sezione stradale tipo; Schema di Convenzione Urbanistica, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi derivanti dal presente atto per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 3 - CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le Ditte Lottizzanti di cui alla Convenzione Urbanistica rep. N. 1364 del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015, si sono impegnate a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate alla Tav. CG_5 del Piano di Lottizzazione.

Con riferimento alla domanda di Permesso di Costruire Convenzionato, limitatamente alle aree di proprietà delle ditte SO.TEC.A. srl e IMMOBILUNA srl da cedere al Comune, aumentano le superfici destinate a viabilità mentre per le aree destinate a standards è prevista una diversa distribuzione planimetrica, rimanendo inalterato il quantitativo di superficie a standards previsto dal Piano di Lottizzazione, come di seguito riportato:

- a) Verde pubblico mq. 29.759
(ventinovemilasettecentocinquantanove)
- b) Parcheggi Pubblici mq. 4.108 (quattromilacentotto)
- c) Strada e marciapiede mq. 10.332 (diecimilatrecentotrentadue)

Sommano mq. 44.199,00 (quarantaquattromilacentonovantanove)

Si allega, a far parte integrante della presente convenzione, sotto la lettera "A", previa lettura da me notaio data alle parti, una tabella comparativa tra le superfici precedentemente convenzionate e quelle modificate.

Tutte le aree per opere di urbanizzazione sono evidenziate nelle Tavole di Progetto, depositate all'Ufficio Tecnico del Comune, restando inteso che l'esatta superficie delle stesse, sarà perfezionata in sede di esatto rilevamento topografico per la redazione del Tipo di Frazionamento.

I Soggetti Attuatori garantiscono come precisato all'art. 2, la titolarità delle aree da cedere al Comune, e si obbligano a garantirne, all'atto della 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 ancora gravate da ipoteche, i Soggetti Attuatori si obbligano fin d'ora a far cancellare le ipoteche stesse.

ARTICOLO 4 - MONETIZZAZIONE DI AREE

Le Ditte Lottizzanti di cui alla Convenzione Urbanistica rep. n. 1364 del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015, si sono avvalse della possibilità di monetizzare il 6% (sei per cento) dello standard secondario, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

La superficie delle aree monetizzate è pari a mq. 47.122,60 (quarantasettemilacentoventidue virgola sessanta) computata nel seguente modo:

- Standard - Art. 25 L.R. 61/85 (mq. 785.386,00 = settecentottantacinquemilatrecentottantasei e zero centesimi per 10% = dieci per cento) mq. 78.538 (settantottomilacinquecentotrentotto);
- a dedurre aree da cedere e/o vincolare (maggiore del 4% = quattro per cento) mq. 31.416 (trentunomilaquattrocentosedici);

La suddetta superficie di mq. 47.122,60 (quarantasettemilacentoventidue virgola sessanta) è stata monetizzata applicando il valore di Euro 11,00 (undici e zero centesimi) per ogni metro quadrato, in conformità a quanto stabilito dalla tabella del valore dei terreni edificabili da urbanizzare ai fini

I.C.I. per la Zona D3 del vigente P.R.G., approvata con deliberazione di Giunta Comunale 26 del 29 febbraio 2008, esecutiva ai sensi di legge, come stabilito con la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 28 gennaio 2010, esecutiva.

Pertanto, l'importo corrisposto al Comune risulta di euro 518.348,60 (cinquecentodiciottomilatrecentoquarantotto e sessanta centesimi).

Con la domanda di Permesso di Costruire Convenzionato rimane invariato quanto sopra indicato.

ART. 5 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

Le opere di urbanizzazione, di cui alla presente Convenzione, sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi, ai sensi della normativa vigente.

ARTICOLO 6 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le linee essenziali dell'urbanizzazione sono già tracciate dallo stato dei luoghi e già parzialmente collaudate in data 28 maggio 2015, pertanto i Soggetti Attuatori si limitano ed impegnano a realizzare ed eseguire, a totali proprie cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione relative alle aree di cui al precedente art.3, in conformità al Progetto Esecutivo del Permesso di Costruire Convenzionato approvato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Castelguglielmo (RO):

- la redistribuzione delle aree destinate a parcheggio posizionate tra la rotatoria n. 1 e la rotatoria n. 2 mantenendo inalterate le quantità previste dal Piano di Lottizzazione del 2010;
- la redistribuzione della fascia di verde pubblico in cessione, mantenendo inalterate le quantità previste dal Piano di Lottizzazione del 2010;
- la realizzazione di un nuovo tratto di strada di accesso alle aree destinate a verde e parcheggio pubblico.
- la realizzazione dell'impianto di illuminazione del nuovo tratto di strada;
- la realizzazione dell'impianto di fognatura acque bianche del nuovo tratto di strada;

Per quanto non modificato dalla presente convenzione rimangono fermi gli obblighi di esecuzione delle opere di urbanizzazione assunti con dalla Convenzione Urbanistica n. rep. 1364 del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015.

ARTICOLO 7 - PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione ancora da realizzarsi si applica la normativa vigente.

Come previsto dall'articolo 16 comma 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 del medesimo articolo, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, D.Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016.

ARTICOLO 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Fermo restando quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica n. rep. 1364

del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015, i Soggetti Attuatori, con riferimento alla domanda di Permesso di Costruire Convenzionato, si impegnano ad assumere l'onere necessario per realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi relativi a:

- Fognature;
- Pubblica Illuminazione fino alla rete pubblica esistente.

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare ed eseguire tutte le opere di sistemazione esterna, relative al superamento ed alla eliminazione delle barriere architettoniche.

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO

Con la Convenzione Urbanistica rep. 1364 del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015, le Ditte Lottizzanti si sono impegnate a corrispondere oneri tabellari pari ad euro 3.935.514,00 (tremilioninovecentotrentacinquemilacinquecentoquattordici/00) calcolati sulla base delle Tabelle allegate alla L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, come recepite dal Comune con atto Consiliare n. 7 del 13 novembre 1986, esecutivo ai sensi di legge, e suoi successivi aggiornamenti, che fissano per le Zone di tipo D3 – Insediamenti Produttivi Industriali, i seguenti importi:

<u>Urbanizzazione</u>	<u>Euro/mq</u>	<u>50% superficie fondiaria</u>	<u>Euro</u>
Primaria	6,66	327.959,50	2.184.210,27
Secondaria	5,34	327.959,50	<u>1.751.303,73</u>
			sommano 3.935.514,00

(tremilioninovecentotrentacinquemilacinquecentoquattordici/00)

Le Ditte Lottizzanti, di cui alla predetta Convenzione Urbanistica, hanno corrisposto al Comune gli importi sopra riportati mediante il versamento della somma di euro **518.348,60** (cinquecentodiciottomilatrecentoquarantotto e sessanta centesimi), ai sensi dell'art. 4 della precedente Convenzione, nonché mediante l'impegno formale a realizzare opere di urbanizzazione da cedersi al Comune per complessivi Euro **3.445.694,00** (quattromilioniquattrocentoquarantacinquemilaseicentonovantaquattro/00).

In esecuzione alla presente Convenzione nulla cambia in merito alle opere di urbanizzazione a scomputo.

Poiché è prevista la realizzazione di un nuovo tratto di strada per il valore di euro 200.580,05 (duecentomilacinquecentoottanta/05), quale importo comprensivo altresì della relativa rete di illuminazione e fognaria, l'importo globale delle opere di urbanizzazione assomma a euro 4.164.622,65 (quattromilionicentosessantaquattromilaseicentoventidue/65).

Il calcolo degli oneri tabellari non tiene conto dell'aggiornamento previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.95 del 31 dicembre 2012. La differenza fra gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla Convenzione Urbanistica rep. 1364 del 19 novembre 2010, e sue successive modifiche del 5 maggio 2015, e quelli vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire per i singoli edifici, dovrà essere versato dai Richiedenti.

Inoltre, in fase di rilascio dei singoli Permessi di Costruire ad edificare, è

sempre dovuto ed applicato il contributo per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione ambientale dei luoghi, in conformità a quanto previsto dalla Tabella 6 allegata alla L.R. 61/85, e dall'art. 19 – comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà invece corrisposto, se dovuto in conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

L'approvazione delle opere di cui al Permesso di Costruire Convenzionato non comporta alcun onere aggiuntivo per le ditte FOBOS, TAGES e EMMEZETA che hanno già adempiuto integralmente al versamento degli oneri primari e secondari dovuti.

ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI - TEMPI DI ESECUZIONE

Le Parti danno atto che il termine di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione assentite con il Permesso di Costruire n. 10/2011 del 13 settembre 2011, iniziati in data 19 settembre 2011, previa autorizzazione della Giunta Comunale espressa con Delibera n. 53/2014, esecutiva, con Permesso di Costruire in data 7 luglio 2014, è stato prorogato al 18 ottobre 2020, termine di scadenza della Convenzione rep 1364 del 19 novembre 2010.

I Soggetti Attuatori si impegnano a completare le opere di cui agli artt. 3, 6 e 8, della presente Convenzione entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero ultimate o risultassero incomplete, il Comune potrà procedere alla loro ultimazione, avvalendosi delle garanzie prestate dai Soggetti Attuatori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e i Soggetti Attuatori.

ARTICOLO 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DA REALIZZARE

A garanzia della buona esecuzione delle opere, il Comune provvederà in corso d'opera alla nomina di un collaudatore. L'onere relativo ai compensi sarà interamente sostenuto dai Soggetti Attuatori, i 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 dal Comune. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza dei Soggetti Attuatori, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico dei Soggetti Attuatori, rivalendosi direttamente sulla garanzia fideiussoria.

Il collaudo definitivo dovrà intervenire non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e le relative operazioni dovranno concludersi non oltre 180 (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.

ARTICOLO 12 - OBBLIGHI PRIMA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori dovranno comunicare all'Ufficio Tecnico del Comune il nominativo del Direttore dei lavori, quello delle imprese esecutrici nonché la data di inizio dei lavori medesimi.

L'esecuzione delle opere sopra indicate avverrà sotto il controllo 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. Il responsabile del competente Settore del Comune, avrà la potestà di sospendere i lavori medesimi chiedendo l'adeguamento agli obblighi contrattuali, qualora i lavori stessi non fossero corrispondenti a quelli progettati ed autorizzati, ferma restando in ogni caso la responsabilità dei Soggetti Attuatori per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra, fino al collaudo favorevole effettuato.

ARTICOLO 13 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente Convenzione, 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 della presente Convenzione sono a totale ed esclusivo carico dei Soggetti Attuatori, anche nel caso di uso anticipato delle opere stesse prima del collaudo definitivo.

ARTICOLO 14 - AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale rilascerà i Certificati di Agibilità solamente dopo l'emissione del Certificato di Collaudo delle opere approvato dal competente organo deliberativo.

I Certificati di Agibilità potranno essere rilasciati anche in assenza del collaudo della rete di distribuzione gas metano, nel solo caso in cui l'attività insediata non necessiti della fornitura per il suo regolare funzionamento.

ARTICOLO 15 - VIGILANZA SULLE OPERE

Il Comune ha piena facoltà di vigilare, mediante propri tecnici, sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione comunale.

Qualora siano riscontrate difformità il Comune, previa diffida ai Soggetti Attuatori ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, provvederà a rivalersi sulle garanzie fideiussorie costituite dalle stesse.

ARTICOLO 16 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, fermo restando quanto previsto nei successivi paragrafi.

I Soggetti Attuatori avranno inoltre la facoltà di cedere le aree o parte delle aree destinate a verde, anticipatamente all'esecuzione del collaudo, fermo restando l'obbligo a carico dei Soggetti Attuatori di realizzare le opere di cui agli articoli 3, 6 e 8 della presente Convenzione.

L'acquisizione anticipata delle aree di cui sopra da parte del Comune non costituisce accettazione dei lavori o, ad alcun titolo, acquisizione definitiva dei lavori stessi che dovranno essere comunque sottoposti a regolare collaudo.

Dalla data di stipula del trasferimento delle aree o parte delle aree destinate a verde, sarà trasferita al Comune solo la proprietà delle aree, mentre

rimane a carico dei Soggetti Attuatori ogni onere manutentivo e ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso delle opere medesime.

In tale occasione i Soggetti Attuatori si impegnano a fornire i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento.

Dalla data della stipula della convenzione definitiva di cessione sarà trasferita al Comune la proprietà di tutte le aree o delle parti di aree non trasferite anticipatamente 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 17 - TRASFERIMENTO A TERZI DELLE AREE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. In caso di trasferimento a terzi anche parziale delle aree oggetto della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente Convenzione che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

2. i Soggetti Attuatori e i singoli acquirenti saranno comunque responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.

ARTICOLO 18 - GARANZIE

I Soggetti Attuatori hanno costituito garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria assicurativa n. 344A1322 rilasciata in data 18 novembre 2010 dalla ZURICH INSURANCE COMPANY - Agenzia di Rovigo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione rep. n. 1364 del 19 novembre 2010 dell'ammontare di Euro 1.722.847,00 (unmilionesettecentoventiduemilaottocentoquarantasette e zero centesimi) pari al 50% (cinquanta per cento) del valore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In adempimento alla delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 12.09.2014, esecutiva, è stata presentata un'appendice in diminuzione della polizza sopra citata riducendone l'importo da euro 1.722.847,00 ad euro 450.000,00 in proporzione alla parte di opere di urbanizzazione già realizzate e collaudate alla data del 25.11.2015 di sottoscrizione dell'appendice;

A seguito della domanda di Permesso di Costruire Convenzionato sono previste opere per complessivi euro 427.060,85, come da Tav. 1.03 allegata alla domanda.

I Soggetti Attuatori si impegnano a costituire ed a consegnare al Comune, entro e non oltre la data di inizio lavori, idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria a prima richiesta per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, che aumenta l'importo garantito da euro 450.000,00 ad euro 663.530,42 pari alla somma degli attuali 450.000,00 oltre il 50% del valore delle nuove opere.

La garanzia per gli obblighi cui alla presente Convenzione sarà liberata entro tre mesi dall' avvenuto totale adempimento degli stessi, a seguito dell'approvazione del collaudo finale di cui all'art. 11 nonché a seguito della cessione delle aree di cui all'art. 3 della presente Convenzione libere da

qualsivoglia vincolo, ipoteca e trascrizioni pregiudizievoli in genere, mediante svincolo scritto del Comune.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Soggetti Attuatori autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

ARTICOLO 19 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per la stipula dell'atto di cessione delle aree, sono a carico dei Soggetti Attuatori, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente Convenzione.

ARTICOLO 20 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

I Soggetti Attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei Registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 21 - RINVIO ALLE LEGGI VIGENTI

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione Urbanistica, con esclusivo riferimento alle opere che rimangono da realizzare, le parti si rimettono alle Leggi che disciplinano la materia, ed in particolare alle seguenti normative:

- Legge 17 giugno 1942, n. 1150;
- Legge 6 giugno 1967, n.765;
- Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61;
- Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;
- D.P.R. 06 giugno 2001 (uno), n. 380;
- D.Lgs. 18 aprile 2016 (sedici), n.50.

ARTICOLO 22 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, è fin d'ora impegnativa tra le Parti come sopra costituite.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a penna di mia mano, da me letto ai comparenti i quali, a mia interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed approvato, alle ore