



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. MARCO MAGGI
GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Progettazione e Servizi Professionali

Sede in Ferrara, via Giovanni XXIII 77, c.a.p. 44123

Tel. 0532765600 Fax 0532798168 Codice Fiscale e Partita Iva 01180170381 Mailbox: studio@maggicecchin.it

PROVINCIA DI ROVIGO

COMUNE DI ROVIGO

P.U.A. IN VARIANTE

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA COMMERCIALE NELL'AREA UBICATA
IN VIALE PORTA PO CC.NN. 63-65, ROVIGO

SOLUZIONE PROGETTUALE

ELABORATO:
SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATO

8

REV. 3

DATA: Gennaio 2026

SCALA:

LA PROPRIETA': Pasqualini Andrea, Giuliano,
Maria Pia, Gianni e Giuliana, Argenti Andrea Leonardo,
Filippo e Tommaso

I TECNICI:
Architetto Jacopo Mari
Geometra Patrizio Cecchin
CHE FIRMANO IN DIGITALE CIASCUNO PER PROPRIE COMPETENZE

Il presente elaborato è di ns. proprietà ed è protetto dai diritti di legge in materia letteraria,
quindi è vietata per qualsiasi motivo la sua riproduzione e/o consegna a terzi

Cod. 2108.06.01

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
IN VARIANTE AL P.I. PER L'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI
FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E DELLE RELATIVE DOTAZIONI
NELL'AREA SITA IN COMUNE DI ROVIGO, VIALE PORTA PO CC.NN. 63-65**

L'anno, il giorno del mese di in
nel mio studio in via, innanzi a me, dott.
..... Notaio sono presenti i signori

- Pasqualini Andrea, nato a Rovigo (RO) il 23/02/1971, codice fiscale PSQNDR71B23H620M,
- Pasqualini Gianni, nato a Rovigo (RO) il 22/06/1967 codice fiscale PSQGNN67H22H620H,
- Pasqualini Giuliana, nata ad Arquà Polesine (RO) il 05/05/1951 codice fiscale PSQGLN51E45A435L,
- Pasqualini Giuliano, nato a Arquà Polesine (RO) il 15/06/1949 codice fiscale PSQGLN49H15A435U,
- Pasqualini Maria Pia, nata a Rovigo (RO) il 08/10/1958, codice fiscale PSQMRP58R48H620J,
- Argenti Andrea Leonardo, nato a Rovigo (RO) il 16/04/1963, Codice Fiscale RGNRL63D16H620C,
- Argenti Filippo, nato a Rovigo (RO) il 12/09/2000, Codice Fiscale RGNFPP00P12H6200,
- Argenti Tommaso, nato a Rovigo (RO) il 21/06/2002, Codice Fiscale RGNTMS02H21H620G,

in qualità di comproprietari dell'area oggetto d'intervento (di seguito brevemente indicati come "**Soggetto Attuatore**");

-, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Responsabile del Settore del Comune di Rovigo (C.F. 00192630291)

ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, del Decreto Lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale per i contratti (di seguito brevemente indicato "**Comune**").

Dell'identità personale dei comparenti, io Notaio rogante sono certo.

I comparenti premettono quanto segue:

- che l'area di proprietà è individuata catastalmente al foglio 27 dai mappali 295, 686, 709, 180, 171, 767, 2036, 711, 441 per una superficie totale di mq. 7099,00, mentre dal rilievo con strumentazione ottica effettuato la superficie totale è risultata di mq. 7350,55;
- che il Soggetto Attuatore ha manifestato all'Amministrazione Comunale la propria volontà di porre in essere quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.I., ovvero la realizzazione di un'area commerciale nella quale troverà sede un edificio da adibirsi a media struttura di vendita con relative aree pertinenziali, nonché le previste dotazioni di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche, secondo la progettazione redatta in conformità alle indicazioni e alle prescrizioni dettate dall'Amministrazione medesima;
- che, per il fine, il Soggetto Attuatore ha predisposto un Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.I. in ossequio all'art. 19 della L.R. n. 11 del 23/04/2004 presentato al Comune di Rovigo ed assunto con prot. n. del
- che l'approvazione del P.U.A. comporta una variante al Piano degli Interventi;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.I.;

Tutto ciò premesso e considerato, che vuoi parte integrante del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

ART.2 – OGGETTO DEL PIANO URBANISTICO

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione di un Piano Urbanistico

Attuativo in variante al P.I. riguardante un'area della superficie di mq. 7.350,55 per la realizzazione di un'area commerciale privata e di opere di urbanizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore come di seguito argomentato:

- 1) Opera privata: realizzazione di edificio commerciale e relative opere di urbanizzazione, allacci alle reti infrastrutturali esistenti, cabina di trasformazione e parcheggio pertinenziale quale dotazione privata dimensionata secondo quanto definito dall'art.14 del Piano degli Interventi vigente;
- 2) Dotazione in cessione: realizzazione di area a verde pubblico, individuabile sul confine Nord del lotto di proprietà, dimensionata come da standard secondo il Piano degli Interventi, che sarà oggetto di cessione al Comune di Rovigo (opera il cui importo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari);
- 3) Dotazione in cessione: realizzazione di un'area da adibirsi a parcheggio, individuabile contermini sul lato Sud dell'area di cui al punto precedente, dimensionata secondo quanto definito dall'art. 53 quater della Variante al Piano degli Interventi "Commercio", che sarà oggetto di cessione al Comune di Rovigo (opera il cui importo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari);
- 4) Opera di viabilità in cessione: realizzazione di accesso e recesso carrabile che si configurerà come nuovo braccio della rotatoria esistente in viale Porta Po, individuabile in prossimità del vertice a Nord-Ovest dell'area in trattazione (opera il cui importo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari),
- 5) Opere esterne all'area perimetrata del P.U.A. ma funzionalmente connesse allo stesso, quali i prolungamenti dei marciapiedi esistenti lungo viale Po, la realizzazione di una rampa di accesso pedonale con relativo parapetto, la realizzazione di un tratto di linea di media tensione interrata.

Il tutto come meglio di seguito indicato sulla scorta degli elaborati di cui al progetto del P.U.A. in variante depositato presso il Comune di Rovigo con prot. n° del

ART.3 – CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in variante al P.I. avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e quelle del P.U.A. medesimo, che è parte integrante e sostanziale del presente atto ed è costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente alle norme urbanistiche vigenti:

- 1 – Relazione illustrativa
- 2 – Relazione illustrativa della variante urbanistica
- 3 – Norme di Attuazione
- 4 – Estratto del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi
- 5 – Relazione di Compatibilità Geologica, Idrogeologica e Geomorfologica
- 6 – Vincoli Gravanti sull'area
- 7 – Prontuario di Mitigazione Ambientale e R.I.E.
- 8 – Schema di Convenzione
- 9 – Computo Metrico Estimativo delle dotazioni pubbliche
- 10 – Quadro Economico
- 11 – Rapporto Preliminare Ambientale (R.A.P.)
- 12 – Valutazione Incidenza Ambientale (V.INC.A.)
- 13 – Relazione di compatibilità idraulica
- 14 – Valutazione Impatto Acustico Previsionale
- 15 – Calcolo Contributo Straordinario con specifica delle voci
- 16 – Schema Atto Unilaterale d'obbligo
- 17 – Documentazione Fotografica
- 18 - Tav. 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto
- 19 - Tav. 2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà
- 20 - Tav. 3 – Planimetria delle infrastrutture esistenti
- 21 - Tav. 4 – Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto
- 22 - Tav. 5 – Planimetria generale di progetto con sezioni e planivolumetrico
- 23 - Tav. 6 – Opere di urbanizzazione e segnaletica
- 24 - Tav. 7 – Viabilità
- 25 - Tav. 8 – Elaborato grafico per la variante urbanistica
- 26 - Tav. 9 – Progetto fognatura privata.

ART.4 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si obbliga per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- **4.1** ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi;
- **4.2** ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria interne all'area di intervento come esplicitate ai punti 2, 3, 4 e 5 dell'art. 2 della presente Convenzione, ovvero:
 - a) area destinata a parcheggio pubblico con relativi spazi di manovra;
 - b) nuovo braccio della rotatoria esistente in viale Porta Po e marciapiedi;
 - c) impianto di illuminazione pubblica e impianto di smaltimento acque meteoriche relative a tali aree;
 - d) area destinata a verde pubblico con la messa a dimora di essenze arboree ed inerbimento, comprensiva di impianto irriguo;
 - e) prolungamenti marciapiedi esistenti, rampa di accesso, tratto di linea elettrica;
- **4.3** a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a verde pubblico (mq. 537,96), parcheggio pubblico (mq. 943,44), braccio della rotatoria e marciapiedi (mq. 430,17), per un totale di mq. 1911,57, come specificatamente identificati nell'elaborato Tav.4 - Individuazione delle aree da cedere e schema di progetto - allegato al P.U.A.;
- **4.4** a cedere gratuitamente al Comune l'impianto di illuminazione pubblica e l'impianto di smaltimento acque meteoriche relative a tali l'aree, come specificatamente rappresentati nell'elaborato Tav.6 - Opere di urbanizzazione e segnaletica - allegato al P.U.A.

La modalità e i termini per la cessione delle opere e delle aree sono definiti negli articoli successivi.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 punti 2), 3), 4) e 5), il Soggetto Attuatore si impegna a presentare una richiesta di titolo abilitativo contenente un progetto esecutivo da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

ART.5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – SCOMPUTO ONERI

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 2, punti 2), 3) 4) e 5), secondo quanto previsto dai progetti esecutivi e dal relativo computo metrico estimativo. Gli importi così definiti per la realizzazione delle aree oggetto di cessione saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti; detti importi saranno valutati al momento del rilascio del titolo edilizio atto a legittimare la costruzione dell'edificio da adibirsi a media struttura di vendita.

Per quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, non soggetti a scomputo, questi vengono versati contestualmente alla stipula della presente Convenzione, con eventuale conguaglio da valutare nelle more della richiesta del titolo edilizio atto a legittimare la costruzione dell'edificio da adibirsi a media struttura di vendita.

ART.6 – GARANZIE DI CARATTERE FINANZIARIO

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente Convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste del precedente art. 4.2, il Soggetto Attuatore stipula specifica polizza fidejussoria n. rilasciata da in data per un importo di € a favore del Comune di Rovigo, pari al valore risultante dal Quadro Economico delle opere di urbanizzazione in cessione allegato al P.U.A.

Tale garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto con esito favorevole delle opere, previo riscontro scritto dell'ufficio LL.PP. del Comune, nonché dopo l'avvenuta cessione delle opere esplicitate ai punti 2, 3, 4 e 5 dell'art. 2 della presente Convenzione.

ART.7 – TEMPI DI REALIZZAZIONE

Per l'attuazione del P.U.A. in variante vengono così definiti i rispettivi impegni e competenze.

Il Comune di Rovigo si obbliga a rendere disponibili le aree relative agli interventi su area pubblica entro 90 giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi, mentre il

Soggetto Attuatore si obbliga a presentare le richieste dei titoli abilitativi contenenti i progetti esecutivi delle opere di cui all'art. 2 e a completare tutte tali opere nel tempo massimo di 10 anni dal giorno di entrata in vigore del P.U.A.

Qualora allo scadere del tempo suddetto le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente del Settore Urbanistica, previa diffida alla società, potrà revocare l'autorizzazione o far eseguire i lavori mancanti avvalendosi della garanzia di cui al precedente art. 6.

Per la realizzazione delle opere, a seguito dell'efficacia del P.U.A. in variante in narrativa, il Soggetto Attuatore dovrà inoltrare due distinte richieste di titoli abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione oggetto di cessione (punti 2, 3, 4 e 5 dell'art. 2) la cui istanza dovrà essere inoltrata al Comune di Rovigo entro o non oltre 180 giorni dalla stipula della presente Convenzione;
- 2) Permesso di Costruire per le opere di realizzazione dell'edificio commerciale (punto 1 dell'art. 2) la cui istanza dovrà essere inoltrata al Comune di Rovigo entro o non oltre 180 giorni dalla protocollazione dell'istanza di cui al punto precedente.

ART. 8 – COLLAUDO E AGIBILITA'

Tutte le opere di cui all'art. 2 punti 2), 3) 4) e 5) saranno sottoposte a collaudo tecnico funzionale in corso d'opera, da eseguirsi a spese del Soggetto Attuatore; il Dirigente del Settore Urbanistica si avvarrà di tecnici comunali o liberi professionisti a ciò abilitati, impegnandosi far perfezionare il certificato di collaudo entro 30 giorni dalla comunicazione, che sarà prodotta dal Direttore dei Lavori, di fine dei lavori con contestuale richiesta di collaudo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore LL.PP.

In caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il predetto responsabile del Settore LL.PP., provvederà d'ufficio al completamento delle opere, con oneri e spese a carico del Soggetto Attuatore, rivalendosi sulle somme garantite al precedente art. 6.

Il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento per la realizzazione delle opere di cui all'art. 2 punto 1) è condizionato all'avvenuto perfezionamento del collaudo tecnico funzionale di tutte le opere di cui alla presente Convenzione.

ART. 9 – CESSIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna entro 90 giorni dal termine favorevole del collaudo a trasferire la proprietà al Comune delle opere di cui trattasi, così come definito ai precedenti punti 4.3 e 4.4.

Il Soggetto Attuatore s'impegna, inoltre, per sé ed eventuali aventi causa, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere da cedere fino alla stipula del relativo atto notarile.

Le spese per tale rogito saranno a carico del Soggetto Attuatore, che per le aree da cedere provvederà a fornire i seguenti documenti:

- certificati ipotecari
- tipo di frazionamento.

Dalla stipula dell'atto di cui trattasi, le aree e le opere sottoposte a cessione si intendono prese in consegna dal Comune.

ART.10 – RATIFICA DI TALUNE AREE PUBBLICHE E PRIVATE

In relazione all'area contermina il viale Porta Po, estesa per mq. 107 di proprietà del Soggetto Attuatore, così come l'area posta sul lato Est dell'area in oggetto, estesa per mq. 25, entrambe rappresentate nella Tav.2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà –, queste saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente all'atto di cessione di cui al precedente art. 9 .

In relazione, invece, all'area contermina il viale Porta Po, estesa per mq. 93, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, rappresentata nella Tav.2 – Estratto catastale e verifica delle proprietà –, sarà predisposta una Concessione d'Uso a favore del Soggetto Attuatore prima del rilascio dei titoli edilizi di cui al precedente art. 7.

ART.11 – TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il Soggetto Attuatore potrà alienare le aree di proprietà previa formale comunicazione al Comune di Rovigo.

Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento tali obblighi da riportare anche nella nota di trascrizione.

ART.12 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06//1943, n. 666.

ART. 13 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie relative ai rapporti di diritto privato che potessero insorgere relativamente alla interpretazione, attuazione ed esecuzione della presente Convenzione ed in genere tutte quelle non definite in via amministrativa, saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Rovigo.