Repertorio 80.561.-

C o n v e n z i o n e

per l'attuazione del Comparto 2 del P.I.R.U.E.A. relativo all'area in Comune di Rovigo tra Via Oroboni, Via Galimberti e Via Maroncelli

(L.R. 1° giugno 1999, numero 23)

21 dicembre 2004

In Badia Polesine, Via Roma 22/a,

sono presenti i signori

Mandruzzato Antonia, nata a Buso Sarzano il 19 gennaio 1921 e residente a Rovigo in Via Pietro Maroncelli 6, pensionata, vedova,
c.f. MND NTN 21A59 B290X;

Chiarion Paolo, nato a Rovigo il 17 giugno 1953 ed ivi residente in Via Pietro Maroncelli 6, impiegato, coniugato in separazione dei beni,
c.f. CHR PLA 53H17 H620L;

Chiarion Giuseppina, nata a Rovigo il 19 marzo 1943 ed ivi residente in Via Luigi Boscolo 22, pensionata, vedova,
c.f. CHR GPP 43C59 H620I;

Chiarion Enrichetta, nata a Rovigo il 9 novembre 1944 e qui residente in Via Torquato Tasso 18, casalinga, coniugata in comunione legale,
c.f. CHR NCH 44S49 H620Q;

Chiarion Luciano, nato a Rovigo il 1° ottobre 1928 e qui residente in Via Pietro Maroncelli 14, artigiano, coniugato in separazione dei beni,
c.f. CHR LCN 28R01 H620R;

Silvana Cavazzana, nata a Rovigo il 7 giugno 1941 ed ivi residente in Via Martiri di Belfiore 64, imprenditrice edile,
che dichiara di intervenire nel presente atto per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di socio con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della:

"Sicav Costruzioni di Cavazzana Silvana e C. - S.n.c."

c.f. P.Iva R.I. Rovigo 00587730292

R.E.A. Rovigo 85753

capitale sociale Lire 1.000.000

con sede in Rovigo, Viale Trieste 14;

Cappellozza Derville, nato a Rovigo il 16 giugno 1939 ed ivi residente in Via Martiri di Belfiore 64, pensionato,
che dichiara di intervenire nel presente atto per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, della:

"San Bortolo 2 - S.r.l."

c.f. P.Iva R.I. Rovigo 00058010299

R.E.A. Rovigo 62785

capitale sociale Euro 12.000,00

con sede in Rovigo, Viale Oroboni 18, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 17 dicembre 2004;

architetto Giampaolo Ferlin, nato a Rovigo il 4 luglio 1955 e domiciliato per la funzione in Rovigo, Vicolo Ponchielli 1, che dichiara di intervenire nel presente atto per conto ed in rappresentanza, nella sua qualità di Dirigente Incaricato Responsabile della "Ripartizione Territorio", del

C o m u n e di R o v i g o

c.f. 00192630291

I Contraenti danno corso al presente atto, con il quale,

p r e m e s s o

- che l'Amministrazione comunale ha tra le proprie priorità quella di attuare la riqualificazione urbanistica ed edilizia di tale area mediante il riordino degli insediamenti esistenti, il ripristino della qualità ambientale, previa demolizione dei fabbricati degradati e non vincolati, l'ammodernamento ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di nuove edificazioni, nonché una dotazione di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche, secondo una progettazione ed un computo metrico estimativo redatti in conformità con le direttive dell'Amministrazione comunale;
- che per tale fine il Comune di Rovigo ha predisposto un Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale - P.I.R.U.E.A., in attuazione della legge regionale 1 giugno 1999, 23, Articolo 5, che prevede la realizzazione di volumi e di aree secondo i dati stereometrici indicati nella Tav. C1 Zonizzazione;
- che l'area interessata dal P.I.R.U.E.A è classificata dal vigente P.R.G. in destinazione C3 - Area Progetto zona 5;
- che il P.I.R.U.E.A. interessa immobili ed aree di proprietà privata e di proprietà comunale;
- che al fine di consentire l'attivazione del P.I.R.U.E.A. in base alle diverse esigenze e condizioni tra aree di proprietà Comunale ed aree di proprietà privata si è prevista la suddivisione della zona in quattro comparti:
- **Comparto 1** che interessa i fabbricati esistenti da ristrutturare ed ampliare con relativa area cortiliva di proprietà esclusiva di privati;
- **Comparto 2** che interessa aree di proprietà privata e pubblica;
- **Comparto 3** che interessa le aree di proprietà del soggetto pubblico;
- **Comparto 4** che interessa i fabbricati esistenti da ristrutturare ed ampliare con relativa area cortiliva di esclusiva proprietà Comunale;
- che il P.I.R.U.E.A proposto dall'Amministrazione Comunale è stato concordato e condiviso con i titolari degli immobili di proprietà privata;
- che le ditte proprietarie incluse nel perimetro del P.I.R.U.E.A. sono le seguenti:
- il Comune di Rovigo per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappali 88 di mq 16.328, 356 di mq 2.377, 110 di mq 1.808, 357 di mq 1.569, 148 di mq 900 e 731 di mq 6 per un totale di mq 22.848;
- i signori Antonia Mandruzzato, Enrichetta Chiaron, Paolo Chiarion e Giuseppina Chiaron per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappali 354 di mq 1.749, 352 di mq 143 e 102 di mq 147 (per un mezzo), per un totale di mq 1965;
- il signor Luciano Chiaron per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappali 101 di mq 188, 355 di mq 924, 1251 di mq 1077, 1265 di mq 166, 1269 di mq 1.365, 1270 di mq 25, 1266 di mq 134, 1267 di mq 40, 1268 di mq 50 e 102 di mq 147 (per un mezzo), per un totale di mq 4043;
- la "San Bortolo 2 - S.r.l." per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappali 51 di mq 4087, 41 di mq 560, e 1272 di mq 1, per un totale di mq 4648;
- la "Sicav Costruzioni di Cavazzana Silvana & C. S.n.c." per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappali 1158 di mq 212, 1159 di mq 12, 1261 di mq 33, 1262 di mq 212, per un totale di mq 271;
- l'Enel - S.p.a. per gli immobili in Censo di Rovigo, foglio 21, mappale 666 di mq 50;
- che complessivamente l'area interessata dal P.I.R.U.E.A. è di mq 33.825, di cui mq 22.848 di proprietà Comunale e mq 10977 di proprietà dei privati;
- che il Comparto 1 comprende le seguenti proprietà:

Luciano Chiaron, foglio 21, mappali 355, 431 parte, 353 parte, 101 e 102 per un mezzo o come attualmente aggiornati;
Antonia Mandruzzato ed Enrichetta, Paolo e Giuseppina Chiarion foglio 21, mappali 352 e 102 per un mezzo o come attualmente aggiornati;
San Bortolo 2 - S.r.l., foglio 21, mappali 41 e 51 parte,

- che il Comparto 2 comprende le seguenti proprietà:

Luciano Chiaron foglio 21, mappali 1270, 1268, 1266, 1267 e 1269 nonchè 1251 e 1265 parte;
Antonia Mandruzzato ed Enrichetta, Paolo e Giuseppina Chiarion, foglio 21, mappale 354;
San Bortolo 2 - S.r.l., foglio 21, mappali 51 parte e 1272;
Sicav Costruzioni foglio 21, mappali 1158, 1159, 1261 e 1262;
Comune di Rovigo, foglio 21, mappali 148/parte, 356/parte, 110/parte, 731 e 88 parte o come attualmente aggiornati;

- che il Comparto 3 comprende le seguenti proprietà:

Comune di Rovigo, foglio 21, mappali 88/parte, 357 parte, 110/parte e 356/parte o come attualmente aggiornati;
Enel - S.p.A., foglio 21, mappale 666;

- che il Comparto 4 comprende le seguenti proprietà:

Comune di Rovigo, foglio 21, mappali 959/parte e 148/parte o come attualmente aggiornati;
San Bortolo 2 - S.r.l., foglio 21, mappale 51 parte;

- che l'Enel - S.P.A. ha dato la disponibilità a traslare la cabina elettrica cedendo la relativa area al Comune di Rovi-

go;
- che è necessario disciplinare i rapporti tra Amministrazione Comunale ed i soggetti privati per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori nei quattro comparti autonomamente e con modalità e tempi diversi;
- che l'approvazione del Piano comporta una variante al P.R.G. consistente in una leggera modifica in aumento del perimetro dell'area di progetto, in una riduzione del volume complessivo e nel cambio di destinazione urbanistica del volume ridotto;
- che il Comune di Rovigo, con delibera del Consiglio Comunale in data 27 novembre 2003, numero 74, ha adottato il programma di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale;
- che il P.I.R.U.E.A. ha modificato alcune previsioni del P.R.G. e che è stata attivata la procedura di formazione prevista dall'Articolo 5, commi 2 e 3 della L.R. 23/99;
- che il P.I.R.U.E.A. ha acquisito efficacia il 13 aprile 2004 a seguito della sua affissione all'Albo Pretorio del Comune di Rovigo ai sensi dell'articolo 5, lettera a) della L.R. 23/1999;
- che il presente atto integra e conferma in ogni sua parte i contenuti del citato programma integrato,

tutto ciò premesso

e considerato parte integrante del presente atto, con il seguente impegno, formulato ai sensi dell'articolo 29 della legge 380/2002, le ditte private proprietarie, come sopra rappresentate, si obbligano nei confronti del Comune di Rovigo che a sua volta si obbliga nei confronti delle ditte private proprietarie come segue:

Articolo 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

Articolo 2 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione del P.I.R.U.E.A predisposto dal Comune di Rovigo e disciplina i rapporti e gli obblighi tra l'Amministrazione Comunale e le ditte proprietarie delle aree private oltre ai rapporti ed agli obblighi tra i soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 e del Comune con il soggetto attuatore del Comparto 3, limitatamente ai soggetti privati proprietari delle aree comprese nel Comparto 2.

Il Progetto del P.I.R.U.E.A., per meglio disciplinare i suddetti rapporti, prevede la suddivisione dell'area in quattro Comparti, che, a loro volta, sono suddivisi in unità edilizie (U.E), Spazi Pubblici (S.P.) e spazi ad uso Pubblico (S.U.P.).-

Articolo 2.1 - Comparti 2 et 3

Gli standards previsti nel Comparto 2 comprendono le quote di competenza del Comparto 1, per cui con la sola firma della convenzione da parte degli aventi titolo del Comparto 2 possono essere autorizzati agli ampliamenti dei fabbricati esistenti nel Comparto 1, compreso il rilascio delle agibilità in quanto già dotati di tutte le reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione.

In particolare sono da disciplinare i rapporti, gli obblighi e le garanzie tra:

a) il soggetto attuatore del Comparto 2 ed il Comune di Rovigo;

b) il soggetto attuatore del Comparto 3 ed il Comune di Rovigo;

c) il soggetto attuatore del Comparto 2 ed il soggetto attuatore del Comparto 3.

Articolo 2.2 - Impegni dei proprietari delle aree del comparto 2

Le ditte private si impegnano:

1) a stipulare la convenzione entro 90 giorni dalla vigenza;

2) a chiedere l'autorizzazione a demolire i fabbricati di loro proprietà entro 20 giorni dalla stipula della convenzione ed iniziare i lavori entro 20 giorni dall'autorizzazione a demolire e ad ultimarli entro sei mesi dal loro inizio;

3) a chiedere l'autorizzazione a demolire i fabbricati ricadenti nel Comparto 2 e nel Comparto 3 di proprietà comunale limitatamente agli spazi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del Comparto 2, comprese le porzioni di fabbricati necessari a garantire adeguate distanze di sicurezza dal Comparto 2, entro 20 giorni dalla stipula della convenzione ed iniziare i lavori entro 20 giorni dall'autorizzazione a demolire e ad ultimarli entro sei mesi dal loro inizio;

4) a presentare contemporaneamente alla richiesta di demolizione di cui al punto 3, un computo metrico estimativo e gli eventuali elaborati grafici necessari per determinare l'importo dei lavori di demolizione dei fabbricati e lo smaltimento dell'amianto esistente, che dovrà essere concordato ed approvato dall'Amministrazione Comunale in quanto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale;

5) a redigere, a propria cura e spese, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il progetto generale delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della piazza e del parcheggio interrato, da realizzare per stralci funzionali, separati per comparti e per singole opere in modo da poter essere realizzate gradualmente e secondo le esigenze dei vari cantieri (realizzazione delle reti tecnologiche, realizzazione dei fabbricati, realizzazione dei manufatti interrati, completamento delle opere in superficie), presentarlo per l'approvazione entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori di demolizione ed iniziare i lavori dello

stralcio di competenza del Comparto 2 entro 30 giorni dalla comunicazione del Comune dell'approvazione del progetto ed ultimarli entro 3 anni dall'inizio, salvo proroga;
6) a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Comparto 2 per l'importo che risulterà dal computo metrico estimativo allegato al progetto generale che dovrà prevedere la spesa corrispondente ai costi delle opere di competenza di ogni singolo comparto escludendo quindi i costi relativi alla piazza ed al parcheggio interrato sino ad un massimo di Euro 507.300,00, come da computo metrico, Allegato Tavola A4, entro 3 anni dall'inizio dei lavori, salvo proroga;
7) a realizzare le demolizioni dei fabbricati esistenti nel Comparto 2 con relativo smaltimento dell'amianto corrispondente agli spazi di proprietà comunale necessari a realizzare tutte le opere di urbanizzazione del Comparto 2 sino ad un importo massimo di Euro 105.664,24, come risulta dalla seguente dimostrazione di calcolo:
- computo metrico di massima Comparto 2: Euro 507.300,00;
- metri cubi di progetto 35.309 x Euro (3,40 + 4,96 + 9,00) = Euro 612.964,24;
- Euro 612.964,24 - Euro 507.300,00 = Euro 105.664,24;
8) a realizzare ulteriori demolizioni a seguito di presentazione di computo metrico estimativo, concordato ed approvato dal Comune, dei fabbricati di proprietà Comunale per un importo corrispondente all'eventuale economia derivante da un minor costo delle opere di urbanizzazione di cui al punto 6;
9) a completare le demolizioni previste nell'area di proprietà Comunale a seguito di presentazione di computo metrico estimativo concordato ed approvato dal Comune solo nel caso in cui il Comune obblighi il soggetto acquirente dell'area pubblica alla garanzia del pagamento dell'importo corrispondente;
10) a predisporre entro 30 giorni dalla stipula della convenzione da parte del soggetto attuatore del Comparto 3, con la collaborazione del Comune di Rovigo, un programma coordinato degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (esclusi piazza e parcheggio interrato) da eseguire per garantire ai due soggetti coordinamento, razionalità, rapidità ed economicità dell'iniziativa onde favorire il rispetto della tempistica per l'ottenimento dei certificati di agibilità degli edifici realizzati;
11) a sottoscrivere al momento della stipula della convenzione le polizze fideiussorie a favore del Comune, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come indicato nel successivo articolo 10;
12) a destinare una quota del 10% del volume residenziale per l'edilizia convenzionata o convenzionata agevolata;
13) per quanto riguarda l'U.E. 5 del Comparto 2, essa partecipa alla realizzazione e alla spesa delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie e di interesse generale alle stesse condizioni previste per le U.E. 1-2-3-4 ad esclusione dell'obbligo di demolizione dei fabbricati esistenti nell'area di pertinenza nei tempi previsti per le U.E. 1-2-3-4.
Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella convenzione dovranno comunque essere ultimate entro 3 annia dall'inizio dei lavori, salvo prorog.
Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Dirigente del Settore Urbanistica, previa diffida, potrà revocare l'autorizzazione o fare eseguire i lavori mancanti avvalendosi della garanzia di cui all'articolo 10.

Articolo 2.3 - Obblighi dei privati proprietari delle aree del Comparto 2

Le ditte proprietarie delle aree private comprese nel Comparto 2 si obbligano:
1) la ditta "San Bortolo 2 - S.r.l." a cedere la porzione di area necessaria per la realizzazione della pista ciclabile e dei garages al servizio del fabbricato e del verde pubblico dell'U.E. 1 del Comparto 4, come indicato nel progetto corrispondente alle U.E. 1-2 del Comparto 4 ed allo spazio S.P. 7;
2) la stessa ditta a cedere l'area di mq 0,70 x mq 1,50 in corrispondenza del portone d'ingresso della abitazione dei signori Vettorello-Brazzorotto, posto a sud, in corrispondenza della Via laterale Giovanni Tasso per il collegamento della stessa via con la pista ciclabile e pedonale, S.P. 7;
3) la ditta Antonia Mandruzzato, Enrichetta Chiaron, Paolo Chiarion e Giuseppina Chiaron e la ditta Luciano Chiaron a cedere la porzione di terreno necessaria a realizzare la viabilità con Via Pietro Maroncelli, come da progetto, S.P. 2;
4) la ditta "Sicav Costruzioni" a mettere a disposizione la porzione di terreno necessaria a realizzare la viabilità con Via Pietro Maroncelli, come da progetto, S.P. 2;
5) a prevedere l'accesso pedonale e ciclabile dalla proprietà del mappale 929 alla pista ciclabile e pedonale che corre lungo il confine dello stesso mappale.

Articolo 2.4 - Obblighi del soggetto attuatore del Comparto 3

Il soggetto attuatore del Comparto 3 è obbligato:
1) a redigere a propria cura e spese, secondo le indicazioni del Comune, il frazionamento dei lotti da trasferire entro 4 mesi dalla aggiudicazione dell'asta;
2) a stipulare la cessione dei lotti e la convenzione entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale e comunque non oltre un anno dalla data di vigenza del P.I.R.U.E.A., con precisazione che la cessione avverrà solo dopo l'approvazione del frazionamento dei lotti;
3) a chiedere l'autorizzazione a demolire i fabbricati esistenti, non vincolati, di proprietà Comunale del Comparto

3, nel caso le demolizioni non siano state eseguite dal soggetto attuatore del Comparto 2, entro 20 giorni dalla stipula della convenzione, ad iniziare i lavori entro 20 giorni dal rilascio dell'autorizzazione e ad ultimarli entro quattro mesi dal loro inizio;
4) a presentare contemporaneamente alla richiesta di demolizione un computo metrico estimativo e gli eventuali elaborati grafici necessari per determinare l'importo dei lavori sia per le demolizioni dei fabbricati che per lo smaltimento dell'amianto, concordandolo con l'Amministrazione Comunale che dovrà approvarli in quanto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale;
5) a redigere in accordo con il Comune di Rovigo il progetto delle opere di interesse generale (piazza e parcheggio interrato) e presentarlo per l'approvazione al Comune entro 90 giorni dalla firma della Convenzione e ad iniziare i lavori entro 30 giorni dalla autorizzazione Comunale e ad ultimarli entro 3 anni dall'inizio salvo proroga;
6) a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondarie e di interesse generale relative al Comparto 3 e del verde pubblico previsto nella U.E. 1 del Comparto 4 per il minor importo che risulterà dal confronto tra il computo metrico estimativo allegato al progetto generale delle opere di urbanizzazione presentato dal soggetto attuatore del Comparto 2 ed il computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere di interesse generale e comunque fino ad un importo massimo di Euro 1.123.184,00, come risulta dalla seguente dimostrazione di calcolo:
- computo metrico di massima del Comparto 3 = Euro 1.161.285,00, maggiore di
- mc di progetto 65.218 x Euro (3,40 + 4,96 + 9,00) = Euro 1.123.184,00;
7) a realizzare le eventuali demolizioni non eseguite dal soggetto attuatore del Comparto 2 riguardanti i fabbricati ubicati nell'area di proprietà Comunale, per l'importo corrispondente alla differenza tra la spesa massima di competenza del Comparto 3 e la minor spesa eventualmente sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale, come indicato nel computo metrico Allegato TAV A4;
8) a predisporre entro 30 giorni dalla stipula della convenzione, in collaborazione con il Comune, un programma, coordinato con il soggetto attuatore del Comparto 2, degli interventi da eseguire per garantire ai due soggetti coordinamento, razionalità, rapidità ed economicità dell'iniziativa, onde favorire il rispetto della tempistica per l'ottenimento dei certificato di agibilità degli edifici realizzati;
9) a sottoscrivere al momento della stipula della convenzione le polizze fideiussorie a favore del Comune di Rovigo a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale, come indicato nel successivo articolo 10;
10) a partecipare al costo delle spese tecniche per la progettazione esecutiva generale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sostenute dal soggetto attuatore del Comparto 2, in quote millesimali rapportate tra i volumi edificabili fuori terra di nuova costruzione e quello corrispondente alla sede dei vigili urbani, U.E. 4 del Comparto 3;
11) a partecipare alle spese di realizzazione della rampa di accesso ai garages privati in quota millesimale rapportata alle superfici dei garages e delle corsie di distribuzione interessate al servizio dei fabbricati delle unità 1-2-3-4 del Comparto 2 e 4 del Comparto 3;
12) a destinare una quota del 10% del volume residenziale per l'edilizia convenzionata o convenzionata-agevolata;

Articolo 2.5 - Obblighi del Comune di Rovigo nei confronti del soggetto attuatore del Comparto 2

L'Amministrazione Comunale si impegna :
1) a dare la piena disponibilità delle aree e degli immobili da demolire di proprietà comunale compresi nel Comparto 2 e necessari alla realizzazione degli spazi pubblici finalizzati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro 20 giorni dalla stipula della convenzione;
2) a concedere la realizzazione e l'utilizzo a cura e spese dei soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 della rampa e del collegamento con i garages interrati delle proprietà private, come indicato di massima nella Tav. C5;
3) a scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli edifici da realizzare nell'ambito del Comparto 2;
4) a rilasciare i permessi a costruire i fabbricati ai soggetti attuatori per l'esecuzione di tutti gli interventi previsti entro 30 giorni dalla presentazione al protocollo del Comune delle relative istanze e dei progetti relativi;
5) a prevedere nel progetto del P.I.R.U.E.A. il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di interesse generale anche per il fabbricato sede dei vigili urbani U.E. 4 del Comparto 3;
6) a concedere ai soggetti attuatori del Comparto 2 la possibilità di realizzare autonomamente e per stralci funzionali, nelle more dell'eventuale procedura di alienazione dell'area pubblica gli interventi nell'area di loro proprietà al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità;
7) a conteggiare a carico delle aree destinate a Piazza nel Comparto 3 la superficie di mq 834 destinata a parco del Comparto 2;
8) a rilasciare l'autorizzazione a demolire i fabbricati esistenti sia nel Comparto 2 che nel Comparto 3 entro 30

giorni dalla presentazione della D.I.A. da parte dei privati proprietari;
9) a rilasciare i permessi di costruire le opere di urbanizzazione previste negli spazi pubblici entro 30 giorni dalla presentazione al protocollo comunale;
10) a rilasciare entro 30 giorni i permessi di costruire dei fabbricati previsti nel Comparto 2 contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, sempre che i relativi progetti siano stati presentati al protocollo comunale con la richiesta del permesso di costruire;
11) ad approvare i certificati di collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primari e secondaria;
12) a rilasciare i certificati di agibilità degli edifici entro 30 giorni dalla presentazione delle relative istanze e comunque ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, come in seguito previsto.-

Articolo 2.6 - Obblighi del Comune di Rovigo nei confronti del soggetto attuatore del Comparto 3

L'Amministrazione Comunale si impegna:
1) a cedere le aree edificabili con relativi volumi e destinazioni d'uso come previsto dalla Tav. C1 entro un anno dalla vigenza del P.I.R.U.E.A.;
1 bis) a dare in concessione il fabbricato vincolato U.E. 4 del Comparto 3 entro i termini previsti al punto che precede;
2) a concedere l'accesso ai garages interrati sia dalla corsia pubblica, sia dalla corsia realizzata dal soggetto attuatore del Comparto 2;
3) a scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli edifici da realizzare nell'ambito del Comparto 3;
4) a rilasciare i titoli edilizi necessari al soggetto attuatore per l'esecuzione di tutti gli interventi previsti entro 30 giorni dalla presentazione al protocollo del Comune delle relative istanze e dei progetti relativi;
5) a prevedere nel progetto del P.I.R.U.E.A. il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di interesse generale anche per il fabbricato sede dei vigili urbani U.E. 4 del Comparto 3;
6) a conteggiare a carico delle aree destinate a Piazza nel Comparto 3 la superficie di mq 834 e di mq 905 destinati a parco del Comparto 2;
7) a rilasciare l'autorizzazione a demolire i fabbricati esistenti nel Comparto 3 entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. da parte del soggetto attuatore Comparto 3;
8) a nominare il collaudatore tecnico - amministrativo in corso d'opera entro 30 giorni dall'inizio dei lavori delle opere di interesse generale (Piazza e parcheggio interrato);
9) ad approvare i certificati di collaudo entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della piazza e del parcheggio interrato;
10) a rilasciare i certificati di agibilità degli edifici entro 30 giorni dalla presentazione delle relative istanze e comunque ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, come precedentemente previsto;
11) nell'ipotesi in cui il Comune non alieni per qualsiasi motivo entro 4 anni gli immobili del Comparto 3 di sua proprietà, si impegna a demolire i fabbricati rimanenti escluso quello vincolato, con appositi fondi di bilancio.

ART 3 Calcolo definitivo degli importi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di interesse generale (demolizioni, piazza e parcheggio interrato).

Gli importi indicati nella presente convenzione sono desunti dal computo metrico estimativo di massima per cui sono da ritenersi indicativi. Gli importi definitivi saranno quelli corrispondenti ai computi metrici estimativi allegati alle richieste di demolizione ed ai progetti esecutivi approvati delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale (piazza e parcheggio interrato). Pertanto i soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 si impegnano a garantirsi reciprocamente con polizza fideiussoria per gli importi a credito od a debito e per quanto attiene il versamento di eventuali conguagli.

Articolo 4 Riformulazione convenzione

Vista la complessità del P.I.R.U.E.A. che comporta anche per la sua realizzazione l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica propedeutica all'alienazione della proprietà comunale, potrebbero concretizzarsi situazioni diverse da quella contemplata nella presente convenzione:
a) i soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 sono nelle condizioni di firmare contemporaneamente la convenzione;
b) il soggetto attuatore del Comparto 3 è nella condizione di attuare il proprio Comparto in anticipo rispetto al soggetto attuatore del Comparto 2.

Nei casi sopra citati sarà possibile la riformulazione della convenzione, previa ed esclusiva approvazione del Consiglio Comunale, che dovrà riguardare esclusivamente i tempi e le modalità di attuazione, fermo restando la realizzazione delle opere, gli obblighi, le garanzie ed il dimensionamento previste nella presente convenzione quale allegato facente parte del P.I.R.U.E.A..

Sono elementi costitutivi del P.I.R.U.E.A.:
* gli elaborati e le seguenti tavole **A1** Relazione illustrativa finanziaria, **A2** Norme Tecniche di Attuazione, **A4** Computo metrico e quadro economico e **A5** Elenco ditte proprietarie;
* l'analisi preliminare di cui alle Tav. B.1 - Estratto P.R.G. ed ambito di intervento scala 1:5000, Estratto P.R.G.

con inserimento P.I.R.U.E.A. scala 1: 2000, Tav. B.2.1 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.2 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.3 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.4 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.5 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.6 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.2.7 Stato di fatto-documentazione fotografica fabbricati scala 1:500, Tav. B.3 Reti tecnologiche scala 1:500;

* il Progetto Tav.C.1 zonizzazione scala 1:500, Tav.C.2 comparti e spazi pubblici scala 1:500, Tav. C.3 cessione aree su base catastale scala 1:500, Tav. C.4 sistema spazi pubblici -piano terra-dimensionamento scala 1:500, Tav. C.5 piano interrato scala 1:500, Tav. C.6 prospetti e sezioni scala 1:500, Tav. C.7.1 reti tecnologiche-fognature scala 1:500, Tav. C.7.2 reti tecnologiche-acquedotto scala 1:500, Tav. C.7.3 reti tecnologiche gas scala 1:500, Tav. C.7.4 reti tecnologiche Enel Scala 1:500, Tav. C.7.5 reti tecnologiche Telefono scala 1:500, Tav. C.7.6 reti tecnologiche Illuminazione pubblica scala 1:500 e Tav. C.8 Render Scala 1:500.

Il tutto come di seguito indicato e sulla scorta degli elaborati al P.I.R.U.E.A..

Articolo 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - Scomputo oneri di urbanizzazione primaria

I soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 si impegnano a realizzare, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di interesse generale a cedere al Comune le relative aree corrispondenti alle loro proprietà secondo quanto previsto dal progetto e dal relativo computo metrico estimativo strade, parcheggi, segnaletica stradale, fognature, illuminazione, marciapiedi, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione gas, rete di distribuzione telefono, planimetria delle aree di proprietà da cedere o da consegnare, pista ciclabile, piazza e parcheggio interrato.

Le opere da realizzare e da cedere o da asservire all'uso pubblico, vanno a scomputo degli oneri di urbanizzazione stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento della stipula della presente convenzione e relativi agli edifici da edificare da parte delle Ditte Proprietarie.

Articolo 6 - Cessione al comune delle aree relative all'urbanizzazione primaria

Le Ditte Proprietarie dei Comparti 2 e 3 si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Rovigo le aree di proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella corrispondente Tavola di progetto, destinate a:

Comparto 2: marciapiedi mq 718,83, strade mq 1.073,36, area a verde pubblico mq 1.537,89, pista ciclabile mq 940,17, parcheggio mq 1.103,90;

Comparto 3: marciapiedi mq 895,67, strade mq 281,65, area a verde pubblico mq 1.449,19, piazze mq 3.549,53, parcheggio interrato mq 1.498,00, spazio ad uso pubblico (portici) mq 366,47, parcheggio esterno mq 2.615,92.-

In ogni caso saranno cedute o trasferite le aree risultanti dal frazionamento da redigere a cura e spese del soggetto attuatore.

Le aree di proprietà saranno conteggiate ai sensi degli articoli 63 e 86 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dello scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria non vengono conteggiate le aree di proprietà comunale in quanto rese disponibili dal Comune.

Articolo 7 - Opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile e di interesse generale)

I soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 si impegnano a realizzare e cedere o consegnare al Comune le opere di urbanizzazione secondaria (piste ciclabili) e di interesse generale (demolizioni fabbricati esistenti, piazza e parcheggio interrato) secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché dell'incremento di valore dell'area ottenuto con la variante.

Articolo 8 - Cessione aree per le opere di urbanizzazione secondaria e relativi obblighi.

I soggetti attuatori dei Comparti 2 e 3 si impegnano a cedere e/o trasferire gratuitamente al Comune di Rovigo le aree di proprietà e quelle avute in disponibilità necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria indicate nella Tav. C4 di progetto destinate a piste ciclabili.

Le aree di proprietà privata verranno conteggiate ai sensi degli articoli 63 e 86 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini dello scomputo totale e parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria a fronte dell'aumento di valore dell'area.

Ai fini dello scomputo totale e parziale degli oneri di urbanizzazione primaria non vengono conteggiate le aree di proprietà comunale in quanto messe in disponibilità dal Comune.

Articolo 9 - Piano finanziario

L'analisi dell'intervento ed i benefici garantiti alla Pubblica Amministrazione sono dettagliatamente descritti nel Piano Finanziario allegato al P.I.R.U.E.A.

Articolo 10 - Garanzie di carattere finaziario

A garanzia del completo e puntuale adempimento della pre-

sente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste dal P.I.R.U.E.A., i soggetti attuatori, per le opere e gli importi di loro competenza, costituiscono:
- per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fideiussione bancaria o assicurativa, per un periodo massimo di tre anni, fino alla concorrenza di Euro 29.518,32, pari al 10% del totale dell'importo del contributo per oneri concessori dovuti salvo conguaglio a presentazione del computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto o, pro quota, al collaudo di ogni singola opera, previo riscontro scritto dell'Ufficio Tecnico dei LL.PP. del Comune;
- per le opere di urbanizzazione relative alla piazza, al parcheggio sotterraneo, alla demolizione dei fabbricati comunali ed alle altre opere di interesse generale, fideiussione bancaria o assicurativa, per un periodo massimo di quattro anni, fino alla concorrenza di Euro 317.781,00, pari al 100% dell'importo desunto dall'applicazione del "plusvalore" di unitari Euro 9,00 per metro cubo previsto dall'elaborato Tav. A1, salvo conguaglio a presentazione del computo metrico allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione speciale (piazza, parcheggio sotterraneo, demolizione fabbricati comunali ed altre opere di interesse generale). La garanzia potrà essere progressivamente ridotta fini alla percentuale dell'80% in base allo stato di avanzamento dei lavori verificato in contraddittorio tra l'Ufficio Responsabile e la direzione dei lavori, con cadenza semestrale.
Nel caso in cui i lavori siano ultimati prima del termine di validità del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di interesse generale la garanzia potrà essere svincolata solo a collaudo avvenuto o, pro-quota, al collaudo di ogni singola opera di cui alla lett. A del precedente Articolo 2, previo riscontro scritto dell'Ufficio Tecnico del Comune.
Le fideiussioni sono prestate con polizze rilasciate a Luciano Chiarion dalla R.A.S numero 055275673 per Euro 2.524,70 ed alla San Bortolo 2 - S.r.l. dalla Duomo Assicurazioni numero 207/412575 per Euro 26.993,62 e con polizze rilasciate a Luciano Chiarion dalla R.A.S numero 055275674 per Euro 27.179,81 ed alla San Bortolo 2 - S.r.l. dalla Duomo Assicurazioni numero 207/412585 per Euro 290.601,19.

Articolo 11 - Collaudo

Il Comune, su richiesta delle Ditte Proprietarie, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui agli articolo 5 e 7 ovvero i singoli stralci funzionali, entro e non oltre 90 giorni dalla domanda. Per il collaudo, a spese delle Ditte Proprietarie, il Dirigente del Settore Urbanistica si avvarrà dei Tecnici comunali o liberi professionisti a ciò abilitati.
I certificati di agibilità saranno rilasciati ad intervenuto precollaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con parere favorevole degli Enti erogatori dei pubblici servizi ad esclusione del manto di usura, del verde e della segnaletica orizzontale e della pavimentazione.
Le Ditte Proprietarie si impegnano 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.
Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza delle Ditte Proprietarie, il predetto Responsabile del Settore LL.PP., provvederà d'ufficio, con spese a carico delle Ditte Proprietarie, rivalendosi sulle garanzie di cui al precedente articolo 10.

Articolo 12 - Arbitrato

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri ai sensi del successivo articolo 16.

Articolo 13 - Cessioni

Le Ditte Proprietarie si impegnano a consegnare al Comune, entro 90 giorni dal collaudo, le opere realizzate su suolo pubblico. Entro lo stesso termine, si impegnano a cedere ed a trasferire al Comune le aree e le opere di urbanizzazione realizzate su area privata.
Le Ditte Proprietarie si impegnano inoltre per sé ed eventuali aventi causa alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere fino al loro trasferimento o cessione al Comune di Rovigo.
Il trasferimento delle aree di proprietà privata avverrà con atto notarile a spese delle Ditte Proprietarie, che per le aree di loro proprietà provvederanno a fornire i certificati ipotecari ed il tipo di frazionamento o estratto catastale.
Le opere realizzate su area comunale verranno consegnate mediante redazione di verbale di consegna.
Dalla data di stipula dell'atto di trasferimento e del verbale di consegna le aree e le opere si intendono prese in consegna dal Comune.
L'avvenuto inutile decorso del termine fissato per la stipula dell'atto di trasferimento o del verbale di consegna, comporta l'automatica presa in consegna da parte del Comune delle opere di cui al punto precedente.

Articolo 14 -Permessi di costruire

I permessi di costruire potranno essere rilasciati, nel rispetto delle norme vigenti e della presente convenzione, contestualmente o dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 15 - Sanzioni in caso di inandempienze

In caso di inadempienza degli impegni presi ai sensi dell'articolo 2 da parte dei soggetti attuatori, per colpa e-

sclusiva degli stessi, potrà essere richiesto, dal Comune, un indennizzo pari a Euro 1.500,00 per ogni mese di ritardo.

Articolo 16 - 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, nel termine di 90 giorni dalla notifica del provvedimento o dalla ricezione dell'atto o della comunicazione di una delle parti o di eventuali tecnici ai quali le parti si siano rivolte, che hanno dato origine o sulla quale si fondano le controversie, deferite al giudizio di tre arbitri, uno scelto dal privato, uno dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti o, in mancanza di accordo, su richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

Il procedimento arbitrale sarà rituale e si svolgerà secondo le norme di cui al Titolo VIII, capi da I a V del quarto libro del Codice di Procedura Civile, articolo 806 e seguenti.

Articolo 17 - Trasferimento di proprieta'

Le Ditte Proprietarie potranno alienare le aree di proprietà previa formale comunicazione al Comune di Rovigo.

Nell'atto di alienazione le ditte medesime si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non ancora soddisfatti alla data di alienazione.

Le ditte si impegnano pertanto ad inserire negli atti di trasferimento tali obblighi da riportare anche nella nota di trascrizione.

Articolo 18 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle ditte proprietarie con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943, numero 666.

Articolo 19 - Stipula convenzione e decadenza variante urbanistica

Per il Comparto 2 la stipula della presente convenzione avviene entro i termini di vigenza del P.I.R.U.E.A., mentre per il Comparto 3 la sottoscrizione dovrà avvenire entro e non oltre un anno dalla data di vigenza del piano stesso, salvo proroga che potrà essere concessa dal Comune di Rovigo per giustificato motivo. In caso di ingiustificato inadempimento di tale ulteriore termine, la variante urbanistica decade e perde ogni efficacia secondo quanto previsto dall'articolo 6, punto 11 della L.R. 1° giugno 1999, numero 23.-

I Contraenti delegano i signori Derville Cappellozza e Giampaolo Ferlin all'apposizione delle sottoscrizioni marginali.-