



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO "EX PISCINA COMUNALE"
IN VIALE PORTA ADIGE NEL CAPOLUOGO

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.U.A.

DOCUMENTI
Schema di convenzione

D

GIUGNO 2021

La Ditta richiedente:

▪ Aspiag Service srl

Via Bruno Buozzi, 30
39100 Bolzano



SOCIETA' PROFESSIONALE DI PROGETTAZIONE

PROJECT S.C.A.R.L.

VIA MURE OSPEDALE n.21 - 45100 ROVIGO

TEL. 0425 24864 - FAX. 0425 24525 www.projectscarl.it info@projectscarl.it
ISCRIZIONE C.C.I.A.A. n°129808 dal 19 luglio 1999 C.F.: 01124650290 P.IVA: 01124650290

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO:

ARCH. PAOLO CATTOZZO

 UNI EN ISO 9001:2015 Certificato n. 9293	20/16.PU RESPONSABILE PROGETTO	rev. n.	data	motivo
		00	Marzo 21	Prima emissione
		03	Sett.25	Aggiornamento a risultati istruttoria Comune Rovigo
	firma di controllo			

Modifiche ed integrazioni alla convenzione n. 3101 del 17.10.2012, Rep. 187.306**Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico****Attuativo di iniziativa privata del comparto "Ex piscina comunale"****in Viale Porta Adige del Capoluogo - VARIANTE N.1**

Tra le parti:

- Comune di Rovigo rappresentato da _____
_____;
- Aspiag Service srl rappresentata da _____
_____;

PREMESSO

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 01.04.2011 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata del comparto "Ex piscina comunale" in Viale Porta Adige del Capoluogo la cui validità decennale è stata prorogata ai sensi dell'art.10 del DL 16.07.2020 n. 76, convertito in Legge n. 120 del 11.09.2020 con comunicazione pec in data 01.04.2021;
- che con atto n. 3101 del 17.10.2012, Rep. 187.306 è stata sottoscritta la convenzione relativa all'attuazione del 1° stralcio delle opere di urbanizzazione;
- che con Permesso di Costruire n. 46/2015 (UT 779/2012) e successiva SCIA di variante UT 1083/2017 sono stati eseguiti i lavori relativi al 1° stralcio delle opere di urbanizzazione e oggetto di collaudo provvisorio in data 04.12.2017.
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata del comparto "Ex piscina comunale" in Viale Porta Adige del Capoluogo;
- che Aspiag Service srl è proprietaria dei seguenti mappali interessati dal PUA:
 - Foglio 10 Mappale n° 30 mq. 15.521
 - Foglio 10 Mappale n° 2037 mq. 40
- che il Comune di Rovigo è proprietaria dei seguenti mappali interessati dal PUA:
 - Foglio 10 Mappale n° 2010 mq. 2.615

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Soggetto Attuatore che presta al Comune di Rovigo la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità dell'area sopradescritta, si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 01.04.2011 e successiva variante n. 1 approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____

Il Soggetto Attuatore assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento da attuarsi con la presente convenzione, è disciplinata dalle Norme Tecniche e Regolamento Edilizio del P.R.G. vigente, così come integrate delle Norme Tecniche Particolari di Attuazione allegate al Piano Urbanistico Attuativo.

ART. 3) AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Comune di Rovigo mette a disposizione del Soggetto Attuatore privato le aree di proprietà comunale, necessarie per il **completamento** delle opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo agli atti del Comune di Rovigo con richiesta prot. n° del, con le procedure di cui al successivo articolo 5, ultimo comma.

Al termine dei lavori **e successivamente al collaudo**, con apposito verbale, le stesse aree verranno riconsegnate al Comune.

ART. 4) RETTIFICA CATASTALE

Il Comune di Rovigo e Aspiag Service srl provvedono, contestualmente alla firma della presente convenzione, alla rettifica catastale del sedime dei lotti B3 e B4 per l'esatta identificazione degli stessi conformemente alla Variante n. 1 al PUA approvata con

. La rettifica catastale deve essere eseguita prima della cessione delle aree, unitamente al frazionamento per la cessione delle opere di urbanizzazione.

~~A tal fine Aspiag Service srl ha predisposto frazionamento depositato con che ha identificato catastalmente le aree oggetto di cessione gratuita e che corrispondono al FG. 30, mappale~~

ART. 5) CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a vincolare ad uso pubblico e/o cedere e trasferire al Comune di Rovigo le seguenti aree, come individuate nella tavola 6 – Abaco delle aree da cedere, per opere di urbanizzazione e standards entro ~~un anno~~ 30 giorni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Aree da cedere per standards	mq. 1.972
------------------------------	-----------

Aree da cedere per urbanizzazioni	mq. 2.903
-----------------------------------	-----------

Aree da vincolare a uso pubblico per standards	mq. 5.047
--	-----------

Tali superfici, che comprendono pure delle aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale per circa 250 mq., ~~potranno essere oggetto di limitate modifiche in sede di frazionamento delle aree fermo restando la quantità minima di aree a standards prevista dalla normativa.~~

Art. 6 – TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree interessate dal PUA, a dare comunicazione scritta al Comune di Rovigo, nel caso in cui siano posti a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che sarà allegato all'atto di compravendita stesso. Le Ditte Lottizzanti e gli aventi causa restano comunque responsabili verso il Comune di Rovigo, degli obblighi di cui alla presente Convenzione, fino al collaudo definitivo delle opere.

ART. 7) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna a eseguire, a totali proprie cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione **agli atti del Comune con prot. _____ del _____.**

L'intervento comprende le seguenti opere di urbanizzazione

- Esecuzione della nuova strada di penetrazione;
- Esecuzione delle nuove aree a parcheggio;
- Esecuzione dei marciapiedi e dei percorsi ciclopeditoni;
- Realizzazione aree verdi e piantumazione;
- Realizzazione dei sottoservizi;
- Allacciamenti alle reti pubbliche.
- Segnaletica orizzontale e verticale;

Trattandosi di opere riconducibili alle opere di urbanizzazione primaria così come definite all'art. 16 del DPR n. 380/2001, non trova applicazione il Decreto Legislativo 50//2017.

ART. 8) ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

In attuazione della normativa vigente si prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sia per il valore delle aree cedute che per il valore delle opere di urbanizzazione realizzate, anche di specie diversa.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti all'attuazione dell'intero PUA sono pari a:

– Oneri di urbanizzazione primaria:

Residenziale: mc. 38.306 x 4,88 €/mc. = € 186.933,28

Terziario: mq. 4.211 x 10,32 €/mq. = € 43.457,52

Sommano Oneri di urbanizzazione primaria = € 230.390,80

- Oneri di urbanizzazione secondaria:

Residenziale: mc. 38.306 x 10,13 €/mc. = € 388.039,78

Terziario: mq. 4.211 x 14,09 €/mq. = € 59.332,99

Sommano Oneri di urbanizzazione secondaria = € 447.372,77

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PUA = € 677.763,57

Complessivamente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti all'attuazione dei comparti del PUA sono pari a € 677.763,57.

Le opere di urbanizzazione che Il Soggetto Attuatore prevede di eseguire secondo il preventivo di spesa allegato al PUA, presentano un valore pari a Euro 1.791.129,24 (IVA esclusa), comprese le maggiori opere di urbanizzazione secondaria (rotatoria su Viale Porta Adige, sostituzione cabina elettrica esistente, ripristini viale porta adige e via Tasso).

Pertanto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, con la compensazione prevista dall'art. 31, comma 11 della LRV 11/2004, provvisoriamente risulta totale salvo conguaglio al rilascio dei titoli edilizi.

ART. 9) TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare **il completamento** delle opere di urbanizzazione entro un anno dalla stipula della presente convenzione ad ultimarle entro anni 3 (tre) dalla data di inizio, salvo eventuali proroghe, **fermo restando il termine di validità del Piano Urbanistico Attuativo.**

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo art. 16.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi ai singoli comparti sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e Il Soggetto Attuatore.

ART. 10) COLLAUDO

Il collaudatore già incaricato dall'Amministrazione Comunale con nota PG 49118 del 21.08.2017, sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione anche dei singoli stralci, **in funzione dei titoli edilizi rilasciati**, non prima di 30 gg. dalla data di ultimazione dei lavori, mentre le operazioni dovranno concludersi non oltre 90 gg. dalla medesima se con esito positivo.

~~Il collaudo definitivo può essere preceduto da un collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione che attesti il buon funzionamento delle reti di sottoservizi realizzate e i relativi allacciamenti ai lotti oltre alla possibilità di accesso viario ai lotti stessi.~~

~~In particolare dovranno essere realizzate le seguenti opere:~~

~~il binder per l'intera viabilità e parcheggi;~~

~~il sottofondo in calcestruzzo per i marciapiedi;~~

~~tutte le reti di sottoservizi funzionanti e collegati ai pubblici servizi;~~

~~segnaletica stradale verticale ed orizzontale necessaria per la sicurezza della circolazione;~~

Il Collaudatore potrà prescrivere l'esecuzione di tutte quelle opere ritenute necessarie per garantire la funzionalità e la sicurezza degli interventi previsti.

Le spese tutte di collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre Arbitri, nominati il primo dal Soggetto Attuatore, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico, tutte le spese a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine, in caso di inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Rovigo provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima.

ART. 11) MANUTENZIONE DELLE OPERE

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

Qualora all'atto della consegna delle opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni riportate di seguito.

ART. 12) INTERVENTI EDILIZI

L'Amministrazione di Comunale di Rovigo rilascerà i titoli edilizi, per i successivi interventi edilizi, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano, dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione relativo anche al singolo stralcio di interesse, accertato mediante il verbale di inizio lavori.

ART. 13) AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

L'Amministrazione di Comunale di Rovigo rilascerà i certificati di agibilità per i vari edifici oggetto di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio di Attività solo dopo l'emissione del collaudo definitivo ~~e del collaudo provvisorio~~ relativo anche al singolo stralcio di interesse.

E' fatta salva la procedura edilizia relativa al comparto A1 conclusasi con l'agibilità depositata con PG n. 72368 del 07.12.2017.

ART. 14) VIGILANZA SULLE OPERE

Il Comune di Rovigo ha la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune di Rovigo diffida il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

ART. 15) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E ASSERVIMENTO

Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune e ad asservire ad uso pubblico le aree e le opere precedentemente individuate entro 120 gg. dalla data dei collaudi con esito favorevole.

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

Le spese per l'atto di cessione e di vincolo ad uso pubblico saranno a carico del Soggetto Attuatore. Per le aree vincolate a uso pubblico la manutenzione è a carico del proprietario.

Il Soggetto Attuatore esonera sin da ora il Comune di Rovigo da ogni responsabilità derivante da danni a cose o persone, che dovessero insorgere a seguito della mancata corretta manutenzione delle suddette opere.

ART. 16) CAUZIONE

Il Soggetto Attuatore ha già costituito garanzia finanziaria presso UBI BANCA n. 50862/6 in data 10.05.2016, mediante polizza bancaria, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla

precedente convenzione n. 3101 del 17.10.2012, Rep. 187.306 fino all'ammontare di €uro 1.141.129,24.

Tale polizza sarà integrata con polizza aggiuntiva per l'importo delle opere di completamento che ammontano a € _____ come da progetto esecutivo agli atti del Comune con PG 61928 e UT 1135/2017 e successiva integrazione prot. _____ del _____.

Le garanzie potranno essere svincolate dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo a uso pubblico a favore del Comune di Rovigo delle aree per servizi e urbanizzazioni.

ART. 17) REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti la presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di Legge applicabile ed in particolare della Legge 28/06/1943 n. 666.

ART. 18) RINVIO ALLE LEGGI VIGENTI

Per quanto non contemplato dalla presente convenzione le Parti si rimettono alle Leggi che disciplinano la materia ed in particolare alla Legge 17/08/1942 n. 1150; Legge 06/08/1967 n. 765 e successive modifiche; Legge n. 10 del 28/01/1977; L.R. n. 61 del 27/06/1985, L.R. n. 11 del 23.04.2004, e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 19) CONTROVERSIE

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

ART. 20) ENTRATA IN VIGORE

La presente convenzione mentre è fin d'ora impegnativa per il Soggetto Attuatore, lo diverrà tale per il Comune di Rovigo non appena avrà ottenuto le approvazione di Legge.