

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

**CONVENZIONE BILATERALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DI RAPPORTI E RECIPROCI IMPEGNI
RELATIVI E CONSEGUENTI ALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI
RECUPERO "VIA SALGARI" DI INIZIATIVA PRIVATA IN AMBITO COMPRENDENTE LA ZONA
"PRODUTTIVA" INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 14 PARTICELLE 47, 49, 154, 204, 315,
694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710 IN COMUNE DI
SANTA MARIA DI SALA (VE)**

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno _____

(_____)

in Santa Maria di Sala (VE), località Caselle, in via Salgari n. 6.

Avanti a me _____ Notaio in _____, con studio in via _____, iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di _____,

sono comparsi

per il Comune o Ente:

PAJARO Carlo nato a Mirano (VE) il 2 marzo 1962, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Tecnico del **"COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA"**, con sede in Santa Maria di Sala (VE), Piazza XXV Aprile n. 1, codice fiscale e partita IVA 00625620273, che in questo atto agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo e per l'autorità conferitagli dal vigente Statuto Comunale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza dei poteri conferitigli con Decreto del Sindaco n. 43 in data 04.09.2012, nonché in virtù della Deliberazione della Giunta Comunale n. 115 in data 28.09.2015 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sub **"A"**;

per la "Ditta Lottizzante":

NALDONI Piero nato a Giohar (Somalia) il giorno 15 giugno 1964, documento esibito: carta d'identità n. AY 4924742 rilasciata dal Comune di Albignasego il 13 luglio 2017

codice fiscale dichiarato NLD PRI 64H15 Z345M;

il quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale per conto ed in rappresentanza della società:

- **"SPEEDLINE S.R.L."** società a responsabilità limitata con socio unico, con sede in Santa Maria di Sala (VE), via Salgari n.6, capitale sociale Euro 10.000.000,00 (diecimilioni virgola zero zero), numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Venezia, Rovigo Delta Lagunare e codice fiscale 01382850392, P.Iva nr. 03008300273, R.E.A. n. VE-272461;

debitamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza dei poteri conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione in data _____, nonché giusta procura speciale autenticata dal Notaio _____ in data _____ rep. n. _____, registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di _____ in data ____ al n. _____ Serie _____;

procura iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Venezia, Rovigo Delta Lagunare per la quale, pertanto, non vi è obbligo di allegazione al presente atto, ai sensi dell'art. 51 della Legge Notarile, come modificato dall'art. 36 comma 5 ter, Decreto Legge n. 179/2012 convertito in Legge 17.12.2012 n. 221;

SORATO Dario nato a Mirano (VE) il 9 aprile 1936, residente in Mirano (VE), viale Treviso n. 9, codice fiscale dichiarato: SRT DRA 36D09 F241F;

che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

p r e m e s s o c h e

A) la società **"SPEEDLINE S.R.L."** ed il signor **SORATO Dario** (di seguito denominati **"Ditta Lottizzante"**) sono proprietari in Comune di Santa Maria di Sala (VE), degli immobili oggetto della presente convenzione

e, conseguentemente, dichiarano di essere in grado di assumere - il signor SORATO Dario con le specificazioni di cui al successivo art. 2) - tutti gli obblighi derivanti dalla stessa.

La suddetta Variante al Piano di Recupero (P.D.R.) ricade nelle seguenti aree del Comune di Santa Maria di Sala nella zona – “PRODUTTIVA” –, “VERDE PUBBLICO” e “PARCHEGGIO” individuate catastalmente come segue (a seguito di frazionamento prot. 2017/65211 del 06/07/2017) :

1) proprietà "SPEEDLINE S.R.L."

Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 14 (quattordici)

- particella n. 47 di are 87.90, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 55,77;
 - particella n. 49 di are 69.97 E.U.;
 - particella n. 154 di ha 3.70.89 E.U.;
 - particella n. 315 di are 37.14, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 23,56;
 - particella n. 694 di are 47.66, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 30,24;
 - particella n. 695 di are 63.00, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 39,97;
 - particella n. 696 di are 00.64, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 0,41;
 - particella n. 697 di are 08.44, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 5,35;
 - particella n. 698 di are 01.76, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 1,12;
 - particella n. 699 di ha 1.46.04, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 92,66;
 - particella n. 700 di are 19.56, SEMIN. ARBOR., cl. 3, R.D. Euro 12,41;
 - particella n. 701 di are 05.50, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 3,49;
 - particella n. 702 di are 01.61, E.U.;
 - particella n. 703 di are 02.90, E.U.;
 - particella n. 704 di are 02.84, E.U.;
 - particella n. 705 di are 01.77, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 1,12;
 - particella n. 706 di are 44.07, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 27,96;
 - particella n. 707 di are 09.06, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 5,75;
 - particella n. 708 di are 23.93, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 15,18;
 - particella n. 709 di are 03.57, SEMINATIVO, cl. 3, R.D. Euro 2,27;
- per complessivi mq. 94.825 (novantaquattromilaottocentoventicinque);

2) proprietà SORATO Dario

Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala (VE)

Foglio 14 (quattordici)

- particella n. 204 di are 69.97 E.U.;
 - particella n. 710 di are 02.76 E.U.;
- per complessivi mq. 10.155 (diecimilacentocinquantacinque).

Le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale catastale di mq. 104.980 (centoquattromilanovecentottanta) così suddivisa:

- mq. 85.085 (ottantacinquemilazerottantacinque) - zona PRODUTTIVA;
 - mq. 4.830 (quattromilaottocentotrenta) - zona VERDE PUBBLICO;
 - mq. 11.500 (undicimilacinquecento) - zona PARCHEGGIO;
- per un totale di mq. 101.415 (centounomilaquattrocentoquindici) circa di superficie fondiaria.

Che per tali aree, con delibera di Giunta n°115 del 28.09.2015, veniva approvato il Piano di Recupero per attività Produttiva denominato “Via Salgari” e per effetto della precedente convenzione stipulata il 20/10/2015 rep. 46.054 Notaio Caracciolo in Padova, sono già stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- P.C. n° 10.607 del 18.01.2016 e successiva variante P.C. n°10.607/2 del 24.08.2016 per la realizzazione del I° STRALCIO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.C. n° 10.607/3 del 13.10.2016

- per la realizzazione del II° STRALCIO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.C. n° 10.701 del 13.10.2016
- per la realizzazione di un NUOVO EDIFICIO INDUSTRIALE

per le quali risultano:

- completate le opere del I° STRALCIO con collaudo del 3 Agosto 2017
- in fase di completamento le opere del II° STRALCIO (con la realizzazione della rotatoria tra Via Salgari e SR 515 "Noalese")

Sull'area d'intervento gravano vincoli di natura ambientale-paesaggistica che subordinano l'intervento ad autorizzazioni anche di altre Autorità;

E' intendimento della Ditta Lottizzante ampliare le superfici già autorizzate ai sensi della L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i. "Piano Casa" e dare attuazione concreta a progetti esecutivi per la costruzione di nuovi fabbricati per rispondere ad esigenze produttive.

L'art. 2 – commi 1 e 2 della L.R. 29 Novembre 2013, n.32 e s.m.i., così recitano:

"1. - In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del 20 per cento del volume, o della superficie;..... ..

Resta fermo che sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria.

"2. - L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente ovvero con la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante;..... ..

Estratto dalla circolare esplicativa "allegato A – D.G.R. N°24 del 25.03.2014":

La realizzazione dell'incremento volumetrico all'interno di area coincidente con l'ambito territoriale di un PUA non incide né sul procedimento, né sui requisiti di volume e di superficie previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004 per la sua approvazione: ciò significa che il PUA può e deve essere approvato senza che siano presi in considerazione la superficie utilizzata per la realizzazione dell'incremento volumetrico e l'incremento volumetrico stesso.

Conseguentemente, il titolo per l'esecuzione dell'ampliamento volumetrico e l'approvazione del PUA sono formati e/o rilasciati senza alcuna reciproca interferenza e cioè senza che sull'ampliamento possano esprimersi i titolari dei terreni soggetti a PUA e senza che l'ambito o il progetto di PUA siano modificati.

Resta ferma la verifica, da parte del Comune, della sufficienza delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9, comma 4, della legge.

L'art. 9 – comma 4 della L.R. 29 Novembre 2013, n.32 e s.m.i., così recita:

"4. - Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

L'art. 32 - commi 2 e 5 della L.R. 23.04.2004, n. 11, così recitano:

"2. – Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'art. 46, comma 1, lettera b). Qualora all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37.”;

"5. – Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.”;

B) la Ditta Lottizzante, in conformità del vigente P.R.G. ha presentato all'approvazione del Comune di Santa Maria di Sala, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni, un progetto di

Variante al “Piano di Recupero” sul terreno di proprietà, che prevede l’ampliamento delle superfici ad uso produttivo nel rispetto integrale delle norme della L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i. e della L.R. 11/2004 del 23.04.2004; e che detto progetto di Variante al Piano di Recupero è rappresentato dalle tavole:

- Tav. 01 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE
- Tav. 02 PLANIMETRIA STATO ATTUALE AUTORIZZATO
- Tav. 03 PLANIMETRIA DI PROGETTO
- Tav. 04 DATI TECNICI – STANDARD, ZONIZZAZIONE DI PROGETTO
- Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica
- Verifica compatibilità idraulica
- Relazione tecnica
- Norme tecniche di Attuazione
- Prontuario Mitigazione Ambientale
- Bozza Convenzione Urbanistica
- Computo metrico estimativo

C) il terreno suddetto è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria di Sala come - “PRODUTTIVA”, con indice di edificabilità pari al 60% (sessanta per cento) della superficie fondiaria;

D) è intendimento della Ditta Lottizzante, completare l’urbanizzazione dell’area secondo quanto previsto dal P.C. n° 10.607/3 del 13.10.2016, e la costruzione di fabbricati a carattere produttivo per rispondere alle esigenze produttive della zona;

E) l’art.86 della ex Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 prevede che la Ditta Lottizzante ha titolo a scomputo totale o parziale alla quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione qualora, in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi con il Comune a cedere e/o asservire ad uso pubblico, le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e le garanzie, di cui alla convenzione dell’art. 63 della predetta legge regionale; lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione col Comune;

F) la Variante al Piano di Recupero in oggetto viene presentata in adeguamento alla L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i. La quantificazione reale degli standards (verde e parcheggio) è quella prevista ed individuata dal vigente P.R.G. e ricompresa all’interno dell’ambito di Piano; per le superfici in ampliamento ad uso produttivo, ricavate ai sensi L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i., le quantità di standard di progetto sono state calcolate e rapportate ai parametri già in precedenza autorizzati.

La mancata realizzazione di tali standard sarà compensata con la monetizzazione ai sensi dell’art. 32 della L.R. 11/2004.

G) la Variante al Piano di Recupero in oggetto non prevede modifiche alle opere di urbanizzazione già previste in precedenza, autorizzate con P.C. n° 10.607 del 18.01.2016, successiva variante P.C. n°10.607/2 del 24.08.2016 e P.C. n° 10.607/3 del 13.10.2016.

Tali progetti, in fase di completamento, prevedono da parte della ditta Lottizzante la realizzazione di opere fuori ambito del Piano di Recupero per i quali il Comune ha ottenuto il nulla osta degli enti competenti (Veneto Strade e Consorzio di Bonifica Acque Risorgive) e consistenti nella sistemazione dell’incrocio tra Via Salgari e la S.R. 515 “Noalese” per l’esecuzione di una rotatoria, con tombamento parziale del fossato e sostituzione dell’attraversamento a sud, il tutto come da progetti approvati con i seguenti riferimenti:

- Concessione Veneto Strade per la realizzazione di una rotatoria acquisita al prot. Generale del Comune di S. Maria di Sala in data 22.01.2016 prot. 1052; garantita mediante polizza fidejussoria per l’importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);
- Parere favorevole Consorzio di Bonifica Acque Risorgive per il tombamento per la realizzazione delle corsie di accumulo centrali ed il rifacimento dell’attraversamento idraulico della S.R. 515, acquisita al prot. Generale del Comune di S. Maria di Sala (VE) in data 14.05.2014 prot. 7608;
- Autorizzazione Veneto Strade per la sostituzione tombamento di attraversamento S.R. 515 acquisita al prot. Generale del Comune di S. Maria di Sala in data 22.08.2014 prot. 12761; garantita mediante polizza fidejussoria per l’importo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero);

H) la Commissione Edilizia Comunale, con provvedimento in data _____, con verbale n. ____ - ha espresso parere favorevole all'attuazione di detto progetto;

I) la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____ esecutiva, come sopra allegata, ha approvato detto piano di recupero, dando mandato a me Notaio di stipulare con la Ditta Lottizzante la presente convenzione, dopo intervenuto il nulla osta di cui all'art. 28 della Legge 17/8/1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni contenute nella Legge Regionale n. 40/80; L.R. 61/85; L.R. 47/93; L.R.11/04;

L) le parti intendono dare attuazione a quanto premesso e qui confermato ed addivengono alla stipula della presente convenzione, retta dai patti e dalle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Per le parti non oggetto di modifica, sono fatte salve tutte le condizioni, obblighi ed impegni assunti nella precedente convenzione stipulata il 20/10/2015 rep. 46.054 Notaio Caracciolo in Padova.

Il Permesso di Costruire per l'attuazione del progetto di Variante del P.di.R. si intende rilasciato dal Comune di Santa Maria di Sala con salvezza dei diritti di terzi e con l'esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

La Ditta Lottizzante si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al progetto di Variante del P.di.R.

Art. 2 INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante, con la precedente convenzione, si è impegnata a cedere e trasferire gratuitamente al Comune o ad asservire all'uso pubblico, le seguenti aree, con sovrastanti opere di urbanizzazione relative agli standards di cui alla L.R.11/2004, aggiornate in conformità alle tavole di progetto di cui ai P.C. n° 10.607 del 18.01.2016, successiva variante P.C. n°10.607/2 del 24.08.2016 e P.C. n° 10.607/3 del 13.10.2016, e al computo metrico estimativo vistato dall'U.T.C. e, precisamente:

- strade, marciapiedi, pista ciclabile (DA CEDERE): mq. 2.620 (duemilaseicentoventi);
- verde primario (DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO): mq. 4.830 (quattromilaottocentotrenta);
- parcheggi (DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO): mq. 9.600 (novemilaseicento);

TOTALE AREE DA CEDERE/ASSERVIRE AD USO PUBBLICO: mq. 17.050 (diaciassettemilazerocinquanta).

Per i parcheggi ad uso pubblico (P1) e (P2), è stato redatto un regolamento di gestione, allegato alla precedente convenzione.

La Ditta lottizzante si impegna a completare le opere di urbanizzazione di cui alle premesse alla lettera g), come da progetti autorizzati dagli enti preposti.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pubblico interesse fuori ambito, comprese spese tecniche di frazionamento, progettazione, indennizzo dei terreni e predisposizione degli atti per attivare e concludere il procedimento di esproprio o la sottoscrizione degli accordi bonari sono a carico della Ditta lottizzante.

L'amministrazione Comunale per la predisposizione degli atti di cui sopra potrà avvalersi di consulenti e/o enti esterni.

La Ditta lottizzante, in conformità alle previsioni di cui alla precedente convenzione, in data 29.06.2016 ha predisposto, per il rilascio del P.C. n° 10.607/3 del 13.10.2016 - II° STRALCIO delle opere di urbanizzazione (comprendente la realizzazione della nuova rotatoria), l'aggiornamento dei costi di realizzazione delle opere per un importo pari ad Euro 1.718.533,32 (unmilionesettecentodiciottocinquecentotrentatre virgola trentadue).

Tutte le opere saranno eseguite entro tre anni dalla dichiarazione di inizio lavori e comunque ultimate entro il termine di richiesta di Agibilità dell'ultimo edificio, e soggette a verifica nelle quantità finali.

Sarà possibile comunque richiedere proroga per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La Ditta Lottizzante deve comunicare per iscritto, entro dieci giorni, l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione; allo stesso modo dovrà comunicare l'ultimazione o le eventuali interruzioni intermedie.

La Ditta Lottizzante, in relazione alla presente convenzione, precisa quanto segue:

i) il signor SORATO Dario, interviene in qualità di proprietario di area ricadente all'interno del PIANO DI RECUPERO INDUSTRIALE, e si impegna sin da ora esclusivamente a sottoscrivere tutti gli elaborati tecnici e varie autorizzazioni necessarie per procedere all'esecuzione del piano, inoltre si impegna a cedere al comune le aree frazionate dove ricadrà la pista ciclabile;

ii) il signor SORATO Dario, per sé e successivamente per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in relazione agli impegni di cui alla presente convenzione, non sottoscriverà polizze fidejussorie e non contribuirà economicamente a nessuna spesa per l'esecuzione, il collaudo o la manutenzione di tutte le opere e per il rilascio delle relative autorizzazioni, in quanto tutte le spese, le imposte, le tasse, anche quelle relative al rogito, i costi e gli oneri di garanzia o di altra specie saranno a completo ed esclusivo carico della società "SPEEDLINE S.R.L." che, come sopra rappresentata, in tal senso si obbliga sia direttamente, sia nella denegata ipotesi si rendesse necessario manlevare il signor SORATO Dario, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, da richieste di qualsivoglia specie e natura aventi ad oggetto le predette voci.

La Ditta Lottizzante e, più precisamente, esclusivamente la società "SPEEDLINE S.R.L." ha prestato in data 06.10.2016 garanzia fidejussoria dell'importo di Euro 1.890.386,65 (unmilioneottocentonovantamilatrecentottantasei virgola sessantacinque) con idonea polizza fidejussoria pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere da eseguire (IVA compresa).

Art. 3 ESECUZIONE E COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, TEMPI DI REALIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante, a seguito dell'avvenuto collaudo del I° STRALCIO delle opere di urbanizzazione in data 03.08.2017 e lo svincolo parziale di € 380.615,56 (trecentottantamilaseicentoquindici virgola cinquantasei), si impegna a completare, a propria cura e spesa, le seguenti opere di urbanizzazione relative alle aree di cui al precedente art. 2 in conformità al progetto citato per l'importo rimanente Euro 1.372.519,17 (unmilionecentoventiseimiladuecentoundici virgola diciotto) più I.V.A. 10% (dieci per cento) pari a Euro 137.251,92 (centododicimilaseicentoventidue virgola dodici), per totale complessivo di Euro 1.509.771,09 (unmilione duecentotrentottomilaottocentoquarantatré virgola trenta):

- parcheggio P1
- strada e pista ciclabile
- segnaletica stradale
- fognature acque bianche e nere
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di distribuzione energia elettrica per uso privato
- pubblica illuminazione
- rete telefonica
- rete Gas Metano
- sistemazione idraulica
- sistemazione incrocio SR515/Via Salgari;

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico della Ditta Lottizzante e sono pari ai costi reali, senza scomputo alcuno rispetto al valore tabellare corrispondente, e verranno considerati quale onere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi dimensionati in rapporto all'indice di Piano.

Le opere previste in questo articolo dovranno essere portate al compimento entro i termini previsti dalle Leggi vigenti in materia di Permessi di Costruire.

Il Certificato di Agibilità relativo agli edifici potrà essere rilasciato solo qualora le infrastrutture primarie siano state accettate dagli erogatori dei servizi e collaudate, anche parzialmente, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Qualora allo scadere del termine di tre anni dalla data di inizio lavori, le opere risultassero comunque incomplete, il Comune diffiderà la Ditta Lottizzante a completare le stesse entro un congruo termine, trascorso inutilmente il quale il Comune potrà revocare il Permesso di Costruire a lottizzare per la parte non ancora attuata senza che il concessionario possa avanzare richieste o indennizzi a qualsiasi fine. Sarà possibile comunque richiedere proroga per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art.15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art. 4 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna a completare le opere necessarie per allacciare la zona e i lotti ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e secondo la descrizione lavori e il computo metrico estimativo, e secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti eroganti, in relazione ai sottoservizi esistenti in loco:

- approvvigionamento idrico
- energia elettrica
- pubblica illuminazione
- gas metano
- impianto telefonico stradale
- fognatura nera e bianca

Art. 5 DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi dell'art.50, lettera h), della L.R. 11/2004, dell'atto di indirizzo "lettera h – Opere di urbanizzazione" approvato con D.G.R. n.3178 dell'8 Ottobre 2004 e ai sensi dell'art.22 della ex L.R. 61/1985 per la quantificazione delle attrezzature e dei servizi pubblici che competono alla Variante al Piano urbanistico attuativo, si da atto, come specificato alla lettera f) delle premesse, che per la quantificazione reale degli standard di progetto, relativi alle superfici in ampliamento "Piano Casa", sono stati presi in considerazione i valori derivanti dal rapporto degli standard autorizzati ricompresi all'interno dell'ambito, quantificati come segue:

Superficie a Parcheggio autorizzata = mq 9.600

Superficie a Verde autorizzata = mq 4.830

Superficie max coperta di progetto prevista prop. Speedline = mq 45.360 (A)

Superficie max coperta di progetto prevista prop. Sorato = mq 5.691 (B)

Superficie totale max coperta di progetto prevista (A+B) = mq 51.051

Rapporto standard autorizzati

Parcheggio = mq 9.600 : mq 51.051 = 0,190

Verde = mq 4.830 : mq 51.051 = 0,095

Superficie in ampliamento ai sensi della L.R.32/2013 "Piano Casa" di progetto prop. SPEEDLINE = mq 3.967

Superficie in ampliamento ai sensi della L.R.32/2013 "Piano Casa" di progetto prop. SORATO = mq 0.00

Standard in adeguamento di progetto:

Parcheggio = sup. in ampliamento x 0,190 = mq 3.967 x 0,190 = mq 754

Verde = sup. in ampliamento x 0,095 = mq 3.967 x 0,095 = mq 377

Area a parcheggio pubblico oggetto di monetizzazione = mq. 754

Area a verde pubblico oggetto di monetizzazione = mq. 377

Ulteriori ampliamenti di superficie, richiesti ai sensi della L.R.32/2013 e s.m.i., comporteranno l'adeguamento degli standard nelle modalità definite con la presente convenzione.

Art. 6 PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si è impegnata per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione in argomento, qualificate come lavori pubblici, da realizzarsi da parte di soggetti privati titolari di Permesso di Costruire così come previsto dall'art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 7 MONETIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO NON CEDUTE

La Variante al P.d.R., in adeguamento alla L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i, prevede la monetizzazione di porzione di standard urbanistico destinata a verde e parcheggio pubblico ai sensi del comma 5 dell'art. 32 della L.R. 11/2004, assumendo a riferimento i valori approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 12.03.2008: Euro/mq. 60,00 (sessanta virgola zero zero) per l'esecuzione del verde ed Euro/mq. 85,00 (ottantacinque virgola zero zero) per l'esecuzione dei parcheggi.

La Ditta lottizzante, pertanto, si impegna a versare al Comune di Santa Maria di Sala l'importo relativo alla monetizzazione applicando il valore succitato come di seguito riportato:

Tabella di esempio da elaborare sulle aree interessate dal P.D.R.:

parcheggio: Mq. 754 x Euro/mq.85,00 = Euro 64.090,00 (sessantaquattromilazeronovanta virgola zero zero);

verde: Mq. 377 x Euro/mq.60,00 = Euro 22.620,00 (ventiduemilaseicentoventi virgola zero zero);

l'importo totale della monetizzazione, pari a € 86.710,00 (ottantaseimilasettecentodieci virgola zero zero) verrà versato dalla Ditta lottizzante in un'unica soluzione prima della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla ditta Lottizzante medesima, in virtù della mancata esecuzione.

Art. 8 QUOTA DI CONTRIBUTO PER GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO DELLE OPERE DA REALIZZARE E DELLE AREE DA CEDERE O DA ASSERVIRE AD USO PUBBLICO

La Ditta lottizzante, in assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicati sulle superfici in ampliamento derivanti dall'indice di zona, determinati ai sensi della Legge 28.01.1977 n.10, del D.P.R. 380/2001, della ex L.R. 61/1985 e della L.R. 11/2004, della delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.07.2015, secondo quanto stabilito nella convenzione precedente, cederà e/o asservirà ad uso pubblico al Comune di Santa Maria di Sala aree per complessivi mq. 17.050 (diaciassettemilazeroquinquanta) ed opere eseguite per un importo di Euro 1.718.533,32 (unmilionesettecentodiciottocinquacentotrentatré virgola trentadue).

Trattandosi di area oggetto di intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria commisurata al costo reale, valutato nell'allegato computo metrico estimativo redatto sulla base delle opere previste, pertanto la ditta lottizzante si impegna a non chiedere rimborsi per il valore delle opere eccedente gli oneri tabellari calcolati in base alla precitata delibera consiliare e conformemente al disposto art. 86 L.R. 61/85.

Le aree da cedere, fornite delle relative opere di urbanizzazione, saranno oggetto di specifico frazionamento per la loro individuazione catastale e cessione al Comune.

La Ditta Lottizzante, sulle superfici in ampliamento derivanti dall'applicazione della L.R. 32 del 29 Novembre 2013 e s.m.i, provvederà al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo aggiuntivo determinati ai sensi della Legge 28.01.1977 n.10, del D.P.R. 380/2001, della ex L.R. 61/1985 e della L.R. 11/2004, della delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.07.2015., e più precisamente:

- oneri di urbanizzazione primaria € 50.717,94
- oneri di urbanizzazione secondaria € 40.566,39
- contributo aggiuntivo € 16.919,25

Provvederà inoltre, per le superfici in ampliamento in rapporto all'indice di piano, al pagamento della quota del contributo aggiuntivo pari a € 65.199,29.

Tali somme saranno versate dalla Ditta lottizzante in un'unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire riferito alla richiesta prot. n. 0006934 del 28/04/2017 - Progetto n. 00139/2017.

Procederà inoltre alla monetizzazione di cui all'art.7, per un importo complessivo di Euro 86.710,00 (ottantaseimilasettecentodieci virgola zero zero) determinati in conformità alla Delibera di Consiglio Comunale m.19 del 12.03.2008.

Art. 9 VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE

Tutte le opere di cui agli articoli 2 saranno eseguite sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e le stesse saranno collaudate da tecnico individuato dal Comune, a spese del soggetto lottizzante (Det. 7/2009 Autorità – All. "A" D.G.R. 202/2010 Regione V.to) non oltre 180 (centottanta) giorni dalla dichiarazione dell'ultimazione dei lavori di ogni stralcio.

Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Ditta Lottizzante.

Detto collaudo dovrà essere debitamente approvato dal Comune.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà definita da un collegio di tre arbitri nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra i due arbitri e in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia. Il collegio deciderà con arbitrato irrituale.

La Ditta Lottizzante dovrà provvedere, assumendosi tutte le spese, a riparare le imperfezioni o completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Sindaco e su parere del collaudatore stesso.

Scaduto tale termine, il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della ditta medesima utilizzando le somme cauzionali di cui al successivo art. 11.

Art. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione di cui agli artt. 2-3-4 e fino alla consegna di cui al successivo art. 12, tutti gli oneri di manutenzione e responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle opere sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante. Qualora all'atto della consegna le opere sopraccitate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due commi del precedente art. 6 - 9.

Art. 11 PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Dirigente, successivamente alla definitiva approvazione del presente atto, rilascerà i seguenti Permessi di Costruire:

- a) Permesso di Costruire per Variante al Piano di Recupero
- b) Permessi di Costruire per i singoli edifici nel rispetto della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto dalla Variante al Piano di Recupero e secondo gli articoli della presente convenzione

Ulteriori interventi richiesti in applicazione della L.R.32/2013 e s.m.i., saranno concessi esclusivamente dopo l'adeguamento degli standard nelle modalità definite con la presente convenzione.

Art. 12 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Lottizzante si impegna a trasferire al comune le aree e le opere di cui ai precedenti artt. 2 – 3 - 4 entro 120 (centoventi) giorni dalla data di collaudo favorevole o dalla data di cui al penultimo comma dell'art. 6 con relative spese inerenti, conseguenti e accessorie a carico della stessa, comprese le spese di frazionamento al catasto terreni e urbano necessarie per l'individuazione delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alle premesse alla lettera g).

Art. 13 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La designazione della Ditta Lottizzante avverrà al momento di stipula della presente convenzione previa presentazione dell'attestato di proprietà.

Nel caso che la Ditta Lottizzante alieni le aree lottizzate, essa si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data di

alienazione richiamando la presente convenzione negli atti di alienazione e dandone contemporanea comunicazione al Comune.

Art. 14 CAUZIONE

La Ditta Lottizzante, a seguito dell'avvenuto collaudo del I° STRALCIO delle opere di urbanizzazione in data 03.08.2017 e lo svincolo parziale di € 380.615,56 (trecentottantamila seicentoquindici virgola cinquantasei), ha costituito in data 12.10.2017, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto, polizza fidejussoria per l'importo di Euro 1.509.771,09 (unmilione cinquecentonovemilasettecentosettantuno virgola zeronove) pari al 100% (cento per cento) del presunto importo per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nel computo metrico estimativo, comprensivo di I.V.A. del 10% (dieci per cento) previsto per Legge.

Tale garanzia sarà svincolabile totalmente solo dopo l'esito favorevole del collaudo.

E' in ogni caso ammesso lo svincolo parziale della fidejussione conseguentemente al collaudo parziale di talune opere funzionalmente completate, l'importo dello svincolo sarà di entità pari all'ottanta per cento dell'importo delle opere collaudate.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare la suddetta cauzione qualora la Ditta Lottizzante non adempia agli obblighi stabiliti dal presente atto, previa messa in mora nei termini dell'art. 3.

Art. 15 REGIME FISCALE E SPESE

Tutte le spese relative al rogito, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta Lottizzante si invocano le agevolazioni fiscali in materia di edilizia economica e popolare prevista dal D.P.R. 26.10.1972, n. 633, da D.P.R. 26.10.1971, n. 641 e dal D.P.R. 29.09.1973, n. 601 nonché quelle previste dalla Legge 28.01.1977, n. 10.

Le spese del presente atto e ogni altra inerente e dipendente sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Art. 16 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La presente convenzione richiama tutte le disposizioni generali vigenti in materia, inoltre la ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Il presente atto ha una durata di validità di anni dieci dalla stipula.

Art. 17 VARIAZIONI DEL PIANO

Il proprietario può richiedere variazioni al Piano di Recupero seguendo le procedure autorizzative previste dal Comune.

I comparenti danno atto di aver ricevuto da me Notaio l'informativa di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003 (c.d. Legge Privacy) e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti, e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge esonerando me Notaio da ogni responsabilità al riguardo e rinunciando a qualsiasi tutela del segreto professionale.

Le parti concordemente mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Le parti mi richiedono di voler ricevere tutta la documentazione relativa al presente atto ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

piero.naldoni@ronalgroup.com

carlo.pajaro@comune-santamariadisala.it

piergiorgio.sorato@studioms.biz

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore _____

Scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano, occupa fogli tre per pagine undici e fin qui della presente dodicesima.

Firmato: NALDONI Piero

PAJARO Carlo

SORATO Dario