

Bozza di convenzione urbanistica

CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno 2020 (duemilaventi, addì (-----) del mese di-----, in Ferrara, Via -----.

Avanti a me, dott.-----, Notaio con sede a -----, iscritto nel ruolo del Collegio

Notarile di Ferrara, sono personalmente comparsi i Signori:

Alessandro Ghirardini, nato a Bollate (MI) il 13/01/1965, dirigente dei servizi tecnici del comune di Codigoro, in rappresentanza dello stesso comune, domiciliato per la carica in Codigoro p.zza

Matteotti 60, presso la residenza Municipale;

Il sig. Benazzi Luciano nato a Codigoro il 22/12/1949 in qualità di **proponente, giusta procura speciale** delle società proprietarie degli immobili privati inclusi nel comparto d'intervento di seguito richiamate:

- F.LLI Benazzi Autotrasporti e Spedizioni srl con sede a Caprile di Codigoro, Via Loc. Caprile Centro n. 6, proprietaria dell'immobile distinto al catasto terreni fg 58 mappale 256 (oggetto di preliminare di acquisto già registrato), 257, 258 (oggetto di preliminare di acquisto già registrato), 259, 32, 188 e fg 59 mappale 61, 299, 193, 335, 336, 294, 287, 62, 63.
- HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A. con sede in UDINE (UD) CF: 01452770306 proprietaria dell'immobile distinto al catasto terreni fg 59 mappali 275 e 290
- SELMABIPPIEMME LEASING S.P.A. con sede in MILANO (MI) CF: 00882980154 proprietaria dell'immobile distinto al catasto terreni fg 59 mappale 297

Della cui personale identità io Notaio sono personalmente certo, i quali, previa rinuncia all'assistenza dei testimoni, d'accordo fra loro di mio consenso, avendo essi i requisiti di legge, col presente atto da me compilato, dopo aver indagata la loro volontà, convengono e stipulano con appresso.

Premesso che:

- Il Comune di Codigoro è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali:

PSC approvato con DCC n. 49 del 29.03.2011;

RUE approvato con DCC n. 37 del 06.06.2014 è stato approvato il RUE;

POC conformatosi con gli atti di seguito richiamati:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 30.11.2015;
- Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2016-5166 del 21/12/2016;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 05/05/2017 ;
- Delibera di giunta regionale n. 1901 del 12/11/2018 ;
- Determinazione del Dirigente di ARPAE SAC FE n. DET-AMB-2019-4732 del 15/10/2019 ;

- Il PSC ha individuato un'Area Ecologicamente Attrezzata di rilievo sovracomunale, ai sensi dell'art A-14 della LR 20/2000 e s.m.i., per la quale in data 24/05/2016 è stata sottoscritta una convenzione con Sipro, come da fac simile approvato con delibera di consiglio comunale n 18 del 27/04/2016 recante APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI "CONVENZIONE FRA COMUNE DI CODIGORO E SIPRO AGENZIA PER LO SVILUPPO FERRARA S.P.A. PORTANTE ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI INDIRIZZO, COORDINAMENTO E CONTROLLO AREA PRODUTTIVA ECOLOGICAMENTE ATTREZZATA APEA POMPOSA-PONTE QUAGLIOTTO. Il perimetro dell'APEA comprende aree già edificate e aree da urbanizzare, diversamente classificate dallo strumento urbanistico vigente in relazione allo stato di urbanizzazione.

- Il proponente intende realizzare un capannone da destinare ad attività di magazzino per conto terzi (funzione produttiva e **uso d1** secondo le categorie definite dal titolo 1.3 delle NT del RUE) ad integrazione delle attività in essere sull'area di proprietà distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro al Foglio 59 mappale 287 e al Foglio 58 mappali 32 e 188 di complessivi mq 15.465, compresa nell'Apea;

- gli strumenti generali classificano le aree interessate dalla attività esistente come segue:

PSC vigente (tav 17) parte: Impianti produttivi in territorio rurale (art. 5.9); parte: Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 5.7); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5);

RUE vigente (T3) IMPIANTI PRODUTTIVI IN TERRITORIO RURALE (art. 4.1.7 RUE);
NUOVI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (art. 3.7.1 RUE);
il POC vigente non prevede interventi sulle aree classificate come Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. 5.7). La cui attuazione avverrà quindi in variante al POC ;

- l'area in cui dovrebbe essere realizzato il nuovo capannone è classificata come *Nuovi ambiti specializzati per attività produttive*, in cui non è ammesso l'intervento diretto. Essa di fatto non appare adeguatamente urbanizzata ed è priva dalle indispensabili dotazioni per la sostenibilità dell'intervento proposto;
- nell'intero territorio comunale non sono disponibili aree già urbanizzate di dimensioni adeguate ad ospitare il capannone di progetto;
- I soggetti interessati hanno individuato nel procedimento unico ex art 53 della LR 24/2017, quale declinazione regionale del procedimento ex art 8 del DPR 160/2010, la procedura adeguata alle urgenti esigenze di espansione dell'attività del proponente;
- Il Comune di Codigoro, proprietario dell'area confinante a Nord-ovest con l'area oggetto di intervento ed individuata catastalmente al Foglio 59 mappale 230 si rende disponibile a mettere disposizione del proponente tali aree per la realizzazione di parte delle dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento, a fronte di adeguato corrispettivo.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

1 oggetto.

oggetto della presente convenzione è l'attuazione del comparto destinato ad attività produttive denominato : "PUA dei Flli Benazzi" ;

2 obblighi del proponente

per l'attuazione del comparto , il proponente si impegna a:

2.1 realizzare, anche relativamente all'area di proprietà del Comune individuata al Foglio 59, mappale 230, direttamente a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla piena funzionalità e sostenibilità degli interventi previsti nel comparto d'intervento, costituito dalle

aree interessate dall'attività esistente, dalle aree per l'ampliamento di progetto e dalle aree per le dotazioni necessarie alla sostenibilità dell'intervento;

2.2 realizzare, le dotazioni pubbliche dovute in base alle norme vigenti quantificate in:

AREE PER VERDE PUBBLICO pari al 10 % della ST del comparto, quantificate in mq. 3090 realizzata su terreni di proprietà dei Fratelli Benazzi s.r.l. vincolati all' "uso pubblico". Tali aree saranno attrezzate con la piantumazione di un filare di pioppi cipressini per tutto il perimetro ovest del comparto d'intervento;

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI pari al 5 % della ST del comparto quantificati in mq 1546 da realizzarsi su terreni di proprietà del Comune di Codigoro individuati al Foglio 59, mappale 230 (vedi Tavola 6 e Tavola 8 allegata), resa disponibile a fronte del versamento di un corrispettivo quantificato complessivamente in Euro 11.434,00 (undicimilaquattrocentoquarantatre/00) a compenso del valore dell'area comunale, calcolato sulla scorta del valore determinato ai sensi del punto 5 della delibera di consiglio comunale n. 46/2019 che fa riferimento ai valori unitari stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 27/04/2016 recante " *determinazione, per zone omogenee, del valore venale delle aree edificabili al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (imu) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato*" e s.m.i. , Il valore unitario per le aree concesse al proponente, risulta pari a 7,41 E/mq; interventi di miglioramento dell'area pubblica circostante preventivamente concordati dall'Amministrazione e a suo insindacabile giudizio di valore pari o superiore al valore determinato al punto precedente da realizzarsi prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato;

A garanzia di tale impegno il proponente si impegna a costituire entro 15 gg dalla approvazione del consiglio comunale previsto dall'art. 53 della LR. 24/2017, una polizza fidejussoria a favore del Comune di Codigoro, recante le specifiche clausole per cui Il soggetto attuatore con rinuncia ad ogni azione, opposizione giudiziale e stragiudiziale, qualora vi sia un proprio inadempimento, seguito da inottemperanza alla conseguente diffida, autorizza sin d'ora nel modo più ampio il Comune ad escutere la suddetta garanzia. Le somme garantite saranno erogate dal soggetto garante a semplice richiesta del Comune nel termine di 15 (quindici) giorni, dalla stessa. Il valore di detta polizza dovrà corrispondere alla somma totale indicata nel Quadro economico **allegato 8** del PUA; (100% del valore delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni previste dal PUA + parcella progettazione, sicurezza, DL e collaudo calcolata con DM 2017);

2.3 presentare entro il 30/05/2020 la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione previste nel PUA approvato. La relativa polizza fidejussoria a garanzia della corretta e piena esecuzione delle opere dovranno essere adeguate in relazione ad eventuali modifiche ed integrazioni richieste in sede di approvazione del PUA. Resta inteso che la mancata presentazione entro i termini previsti dal progetto esecutivo comporterà l'escussione della polizza fidejussoria indicata al punto precedente;

2.4 realizzare entro 3 anni dal rilascio delle autorizzazioni e dal permesso di costruire le opere previste dal permesso di costruire di cui al punto precedente.

2.5 Tracciare la delimitazione delle aree interessate dalle dotazioni pubbliche o ad uso pubblico, nell'ambito delle aree di proprietà ed in quelle di proprietà comunale, con l'apposizione di picchetti individuabili la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria contenente opportuni riferimenti e Identificare catastalmente le aree interessate entro il termine del 30/06/2020.

2.6 asservire all'uso pubblico le dotazioni di progetto con atto notarile che preveda il mantenimento degli oneri di manutenzione a carico del proponente (ad esclusione delle aree di parcheggio comprensive delle reti infrastrutturali a servizio delle stesse), e suoi aventi causa.

2.7 realizzare a proprie spese i collegamenti delle infrastrutture territoriali pubbliche esistenti con le infrastrutture di progetto, nel rispetto delle condizioni dettate dai gestori delle singole infrastrutture;

2.8 rilasciare al Comune di Codigoro eventuale nuova polizza fidejussoria, sostitutiva di quella indicata al precedente punto 2.2, con importo adeguato ai nuovi costi di intervento come definiti in sede di progettazione esecutiva, prima del rilascio dell'autorizzazione unica alla realizzazione delle opere;

2.9 collaudare entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori, le dotazioni di uso pubblico realizzate., affidando l'incarico ad un tecnico indicato dalla amministrazione comunale;

2.10 richiedere al Comune lo svincolo di parte delle garanzie prestate, riferite agli importi relativi ad opere finite ed autonomamente utilizzabili e già collaudate;

2.11 Sostenere le spese relative alla cessione delle aree e conseguenti al presente atto

2.12 presentare la SCEA ex art 23 della LR 15/2013 e s.m.i., prima dell'utilizzo dei manufatti di progetto;

2.13 rendere edotti i suoi aventi causa degli obblighi, derivanti dal presente atto, il quale sarà trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, fino a che ne sia consentita la cancellazione formale, con esonero da responsabilità dei competenti Conservatori.

3 obblighi del comune (aggiunti)

per l'attuazione del comparto , il comune si impegna a:

3.1 provvedere direttamente all'esecuzione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico sostituzione del soggetto attuatore, ed a spese del medesimo, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente nei tempi sopra indicati, utilizzando le somme garantite mediante fidejussione;

3.2 Il comune si impegna a svincolare le somme riferite agli importi relativi ad opere finite ed autonomamente utilizzabili nei termini previsti dalle disposizioni vigenti sui pagamenti della PA, a seguito di richiesta di svincolo di parte delle garanzie prestate sulla base dell'avanzamento dei lavori medesimi del soggetto attuatore;

3.3 I lavori di urbanizzazione dovranno essere collaudati ad avvenuta esecuzione. Il collaudo dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dell'ultimazione dei lavori stessi da parte di un tecnico all'uopo incaricato dal Comune. Le spese di Collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

4 Le spese del presente atto e s.m.i. sono a carico del proponente o suoi aventi causa ;

5 Il Comune di Codigoro si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica di comparto oggetto della presente convenzione, ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.