

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 13/01/1971, 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;

Luciano Benazzi nato a Codigoro il 22/12/1949 in qualità di legale rappresentante della **società proponente**, F.lli Benazzi Autotrasporti e Spedizioni srl con sede a Caprile di Codigoro, 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.

Luciano Benazzi **quale procuratore** dei soggetti

- Scuttari Luca nato a Chioggia VE il 03.05.1968
- Boscolo Gabriella nata a Chioggia VE il 11.05.1965
- Boscolo Jlenia nata a Chioggia VE il 31.05.1978
- Boscolo Matteo nato a Chioggia VE il 21.07.1982

proprietari degli immobili privati inclusi nel comparto d'intervento

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 in persona di quale proprietario degli immobili privati inclusi nel comparto di intervento

Della cui personale identità io Notaio sono personalmente certo, i quali, previa rinunzia 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 quanto 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 a disposizione del proponente una porzione di tali aree per la realizzazione di parte delle dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento, a fronte della realizzazione di un ulteriore intervento di sistemazione della strada di accesso ai parcheggi pubblici oggetto di dotazione e della relativa pubblica illuminazione insistente sulla medesima strada. Il valore degli interventi proposti non calcolato in quanto oggetto di successiva richiesta di permesso di costruire da presentare entro il 30 maggio 2020 dovrà essere uguale o superiore al valore delle aree oggetto di cessione da parte dell'Amministrazione per la realizzazione dei medesimi parcheggi di standard pari ad Euro 11.434,00 (undicimilaquattrocentotrentaquattro);
- La società SELMABIPIEMME LEASING S.P.A. con sede in MILANO (MI) CF: 00882980154 proprietaria dell'immobile distinto al catasto terreni fg 59 mappale 297 ha espresso il proprio nulla osta alla sottoscrizione del presente atto da parte del soggetto attuatore, mediante comunicazione a mezzo pec assunta al p.g. al n. 8498 del 19/05/2020;
- i proprietari degli immobili privati inclusi nel comparto di intervento, intervengono al presente atto solo per prestare assenso e nulla eccepire in merito all'operazione urbanistico/immobiliare qui

descritta e richiamata, rimanendo inteso che ogni onere, costo, impegno di qualsivoglia genere verrà assunto dalla società proponente

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

1 oggetto.

Oggetto della presente convezione è la realizzazione dell'intero intervento in conformità all'atto autorizzativo, con tutte le prescrizioni e obblighi ivi richiamati.

In particolare si richama che il proponente deve ottemperare ai seguenti oneri (punto 1.5.1 della DAL 186/2018 e s.m.i.) :

D.1 Realizzazione delle Dotazioni territoriali mancanti

L'art 2.1.4 delle NT del RUE definisce le seguenti quantità minime DOVUTE in relazione all'uso d2) : P1 + U = 15% della ST ; P3 mq 25 /100 Sc;

Nella quantificazione delle dotazioni di progetto il proponente ha proposte le dotazioni nella quantità minima sopra indicata con riferimento alla sola superficie fondiaria destinata all'ampliamento di progetto, considerando reperite in occasione degli interventi precedenti le dotazioni riferibili alle rispettive aree. In questa sede si prende atto dell'approvazione di tale proposta da parte del consiglio comunale (DCC 5 del 05/02/2020). Pertanto si considera dovuta la realizzazione delle seguenti dotazioni minime:

verde di progetto (U) mq. 3.086,10;

parcheggio di progetto (P1) mq. 1.543,05;

TOT Standard mq. 4.629,15

Le aree destinate a parcheggio pubblico sono state individuate su area di proprietà comunale, da cedersi al proponente a fronte del versamento di una somma pari al loro valore stabilito secondo i parametri deliberati ai fini IMU per un totale i euro 11.434,00.

La realizzazione delle opere ad uso pubblico deve essere garantita con apposita fidejussione pari al 100 % del costo di realizzazione, come documentato con apposito computo metrico estimativo. Lo schema di convenzione sottoposto al consiglio comunale prevede che il proponente si impegni 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. Il termine è superato. Esso va

ricondotto al rilascio del titolo abilitativo. Le garanzie devono essere prestate, prima del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, ovvero entro il diverso termine ivi stabilito. Contestualmente dovrà essere documentato il versamento della somma dovuta per la cessione dell'area comunale.

Il comparto risulta inserito in un contesto dotato delle infrastrutture necessarie. L'adeguamento delle reti interne al comparto fino al collegamento alle reti pubbliche è in capo al proponente, il quale è tenuto a recepire le condizioni degli enti gestori. L'adeguamento della strada comunale di accesso alle dotazioni pubbliche di parcheggi P1, richiesto nella CDS del 11/02/2020, per il tratto evidenziato nella Tavola 8 PUA Verde Pubblico-Parcheggi-Illuminazione Pubblica_Rev01.pdf (prot. 7722 del 07/05/2020) deve essere preventivamente concordato con l'ufficio tecnico comunale. L'intero comparto, comprese le aree per dotazioni pubbliche, deve essere dotato delle reti di trattamento e smaltimento delle acque necessarie;

La realizzazione delle dette opere può essere contestuale o successiva alla realizzazione degli edifici, ma precedente alla presentazione della Segnalazione di conformità edilizia e agibilità cui è subordinato l'utilizzo di questi ultimi;

D.3 realizzazione delle opere di compensazione/mitigazione (art 7.7 delle NT del RUE)

dato atto della proposta progettuale che ha avuto il parere favorevole del Consiglio comunale e della CQAP, si precisa che la fascia di verde pubblico, con funzione di mitigazione dell'impatto visivo a ovest del comparto, indicata nella Tavola 9b PUA_Schema Scarichi (Stato Futuro) Rev03.pdf, come "da cedere al comune", deve essere mantenuta in capo al proponente con onere di garanzia di attecchimento e successiva manutenzione, pur garantendone l'uso pubblico. Essa deve essere costituita da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 3.7.1 delle NT del RUE , deve essere mantenuta una Superficie Permeabile (sp) pari al 10 % della Superficie scoperta dell'intero comparto, come misura di mitigazione degli impatti sulle falde interessate.

D.4 Contributo di Costruzione (allegato 2 alla DCC n.11 del 12.05.2020):

La nuova costruzione del capannone resta subordinata al pagamento delle somme dovute in relazione al titolo edilizio ONEROSEN, riferibili alle seguenti quote del contributo di costruzione, aggiornate rispetto l'importo proposto a pg 11 della relazione generale prodotta dal proponente ed

il calcolo del precedente parere SUE Prot 7262 del 23/04/2020 a seguito delle delibera di consiglio comunale n. 11 del 12.05.2020:

U1 euro 33.902,77

U2 euro 9.888,31

D euro 13.184,41

S euro 14.832,46

CS euro 34.669,09

totale euro 106.477,04

(si veda calcolo dettagliato sul file NC_CONTRIBUTO_BENAZZI AGG 11-05-2020 agli atti del SUE, cartella PC 1/2020)

Il contributo deve essere versato prima del ritiro dell'autorizzazione unica, ovvero a rate secondo quanto stabilito al punto 6.2.2. dell'allegato 2 alla DCC 11/2020 (50% al ritiro del titolo abilitativo; 30% entro 1 anno da inizio lavori, 20% entro fine lavori o tre anni dal rilascio del titolo).

Il versamento a rate presuppone una specifica richiesta, non presente agli atti, e l'approvazione della giunta comunale. Le somme non versate al ritiro dell'atto abilitativo devono essere temporaneamente garantite da polizza fidejussoria a favore del comune;

E' ammessa anche la realizzazione di opere a scomputo ai sensi del punto 6.1 della DAL 186/2018, che recita:

"Previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e gli spazi collettivi previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S). Qualora l'importo delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica sia inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo ".

Resta dovuto in ogni caso il contributo CS.

2 obblighi del proponente

per l'attuazione del comparto e per la realizzazione di opere a scomputo del contributo di costruzione, la F.Ili Benazzi a propria cura e spese, sollevando da tale onere ogni altro proprietario degli immobili privati inclusi nel comparto di intervento, si impegna a:

2.1 realizzare, anche relativamente all'area di proprietà del Comune individuata al Foglio 59, mappale 230 (parte), 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 oltre alla realizzazione di un ulteriore intervento di sistemazione della strada di accesso ai parcheggi pubblici oggetto di dotazione e della relativa pubblica illuminazione insistente sulla medesima strada. Il valore degli interventi proposti non calcolato in quanto oggetto di successiva richiesta di permesso di costruire da presentare entro il 30 maggio 2020 dovrà essere uguale o superiore al valore delle aree oggetto di cessione da parte dell'Amministrazione per la realizzazione dei medesimi parcheggi di standard pari ad Euro 11.434,00 (undicimilaquattrocentotrentaquattro)

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 (Parte - vedi Tavola 6 e Tavola 8 allegate), resa disponibile a fronte della realizzazione di un ulteriore intervento di sistemazione della strada di accesso ai parcheggi pubblici oggetto di dotazione e della relativa pubblica illuminazione insistente sulla medesima strada. Il valore degli interventi proposti non calcolato in quanto oggetto di successiva richiesta di permesso di costruire da presentare entro il 30 maggio 2020 dovrà essere uguale o superiore al valore delle aree oggetto di cessione da parte dell'Amministrazione per la realizzazione dei medesimi parcheggi di standard pari ad Euro 11.434,00 (undicimilaquattrocentotrentaquattro) 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 Euro/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 la F.lli Benazzi si impegna a costituire entro 15 gg dal rilascio della determinazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi 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 escludere 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 essere pari ad € 144.383,89.**

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 dovrà 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'escissione della polizza fidejussoria indicata al punto precedente;

2.4 realizzare entro 3 anni dal rilascio delle autorizzazioni e del 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 dall'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

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

- 3.1 provvedere direttamente all'esecuzione delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico in 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.