

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA A VARIANTE AL PRG'95 EX ART. 8 d.P.R. 160/2010 e ss.mm.ii, SITA IN RUSSI, VIA RENZI P., ANGOLO VIA VECCHIA GODO, PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE PER ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE DI CARPENTERIA METALLICA (Pos. 291_2015)

L'anno duemila..... , il giorno del mese di

presso davanti a me Notaio iscritto nel ruolo notarile di

sono presenti i signori:

Doni Marina, nata a Milano il 11/03/1965, domiciliata per la carica in Russi, piazza Farini n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste di Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del "COMUNE DI RUSSI", con sede in Russi, piazza Farini n.1, codice fiscale 00246880397, tale nominata dal Sindaco con Decreto n. 16 del 29/12/2015 e quindi in nome, per conto e rappresentanza del Comune stesso a norma dell'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento Locale D.Lgs. n. 267/2000, nonché in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. del .././2016 Prot.n. , debitamente pubblicata all'Albo Pretorio e divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, del D.Lvo 18 agosto 2000 n. 267, delibera alla quale si fa espresso riferimento;

e

Graziani Antonio nato a Russi il 17/01/1959, residente in Viale della Repubblica 18 -Russi- in qualità di legale rappresentante della Officina Graziani s.r.l. con sede in Russi (Ra) via IV Novembre, n. 80. proprietaria dell'area, di seguito "Soggetto Attuatore";

Compresenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, fra i quali, aventi i requisiti di legge, d'accordo tra loro e con il mio consenso

Premesso che:

- il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale, denominato PRG95, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 25/01/1996 e approvato con Delibera della Giunta Provinciale n. 453 del 30/04/1997, nel tempo modificato con Varianti specifiche;
- l'art. 8 del d.P.R. 160/2010 "Raccordi procedurali con strumenti urbanistici" prevede per i Comuni la possibilità di approvare, su richiesta del privato interessato, una "Variante urbanistica accelerata", finalizzata all'insediamento di specifica attività produttiva;
- la Emas s.a.s., in qualità di proprietaria del terreno, con sede in Ravenna, Santerno, via Ammonite, n. 46/a e la Officina Graziani s.r.l., in qualità di soggetto interessato all'insediamento produttivo, con sede in Russi (Ra) via IV Novembre, n. 80, hanno presentato congiuntamente in data 30/12/2015, prot. n. 14771 Richiesta di Permesso di Costruire, per la realizzazione di "fabbricato ad uso artigianale/industriale per attività di lavorazione di carpenteria metallica, nell'area ubicata in Russi (Ra), via Renzi angolo via Vecchia Godo, identificata al catasto terreni

Foglio 11, mappali 354, 355, 356, 357, 358, 359, 362, 363, 364, 365 e 367(già mappali 76, 274, 293, 294 parti);

- in data 14/07/2016 la Officina Graziani s.r.l. ha acquisito la proprietà del terreno, rimanendo unico soggetto interlocutore con la P.A.;
- la verifica edilizio-urbanistica ha messo in evidenza la non conformità urbanistica dell'intervento proposto, in quanto la maggior parte dell'area su cui è collocato il nuovo fabbricato è destinata dal PRG95 vigente in parte a Zona E2.2 – zone agricole di salvaguardia dei centri abitati - ed in parte a Zona F2.2 – Zone destinate alla viabilità – quest'ultima identificabile come la fascia di rispetto di una viabilità di progetto il cui vincolo espropriativo risulta decaduto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/2002;
- in accordo con i proponenti è scaturita quindi la possibilità di presentare, ricorrendone le condizioni, un procedimento di “Variante urbanistica accelerata”, per il quale risultava una carenza documentale tale da non consentire la corretta e compiuta istruttoria;
- in data 10/03/2016, con nota prot. n. 2729, è stata presentata l'istanza di convocazione della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 1860/2010 congiuntamente alla documentazione integrativa necessaria ad avviare la procedura di Variante accelerata, disciplinata dall'art. 8 del d.P.R. 07/09/2010, n. 160 ad oggetto “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008”;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/04/2016, è stata adottata la “VARIANTE ACCELERATA 1/2016” al PRG95 vigente ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la rilocalizzazione con ampliamento di attività produttiva già attiva sul territorio comunale;
- la Variante VARIANTE ACCELERATA 1/2016 è stata depositata presso il Comune per sessanta giorni alla libera visione dalla pubblicazione sul Bollettino della Regione (n. ... del .././2016) dell'avviso di avvenuta adozione e l'avviso di deposito è stato pubblicato sul sito web del Comune;
- entro la scadenza del termine di deposito non sono pervenute osservazioni;
- la Variante adottata è stata sottoposta alla valutazione e alle determinazioni della Conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2008, che ha concluso i lavori esprimendo parere favorevole condizionato, verbale Prot. 13995 del 25/11/2016;
- in data 29/11/2106 con delibera di Consiglio Comunale n. è stato approvata adottata la variante al PRG95 vigente ai sensi dell'Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, denominata “VARIANTE

ACCELERATA 1/2016", relativa all'area sita nel Comune di Russi, identificata al catasto terreni Foglio 11, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 362, 363, 364, 365 e 367;

- a fronte dell'approvazione di cui al punto precedente, l'area, individuata come comparto urbanistico, comprende, le seguenti destinazioni:
Zona D4 - zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto e come tali regolamentate all' Art. VII.9 delle N.T.A del PRG'95 vigente
- il progetto urbanistico approvato risulta essere composto dagli elaborati tecnico/grafici, allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n./2016;

Tutto ciò premesso e considerato, che vuoi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1)

La presente convenzione ha validità anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della stessa.

Gli elaborati di progetto, di cui in premessa, sono da considerarsi vincolanti per il periodo di validità della presente convenzione. Per eventuali potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopra detti termini, varrà quanto previsto nel strumento urbanistico comunale vigente al momento.

Il mancato rispetto degli obblighi e dei termini definiti nella presente Convenzione determineranno la decadenza della Variante Accelerata 1/2016 ed il conseguente obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

ART. 2)

L'attuazione del progetto sull'area avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione e dal Progetto costituito dagli elaborati allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n...../2016 citata in premessa.

In tale area, per l'intero periodo di validità della presente Convenzione (10 anni), è ammesso solo ed esclusivamente l'insediamento della "Officina Graziani s.r.l." per lo svolgimento dell'attività di lavorazione di carpenteria metallica.

La suddetta destinazione d'uso è vincolante.

Non è ammesso per il periodo di validità della presente Convenzione alcun cambio di destinazione d'uso.

Non è ammessa in alcun modo la suddivisione in lotti di pertinenza di singoli fabbricati destinati all'insediamento dell'attività.

Sono comunque ammesse varianti all'impianto progettuale nel rispetto di quanto sopra descritto.

Durante le fasi di frazionamento, qualora si rilevassero variazioni delle superfici delle aree rientranti nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, queste dovranno essere evidenziate da appositi elaborati grafici, da trasmettere all'Amministrazione Comunale congiuntamente alla copia del frazionamento.

ART. 3)

Considerato:

St (superficie territoriale) dell'intero comparto = mq 12.235

Sf della porzione di area già pianificata che viene fusa nel nuovo comparto urbanistico = mq 1.880

SS (superficie standard) dell'intero comparto = mq 1.843

di cui mq 614 destinati a Parcheggio pubblico e mq 1.229 destinati a verde pubblico

Sf (superficie fondiaria) = mq 12.272

Su (Superficie edificabile) max = mq 4.685

Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1. a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate al reperimento dello standard urbanistico e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di diretta realizzazione da parte del Soggetto Attuatore, previste nel progetto, dopo la realizzazione ed a collaudo avvenuto, e precisamente:

- parcheggi pubblici = 614 mq
- verde pubblico = 1.229 mq

Eventuali eccedenze non daranno corso a nessun indennizzo.

2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alla viabilità esterna ed alle reti tecnologiche generali esterne;
3. a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, e precisamente:

- Spazi di sosta e parcheggio
- Pubblica illuminazione
- Fognatura acque bianche
- Verde pubblico

Per quanto riguarda l'area verde il soggetto attuatore si obbliga a realizzare la messa in quota dell'area, la semina del prato, la messa a dimora di essenze arboree, l'impianto di irrigazione e l'illuminazione pubblica, così come descritto nel relativo elaborato grafico di progetto;

4. a non modificare la destinazione d'uso dell'intera area per il periodo di validità della presente Convenzione (10 anni) e quindi a mantenere quale tipologia della propria attività quella di lavorazione di carpenteria metallica;
5. a non alienare per il periodo di validità della presente Convenzione (10 anni) a terzi l'area e/o gli immobili su di essa edificati;
6. a provvedere entro 12 mesi dalla data di fine lavori per la costruzione della nuova sede di Via P. Renzi, all'integrale trasferimento della propria azienda, liberando da qualsivoglia materiale legato all'attività l'area di via IV Novembre;
7. a presentare entro 24 mesi dal trasferimento dell'Azienda un Piano di riqualificazione dell'area di via IV Novembre, in linea con gli indirizzi dettati dallo strumento di Pianificazione Generale del Comune di Russi, al momento vigente.

ART. 4)

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto approvato.

Il "Soggetto Attuatore" è obbligato, se necessario, a dotarsi di autorizzazione all'occupazione del pubblico suolo per il cantiere.

Le opere dovranno essere realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- c) il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento degli Organi comunali, così come la mancanza di ogni rilievo, non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
- d) tutte le linee infrastrutturali saranno eseguite come da schema progettuale secondo le disposizioni impartite dagli Enti e Società erogatrici;
- e) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti e fino al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune.
- f) obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- g) obbligo di eseguire tutte le opere di riporto di terreno, livellamento, spianamento, semina, messa a dimora di piante e/o attrezzature secondo le prescrizioni tecniche esecutive dettate dagli uffici comunali e/o Enti competenti;
- h) obbligo del ripristino in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle opere da parte del Comune;
- i) se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopraccitato.

Contributi particolari richiesti dagli Enti, per il collegamento agli impianti erogatori, per eventuale ridimensionamento delle relative apparecchiature e oneri derivanti da eventuali servitù saranno a carico del Soggetto Attuatore, come saranno a suo carico le spese di ripristino conseguenti ad

adeguamenti agli impianti esistenti su area pubblica. Tali ripristini dovranno essere realizzati come da richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Sono a carico del Soggetto Attuatore il ripristino di eventuali danni sulla viabilità pubblica esistente. Tali ripristini dovranno avvenire prima del collaudo delle opere.

Prima del collaudo delle opere è obbligo del Soggetto Attuatore presentare le planimetrie quotate del progetto esecutivo (*as-built*) con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci. La viabilità interna pubblica e aperta al pubblico transito potrà essere collaudata solo ad avvenuta ultimazione di ogni opera completa di segnaletica orizzontale, verticale e di segnaletica di toponomastica a norma del Codice della Strada e regolamento di attuazione vigente come concordato con l'Amministrazione Comunale. Fino a tale data sarà obbligatorio il posizionamento di segnaletica di proprietà privata.

ART. 5)

L'acquisizione gratuita delle aree pubbliche da parte del Comune, con ogni onere di stipula a carico del Soggetto Attuatore, sarà contestuale alla presa in consegna degli impianti infrastrutturali, che avverrà entro la scadenza della presente convenzione e comunque solo dopo il collaudo che l'Amministrazione Comunale attuerà entro 10 mesi dalla comunicazione scritta dell'avvenuta ultimazione dei lavori, compresi gli allacci di tutti i servizi.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegata copia del frazionamento approvato e/o depositato delle aree pubbliche e/o di uso pubblico

Il collaudo dei lavori, sia parziale che totale, è riservato alle competenze dell'Amministrazione Comunale che si avvarrà dei propri Servizi o di tecnici esterni di fiducia.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere professionalità distinte per i collaudi relativi alle opere a verde, e alle opere infrastrutturali, nonché in funzione delle opere stesse di nominare i collaudatori tecnico-funzionale e amministrativo in corso d'opera e/o finale.

Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".

Qualora il collaudo non desse esito favorevole, il Comune diffiderà il concessionario ad eseguire le opere mancanti nelle modalità e nei tempi che verranno indicati.

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il "Soggetto Attuatore" autorizza il Comune a disporre della garanzia fidejussoria, di cui al successivo art. 10, per far fronte all'attuazione degli obblighi non ottemperati.

Ferme restando le garanzie prestate con la fidejussione, con il passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi viene trasferito a carico del Comune, o degli Enti gestori, anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa la pulizia del suolo soggetto ad uso pubblico; sino a che ciò non avverrà, tale onere comprensivo dell'attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche resta a carico del "Soggetto Attuatore".

ART. 6)

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno

essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, a fronte dall'avvenuto collaudo con esito favorevole delle soprastanti opere.

Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopraccitate il Comune di Russi darà ampio e formale scarico della garanzia fidejussoria.

Qualora entro i termini definiti dalla presente Convenzione non dovessero essere completate le opere previste, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando la garanzia fidejussoria.

ART. 7)

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, secondo le disposizioni impartite, la vasca di laminazione.

La manutenzione, ovvero tutte le opere atte a mantenere in efficienza l'opera, e quindi la pulizia, gli sfalci e quanto occorra per mantenere un efficiente deflusso delle acque, sono a totale carico del "Soggetto Attuatore", anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti e fino al trasferimento delle medesime mansioni al Comune o all'Ente gestore.

ART. 8)

La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanistiche ed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

Il certificato di agibilità relativo all'intervento edilizio è subordinato all'esecuzione e funzionalità degli allacci alle pubbliche utenze e all'accessibilità del lotto; prima del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Russi, alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui alla presente convenzione e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

ART. 9)

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli saranno realizzate direttamente dal "Soggetto Attuatore".

La realizzazione delle suddette opere garantisce uno scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria, pari al 24 % ed uno scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria, pari allo 0 %.

Per quanto sopra esposto l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, che dovrà essere corrisposto al Comune di Russi, sarà pari al 76 % (U1) mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria che dovrà essere corrisposto al Comune di Russi sarà pari al 100 % (U2).

Dal conteggio complessivo del Contributo di Costruzione verrà scomputato il costo, sostenuto dal Soggetto Attuatore, della prestazione professionale relativa alla redazione della Variante al Piano di Classificazione Acustica, pari ad € 14.642,56

ART. 10)

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, di cui ai precedenti articoli è stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione *bancaria (rilasciata da Aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D.L. 12.03.1936, n. 375 e smi) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi) - n.* – pari a Euro (Euro/00) a tempo indeterminato.

L'importo garantito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli è pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.

La polizza fidejussoria/assicurativa risulta svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune di Russi, al completamento dei lavori, previo collaudo favorevole degli stessi ed avvenuta cessione delle aree, nel rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune di Russi, che comunque dovrà avvenire non oltre trenta giorni dalla cessione al Comune di Russi delle aree ad uso pubblico.

ART. 11)

Per quanto non espressamente citato, si rimanda agli obblighi di legge vigenti in materia.

ART. 12)

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

Le Parti richiedono che il presente atto venga trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna, con esonero per il Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13)

AGLI EFFETTI FISCALI viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli, in conformità comunque alla disciplina Tributaria vigente al momento della sottoscrizione

Letto, approvato e sottoscritto

SOGGETTO ATTUATORE

COMUNE DI RUSSI
