

CONTRODEDUZIONE all'osservazione pervenuta da parte di Valdosta s.r.l. del 20/09/2013 prot. n. 27798

L'osservazione presentata risulta accoglibile solo in parte. Più precisamente, si è ritenuto di poter accogliere quelle modifiche allo schema di convenzione di carattere non sostanziale che precisano e/o specificano i contenuti già definiti nello schema adottato.

Non sono state ritenute accoglibili quelle modifiche proposte che avrebbero comportato variazioni significative delle modalità di attuazione di quanto già adottato.

Al fine di consentire un'immediata lettura del testo, si precisa che sono state riportate nello schema seguente le sole modifiche accolte, con testo **grassetto sottolineato** (per la consultazione delle modifiche proposte nell'osservazione si veda allegato 4).

CONVENZIONE
PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO
DI ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI
ai sensi dell'art. 48 COMMA 7 bis 2 della LR 11/2004 e art. 7 l.r. 55/2012

- -

L'anno addì.....del mese di.....
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, notaio in.....
ovvero

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor, Segretario comunale del Comune di,
competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267
si sono costituiti i signori:

- nato a il, residente a() in Via
.....n° .. il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di legale
rappresentante di **VALDOSTA s.r.l.**, con sede in Noale (VE), Via Gagliardi n. 2, c.f. p. Iva e n. reg. impr.
03477210276,
- nato a il e residente
in qualità di pro tempore del **COMUNE di SPINEA**, che qui interviene in nome e
per conto dello stesso Comune ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e
dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato
con atto del Sindaco n. in data ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto
legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "**Comune**", dall'altra
parte,

PREMESSO CHE

- A) Valdosta s.r.l. ha la piena disponibilità delle aree direttamente interessate dalla procedura di variante puntuale al P.R.G.C. e intende inoltre acquisire la disponibilità di aree agricole esterne all'ambito della variante, attualmente appartenenti a terzi, destinate dal PAT adottato a forestazione e perciò capaci di generare credito edilizio; su queste basi dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- B) Coop Adriatica s.c.a r.l. gestisce a Spinea due punti vendita, il primo con area vendita di 580 mq. situato in via San Remo, il secondo, principale, in via Costituzione (alias S.P. n. 36), dotato di area di vendita di circa 1430 mq;
- C) Valdosta s.r.l. è proprietaria di gran parte dell'area libera frontestante il secondo e principale punto vendita, estesa su 30.339 mq. e identificata al NCTU, Foglio 5, mappali n. 6, 742, 743, 1606, 1928 (ex mappale 741), e la residua porzione dell'area medesima, estesa su 2.244 mq., identificata ai mappali n. 1920 (ex mappale 740), 1922 (ex mappale 1603), 1924 (ex mappale 1604), 1926 (ex mappale 1605) del Foglio 5, prima di proprietà della Coop Adriatica s.c. a r.l. (che la utilizzava a parcheggio a servizio del supermercato situato dal lato opposto di Via Costituzione), è stata ceduta a Valdosta s.r.l. preliminarmente alla stipula della presente convenzione come da atto preliminare di cui al punto successivo, per un totale di mq.32.583;
- D) allegato alla presente convenzione, sub 1, vi è il contratto preliminare del 10/08/2012 debitamente registrato e trascritto e relativa proroga del 11/04/2013, sub. 2, che prevede che la società Coop Adriatica s.c.a r.l. ceda le aree di sua proprietà come sopra meglio identificate alla società Valdosta s.r.l. e pertanto la presente convenzione viene stipulata con Valdosta in ragione di tale atto in quanto la stessa Valdosta avrà la disponibilità delle aree da parte della Coop Adriatica in forza del preliminare registrato e trascritto sopra richiamato;

- E) tale superficie si trova in zona strategica bene urbanizzata e ormai inglobata dall'espansione cittadina, essendo compresa tra un'importante infrastruttura attualmente oggetto di potenziamento da parte di Veneto Strade (Via Costituzione) e un'area edificata, prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici isolati e piccoli condomini;
- F) in ragione delle caratteristiche generali dell'ambito, Coop Adriatica s.c.a.r.l. e Valdosta s.r.l. hanno presentato al comune di Spinea una richiesta congiunta di attivazione di procedura di variante ex art. 48, comma 7-bis 2 LR n. 11/2004, e art. 5 DPR n. 447/2008 volta al trasferirvi, ampliata, l'attività commerciale esistente sull'altro lato della strada, con contestuale variazione della destinazione urbanistica – da agricola a commerciale – della porzione di area in questione necessaria a consentirvi il trasferimento con accorpamento ed ampliamento di entrambi i punti vendita attualmente gestiti da Coop Adriatica a Spinea, ormai obsoleti e inadeguati alle attuali esigenze anche dal punto di vista urbanistico;
- G) il nuovo edificio commerciale in progetto ricava parte della propria superficie dal credito edilizio generato dalla prevista cessione al Comune di ulteriori 11.321 mq. di aree di forestazione, da reperire all'esterno dell'ambito della variante in aggiunta ai 14.932 mq. di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla società attuatrice;
- H) alla richiesta congiunta di cui sopra è seguita l'attivazione della procedura nelle forme di legge, con convocazione di una prima conferenza di servizi istruttoria e preliminare in data 21/09/2011 e di una conferenza di servizi decisoria in data 22/04/2013;
- I) in sede di conferenza decisoria i rappresentanti degli Enti coinvolti nel procedimento unico hanno espresso parere favorevole all'intervento richiesto nonché alla relativa proposta di variante urbanistica;
- J) l'approvazione del progetto e dei relativi allegati da parte della Conferenza di servizi decisoria ha costituito presupposto per l'approvazione della variante urbanistica e come tale successivamente sottoposta al vaglio e all'approvazione da parte del Consiglio comunale;
- K) a seguito della pubblicazione dell'esito della Conferenza di servizi decisoria non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni / *oppure*: sono state presentate le osservazioni cui il Comune ha controdedotto come da allegato sub... alla presente, e la variante parziale al PRGC ha ottenuto definitiva approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;
- L) le aree soggette alla procedura di variante hanno una superficie totale territoriale reale di mq 32.583 di cui 17.651 mq. qualificabili come zone D e la residua parte di 14.932 mq quali ambito di forestazione; le aree medesime sono inoltre in parte gravate da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto ricadono nella fascia di rispetto generata dalla presenza del Rio Cimetto;
- M) le aree pari a 11.321 mq. necessarie per determinare il credito edilizio da reperire all'esterno dell'ambito della variante in aggiunta ai 14.932 mq di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla società attuatrice, verranno identificati successivamente attraverso opportuna variante al P.I. in quanto al momento non individuabili fisicamente;
- N) con deliberazione consiliare n. 37 assunta in data 20 aprile 2009, il Comune ha adottato il nuovo P.A.T.: in tale strumento urbanistico strategico ha attribuito all'area l'idoneità all'espansione ad uso commerciale, mediante previsione di una "linea preferenziale di sviluppo produttivo" che la coinvolge insieme ad aree limitrofe, di talché la variante approvata con procedura di sportello unico è anche conforme alle scelte strategiche assunte col P.A.T.;
- O) il P.A.T. è stato approvato il 17.12.2012 ed è divenuto efficace il 9 febbraio 2013;
- P) ai fini di assicurare che l'attuazione della variante puntuale confermi le scelte strategiche assunte col PAT in relazione agli ambiti di forestazione, occorre che la società Valdosta s.r.l. si impegni, oltre a all'ordinaria cessione o realizzazione delle aree ed opere a standard primario e secondario, a cedere all'Amministrazione aree di forestazione per una superficie totale di mq. 26.253 di cui 11.321 mq. all'esterno dell'ambito di proprietà per le quali, una volta individuate, verrà successivamente approvata una variante al P.I. includente le stesse aree costituenti ambito di forestazione;
- Q) ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, inserito dall'art. 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati l'esecuzione diretta

delle opere di urbanizzazione primaria - di importo inferiore alla soglia comunitaria - è a carico del titolare del permesso di costruire e ad esse non si applica il Decreto legislativo n. 163/2006 (cd. "Codice dei contratti pubblici");

- R) l'attuazione del progetto di trasferimento e ampliamento in variante urbanistica dell'insediamento commerciale deve essere disciplinato mediante apposita convenzione finalizzata a regolare i rapporti tra il Comune e Valdosta s.r.l. allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità contenute nel progetto presentato in variante al PRGC vigente e in armonia col PAT adottato;
- S) considerato altresì che il diritto alla variante urbanistica è in capo alla Coop Adriatica **Scarl**, mentre parte delle aree oggetto della variante risultano essere di proprietà della Valdosta **Srl**;
- T) il progetto presentato, proprio in ragione della sopravvenuta approvazione ed efficacia del P.A.T. (9 febbraio 2013), risulta compatibile con le scelte urbanistiche fatte dall'Amministrazione a livello strategico e comporta l'inclusione di tale area nella programmazione urbanistica a scala operativa al fine di perseguire finalità di natura economico-occupazionale;
- U) proprio alla luce di tale compatibilità, non risulta necessario attribuire a tale variante limiti di efficacia se non quelli ordinariamente previsti per la validità del piano degli interventi (5 anni dall'efficacia della variante stessa);
- V) tale variante comporta la riduzione della Sau attualmente disponibile della superficie corrispondente all'ambito classificato quale zona D pari a mq 17.651;
- W) lo schema di convenzione, messo a punto con l'accordo delle parti interessate, è stato approvato dalla Conferenza di servizi in data con effetto di adozione della variante cui accede e dal Consiglio Comunale con Deliberazione n..... del;
- X) visto l'atto d'obbligo in favore e nell'interesse del Comune di Spinea che attesta e impegna la **società** Coop Adriatica s.c.a r.l. rispetto alla **società** Valdosta s.r.l. allegato sub.3;

tutto ciò premesso,

fra le parti, **come costituite e rappresentate**, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 – OBBLIGHI GENERALI

1. Valdosta s.r.l. assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. Il Comune, attraverso la presente convenzione, si impegna a consentire anche in prosieguo l'attuazione dell'unicità del procedimento amministrativo e del responsabile, l'accessibilità, la trasparenza e il rispetto dei tempi prestabiliti per la definizione delle pratiche edilizie, urbanistiche e di sua competenza in genere.
3. Le parti dichiarano, dandosene reciprocamente atto:
 - che la trasformazione urbanistica e edilizia attuata con variante speciale di cui in premesse è funzionale al trasferimento dell'attività commerciale di Coop Adriatica s.c. a r.l. nell'edificio di nuovo impianto da realizzarsi nell'area oggetto di variante;
 - che tale attività sarà esercitata sulla base dell'apposito atto preliminare di cui in premessa, lettera D, stipulato fra Valdosta s.r.l. in qualità di proprietaria e Coop Adriatica s.c. a r.l. in qualità di conduttrice ed utilizzatrice degli immobili secondo la loro nuova destinazione (supermercato con relative pertinenze);
 - che il contratto di locazione obbliga Coop Adriatica s.c. a r.l. a esercitare detta attività nel rispetto della normativa vigente e senza arrecare disturbo a terzi o confinanti; in particolare, nei locali locati non si potranno svolgere attività di lavorazione non compatibili secondo i regolamenti e le normative vigenti e neppure detenere, nei locali, materiali non ammessi per legge o regolamento;
 - che in base al contratto preliminare di locazione commerciale concluso dalle medesime Valdosta s.r.l. e Coop Adriatica s.c. a r.l. per scrittura privata del 10 agosto 2012, sono di competenza di Coop Adriatica s.c. a r.l. alcune lavorazioni interne all'edificio necessarie ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo l'impianto elettrico e di illuminazione interno, l'impianto di

riscaldamento e condizionamento, l'impianto antincendio interno (sprinklers), lavorazioni che Coop Adriatica s.c. a r.l. si è impegnata a realizzare prima dell'ultimazione dell'edificio o comunque in modo da non causare ritardo nell'ottenimento dell'agibilità.

4. La variante urbanistica **di cui alla presente Convenzione** ha efficacia di **cinque** (5) anni. Qualora, entro tale data, non trovi attuazione la previsione urbanistica oggetto del presente provvedimento, la destinazione urbanistica decadrà.

ART. 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della convenzione e ne costituiscono principio di interpretazione.
2. Valdosta s.c. a r.l. si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, cosicché in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento **delle aree oggetto della presente Convenzione** le garanzie già prestate non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI DI TIPO URBANISTICO

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di inizio dei relativi lavori ovvero dalla data della formale stipula della Convenzione, a seconda di quanto specificamente stabilito.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere iniziate entro **dodici** (12) mesi dalla **data di** stipula della presente Convenzione urbanistica previo rilascio del relativo **Titolo Abilitativo ed essere** ultimate entro il termine massimo di (36) trentasei mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro **tre** (3) mesi dalla formale stipula della presente Convenzione. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del progetto, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 6.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo devono essere iniziate preliminarmente/contestualmente all'edificato.
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data della stipula della Convenzione medesima, salvo proroga motivatamente chiesta dall'interessata e discrezionalmente concessa dall'Amministrazione comunale per situazioni specifiche e in caso di necessità. Entro lo stesso termine Valdosta s.r.l. dovrà presentare istanza di rilascio degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti.
6. La cessione o **la costituzione del** vincolo all'uso pubblico delle aree e **delle** opere per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, **devono** avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo **ed in ogni caso entro e non oltre novanta (90)¹ giorni dall'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Protocollo del Comune di Spinea del Certificato di Collaudo delle stesse con esito favorevole.**
7. La cessione delle aree di forestazione avviene in regime e a titolo di perequazione urbanistica ed è disciplinata dal successivo articolo 7.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Valdosta s.r.l. assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione meglio

¹ modifica del testo parzialmente accolta con termine di 90 giorni anziché 30 giorni proposto.

individuare negli elaborati di progetto:

- 1) strade veicolari previste dal progetto;
 - 2) opere stradali previste dalla Provincia di Venezia e ricadenti all'interno dell'ambito;
 - 3) percorsi pedonali e marciapiedi;
 - 4) pista ciclabile (entro ambito);
 - 5) spazi di sosta e di parcheggio;
 - 6) fognature per acque nere;
 - 7) fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque;
 - 8) allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - 9) rete idrica per l'acqua potabile;
 - 10) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - 11) rete di pubblica illuminazione completa di punti luce sul parcheggio ad uso pubblico;
 - 12) rete telefonica fissa;
 - 13) spazi a verde.
2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e succ. mod. e int. e, in generale, dalla normativa speciale di settore vigente.
 3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo da contenere al minimo ogni inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e agli eventuali pareri obbligatori delle Autorità e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.
 4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e succ. mod. e int. e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22/01/2008 n. 3 e 4.
 5. Tutte le opere previste in progetto, benché dimensionate tenendo a riferimento l'abrogato art. 25 della l.r. n. 61/1985, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria o comunque ad esse assimilate ai sensi degli atti di indirizzo di cui alla DGR 8 ottobre 2004, n. 3178, lett. h) in quanto direttamente funzionali ad assicurare un'adeguata urbanizzazione dell'area di intervento.

ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Valdosta s.r.l. assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4, così come evidenziate dagli elaborati di progetto prot. n°1960 del 19/01/2012 e relativi aggiornamenti prot. n°18042 del 26/06/2012, prot. n°6006 del 21/02/2013, prot. n°8367 del 15/03/2013 e successive integrazioni.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui all'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. In relazione alle opere di cui all'articolo 4 e a quelle di allacciamento ai pubblici servizi Valdosta s.r.l. dovrà richiedere senza ritardo e comunque entro trenta **(30)** giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere. Valdosta s.r.l. provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti

esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente Convenzione.

4. Restano in ogni caso a carico di Valdosta s.r.l. eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa.

ART. 7 – AREE DI FORESTAZIONE

1. **Con la sottoscrizione della presente Convenzione** Valdosta s.r.l. si obbliga **altresì** a piantumare e quindi **successivamente** a cedere al Comune **di Spinea**:
 - le aree di forestazione indicate ed individuate nell'allegato, sub.4, alla presente convenzione, per una superficie complessiva di mq. 14.932;
 - ulteriori 11.321 mq di aree di forestazione da reperire all'esterno dell'area direttamente soggetta a variante urbanistica puntuale per la quale verrà redatta successiva e specifica variante al piano degli interventi.
2. La cessione delle aree di forestazione **in forma gratuita a favore del Comune** (dopo la loro forestazione e dopo il collaudo favorevole delle stesse) deve avvenire entro 3 mesi dal collaudo delle opere di forestazione, salvo proroghe motivate che dovranno essere valutate dal Consiglio comunale.
3. La certificazione di agibilità dell'edificio è subordinata alla **avvenuta ultimazione delle Opere di Urbanizzazione ed all'avvenuta** piantumazione, al collaudo e alla cessione al Comune di tutte le aree di forestazione previste, per una superficie complessiva di mq. 26.253. E' facoltà discrezionale ed insindacabile del Comune – previa deliberazione della Giunta comunale – derogare a tale condizione, nelle forme ed eventualmente con le ulteriori garanzie ritenute congrue, nel caso in cui al momento della richiesta di agibilità debba ancora essere ceduta e/o collaudata una limitata superficie di forestazione in ogni caso non superiore al 10% del totale.
4. La cessione delle aree di cui al comma 1 del presente articolo avviene in applicazione dei principi di perequazione urbanistica, in applicazione dei criteri contenuti nella relazione tecnico estimativa redatta dalla dott.ssa Antonella Faggiani agli atti del Comune al prot. n. 8826 del 20.03.2013.
5. Tutti gli ambiti di forestazione da cedere al Comune dovranno essere piantumati nel rispetto delle norme di attuazione del P.A.T., delle eventuali prescrizioni di cui alla VAS e delle indicazioni all'uopo impartite dalla Direzione Veneto Agricoltura della Regione Veneto. Il relativo progetto deve essere presentato entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione, salvo che per le aree di forestazione ancora da acquisire per le quali il decorso del medesimo termine avverrà al più tardi dalla data di trasferimento della proprietà in capo alla ditta proponente, nel rispetto comunque dei termini massimi assegnati dalla presente convenzione per l'attuazione del progetto. A tal fine, i collaudi parziali e finale delle urbanizzazioni dovranno essere estesi anche agli ambiti di forestazione.
6. A garanzia dell'acquisizione e piantumazione delle aree di proprietà di Valdosta oggetto di forestazione oltre che a garanzia dell'acquisizione, piantumazione e cessione al Comune delle aree di forestazione attualmente appartenenti a terzi, Valdosta s.r.l. presenta autonoma garanzia fideiussoria a prima richiesta, allegata alla presente convenzione, sub... (polizza fideiussoria n..... emessa da in data), stabilita per una durata di cinque anni dalla stipula della presente convenzione, per un importo pari a € 520.000,00 (ottenuto dalla somma dei seguenti importi: € 327.000,00 risultanti dalla perizia di stima a firma della dott.ssa Faggiani prot. n. del 8826 del 20.03.2013 necessari per il reperimento delle aree non ancora disponibili + € 138.000,00 necessari per la realizzazione, compresa la pista ciclabile interna a tale area, dell'area di forestazione di proprietà di Valdosta pari a 14.932 mq + € 55.000,00 necessari per la realizzazione delle opere di

forestazione sulle aree di mq.11.321 non ancora disponibili; questi ultimi importi come risultanti dal quadro economico presentato dalle ditte in data 18/04/2013 prot. n°11682).

7. In caso di inadempimento all'obbligo di cessione delle aree, il Comune può diffidare Valdosta s.r.l. ad adempiere entro un termine congruo commisurato all'importanza dell'inadempimento e tenendo conto delle circostanze, comunque non inferiore a **trenta** (30) giorni. Scaduto tale termine, e fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo del punto 3 del presente articolo, il Comune potrà escutere la garanzia con obbligo in tal caso di impiegare le relative somme per acquistare in via negoziale o espropriativa o in altre forme di legge gli ambiti di forestazione mancanti e per la piantumazione degli stessi, previa redazione e approvazione di specifica variante al P.I.

ART. 8 – OPERE PRIVATE ED ULTERIORI

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive di Valdosta s.r.l. a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:
 - a) passaggi ciclabili e pedonali interni;
 - b) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere;
 - e) illuminazione degli accessi;
 - f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 9 – PROGETTAZIONE - ESECUZIONE DELLE OPERE DI CUI AGLI ARTT. 4, 5 E 7

1. Con la stipula della presente convenzione le parti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 7 della presente convenzione.
2. Poiché il valore delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione non supera, neppure considerate globalmente, la soglia di € 5.000.000, alla progettazione/esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione non si applicano le disposizioni del D.Lgs. n. 163/2006, come modificato dal D.Lgs. 152/2008, di talché la ditta attuatrice non assumerà il ruolo di stazione appaltante.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree a standard pubblico sono così indicativamente quantificate:

a. Parcheggio ad uso pubblico	3.444,00 mq;
b. Viabilità di accesso	1.298,50 mq;
c. Pista ciclo pedonale	188,50 mq;
d. Viabilità di accesso al parcheggio	864,50 mq;
2. Per una più precisa definizione e identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla documentazione grafica e alle relazione tecnica della variante urbanistica. Sono ammesse variazioni in più o in meno, in fase esecutiva degli interventi, fino alla tolleranza del 3%.
3. Ai sensi degli articoli 3 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non costituiscono aree a standard e non possono pertanto essere computate come tali le aree di manovra e di viabilità per il disimpegno e l'accesso all'area privata dell'edificio.
4. Si precisa che il parcheggio ad uso pubblico di cui alla lett. a) del precedente comma 1 non include la viabilità perimetrale di accesso ai parcheggi in quanto tale viabilità, consentendo anche l'accesso all'edificio, ricade nella fattispecie di cui al precedente comma 3 ed è stato dimensionato alla lett. d del precedente comma 1; tale viabilità dovrà però essere oggetto di vincolo ad uso pubblico proprio al fine di garantire l'accesso agli standard.

ART. 11 – COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto che l'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese della

ditta attuatrice e dei relativi oneri accessori ammonta a Euro 1.115.000,00 come risultante dal computo metrico estimativo presentato dalle ditte in data prot. n°11682 del 18/04/2013 *[e rispetto al quale potremmo eventualmente prevedersi, in sede di stipula definitiva della presente bozza, quegli aggiustamenti necessari ai fini dell'ottenimento del parere definitivo e favorevole del settore lavori pubblici in quanto, ad oggi 18.04.2013, il settore lavori pubblici rileva la necessità di alcuni approfondimenti istruttori]* e risulta comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, Iva, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale. Tale importo risulta superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in ragione delle tabelle vigenti. Nessun conguaglio sarà dovuto a tale titolo dal Comune.

2. Lo scomputo avviene fino a concorrenza col totale del contributo di urbanizzazione tabellare dovuto, senza distinzione fra categorie di urbanizzazione primaria e secondaria, fermo restando il versamento del 50% della quota di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 10.6 del vigente regolamento edilizio comunale. Ne consegue che, al rilascio dei permessi di costruire, non vi saranno oneri di urbanizzazione primaria a carico della ditta attuatrice, mentre resteranno dovute la quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e la quota di contributo relativa al costo di costruzione, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.
3. Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che:
 - a) il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà calcolato sulla base delle tabelle vigenti relative agli interventi commerciali in zona agricola;
 - b) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta con le modalità di cui all'art. 16, comma 3, D.P.R. n. 380/2001.

ART. 12 - GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi di urbanizzazione assunti con la convenzione, diversi da quelli di cui all'art. 7 autonomamente garantiti, Valdosta s.r.l. presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % di quello previsto dall'art. 11 comma 1, con polizza fideiussoria n..... emessa da in data in allegato, sub..., alla presente convenzione.
2. La garanzia non può essere estinta se non previa cessione/vincolo d'uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione e previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta di Valdosta s.r.l., quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e sempre che previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 16.
3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta di Valdosta s.r.l., quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso Valdosta s.r.l. è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il responsabile del settore urbanistica e edilizia privata potrà rilasciare i permessi di costruire per la costruzione delle opere di urbanizzazione e/o degli edifici, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.
2. L'agibilità dell'edificio, anche parziale, è subordinata alla corretta avvenuta esecuzione e al collaudo delle opere di urbanizzazione indispensabili alla funzionalità dell'edificio e alla cessione delle aree e opere di forestazione ai sensi e nei limiti di cui all'art. 7, piantumate e collaudate.

ART. 14 – VARIANTI

1. Valdosta s.r.l. potrà apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica al progetto approvato, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino il numero degli accessi ai lotti. Le modificazioni di cui sopra comporteranno, se richiesto dal Comune, l'obbligo di aggiornare, integrare e/o sostituire i soli elaborati tecnici.
2. Non sono considerate varianti urbanistiche e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati a scala urbanistica, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lievi spostamenti o riduzione della viabilità interna, fermo restando il rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni.
3. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non sia previsto dalla presente convenzione.

ART. 15 - COLLAUDI

1. Una volta ultimate le opere di urbanizzazione, **così come al momento dell'ultimazione della piantumazione delle aree a forestazione,** Valdosta s.r.l. dovrà presentare senza ritardo al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le stesse opere saranno collaudate a cura del Comune e a spese di Valdosta s.r.l. entro **e non oltre tre (3) mesi dalla rispettiva data di ultimazione dei lavori.** Per tale collaudo, l'Amministrazione comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dal Responsabile del Settore urbanistica – edilizia privata, affidando incarico fiduciario. **Nel medesimo termine di mesi tre (3) il Collaudatore incaricato dovrà provvedere a redigere il Certificato di Collaudo e a depositarlo all'Ufficio del Protocollo del Comune di Spinea.**
2. L'incarico al collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione e sarà esteso alle aree di forestazione ai sensi del precedente articolo 7 nonché alla verifica della documentazione di cui al susseguente comma 3 e delle certificazioni occorrente. Il Comune, previa diffida ad adempiere, potrà provvedere d'ufficio alla redazione della documentazione mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese di Valdosta s.r.l.
3. Il collaudo è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente ai lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi. Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.
5. Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'articolo 141 comma 3 del d. lgs. 12/04/2006, n. 163 (in materia di lavori pubblici) assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, Valdosta s.r.l. è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.
6. Valdosta s.r.l., assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata, su indicazione conforme fornita dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando le garanzie di cui agli articoli 12 e 7.

ART. 16 - ASSERVIMENTO DELLE AREE A STANDARD. CESSIONE DELLE AREE DI

FORESTAZIONE A TITOLO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Le aree a standard previste dalla convenzione saranno cedute e/o asservite all'uso pubblico in forma gratuita al Comune di Spinea non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree ad uso forestazione saranno cedute in forma gratuita al Comune di Spinea a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini previsti dall'articolo 7.
3. Le aree di cui ai precedenti commi dovranno essere asservite o cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva, per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica, nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale.
5. Valdosta s.r.l. si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune siano di misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, Valdosta s.r.l. è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che, in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta attuatrice proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 17 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione pubbliche e/o ad uso pubblico (evidenziate con colori grigio perimetrato in nero – si veda legenda –, rosso/arancione e colore giallo senape nella planimetria allegata, sub.5, alla presente convenzione) prima del relativo collaudo sono a carico della ditta Valdosta s.r.l.
2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione ad uso pubblico (evidenziate con colori grigio perimetrato in nero – si veda legenda –, rosso/arancione e colore giallo senape nella planimetria allegata, sub.5, alla presente convenzione) dopo il relativo collaudo, restano a carico della ditta Valdosta s.r.l.
3. Gli ambiti di forestazione e le relative opere di cui all'articolo 7 della presente convenzione vengono ceduti al patrimonio del Comune di Spinea che ne curerà la manutenzione (ambito perimetrato in colore verde – si veda legenda – nella planimetria allegata, sub.4, alla presente convenzione).

ART. 18 – DECADENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA

1. La variante urbanistica correlata alla presente convenzione decade 5 anni dopo l'efficacia della variante stessa.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto approvato in variante urbanistica puntuale con procedura di sportello unico è composto dai seguenti elaborati:

VARIANTE URBANISTICA

- Ud000 – Inquadramento urbanistico - estratto P.R.G.C. P.T.C.P. P.A.L.A.V.;
- Ud000_1 VAR – Inquadramento urbanistico - estratto PRG approvato e in variante;
- Ud001 VAR – Inquadramento territoriale - estratto PRG/PAT;
- Ud002 – Rilievo stato attuale - estratto mappa - carta tecnica regionale;
- Ud003 VAR_1 – Standard urbanistici - estratto esproprio Veneto Strade;

- Ud004 VAR_1 – Planimetria generale stato di progetto;
- Ud005 – Documentazione fotografica;
- Ud006 VAR_1 – Verifica dimensionamento - standard urbanistici;

PROGETTO ARCHITETTONICO

- Ad001 VAR_1 – Planimetria generale - stato di progetto;
- Ad002 var – Pianta piano terra - stato di progetto;
- Ad003 a – Pianta piano primo - stato di progetto;
- Ad004 a – Pianta copertura - stato di progetto;
- Ad005 a – Prospetti - stato di progetto;
- Ad006 a – Sezioni - stato di progetto;
- Ad007 – Planimetria attività commerciali esistenti COOP;
- Id001 VAR – Schema impianto fognario;
- ADr001 VAR_1 – Relazione tecnico-illustrativa;
- ADr002 VAR – Relazione paesaggistica;
- Hd001 VAR – Planimetria esterni e piante percorsi interni e servizi per disabili;
- Hdr001 a – Relazione sanitaria;

PROGETTO PREVENZIONE INCENDI

- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
- Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
- Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
- Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
- Jd005 a – Prospetti;
- Jd006 a – Sezioni;
- Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;

MITIGAZIONE AMBIENTALE

- Bdr001 VAR – Relazione mitigazione ambientale;

ACUSTICA

- Bdr101 VAR – Documentazione previsionale di impatto acustico;

AMBIENTE

- Bdr201 VAR – Valutazione di incidenza ambientale;
- Bdr202 VAR – Verifica di asseguibilità alla V.A.S.;

ILLUMINOTECNICA

- Edr001 VAR – Progetto di illuminazione relativo alle aree di mitigazione ambientale;

PROGETTO IDRAULICA

- Idr101 VAR – Verifica di compatibilità idraulica;
- Id100 VAR – Rilievo dello stato di fatto - planimetria idraulica;
- Id101 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - planimetria di progetto;
- Id102 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - sezioni e dettagli;
- Id103 – Rete di raccolta acque meteoriche - profili altimetrici;

PROGETTO SEGNALETICA

- Qd001 VAR – Viabilità generale di progetto - segnaletica e sezioni tipologiche;

TRAFFICO

- Relazione sul traffico (VAR);

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

- Idr002 VAR – Relazione impianto fognario;

- Id001 VAR – Richiesta autorizzazione allo scarico + elaborati;
- Modulistica Veritas;

LINEE VITA COPERTURA

- Pd_001 VAR – Misure preventive e protettive per le lavorazioni in quota;

AREA A FORESTAZIONE

- Tav. 0 – Relazione tecnica area a forestazione;
- Tav. 1 – Estratto catastale, CTR, PRG, Orofoto;
- Tav. 2A – Planimetria di progetto di modifica morfologica del terreno agricolo oggetto di intervento;
- Tav. 2B – Planimetria di progetto area a forestazione;
- Tav. 2C – Sezioni pista ciclabile;

RENDER DI PROGETTO

- Viste 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- WE001_REV_A – Quadro economico e computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e forestazione

2. Il progetto è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali delle delibere di adozione e di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengano allegati materialmente alla presente convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione Valdosta s.r.l. si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - SPESE, TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta attuatrice.
2. La ditta attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione. Autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione della di variante al PRGC e trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Spinea, li

La ditta attuatrice Valdosta s.r.l.

Per il Comune di Spinea