

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI P.U.A.

L'anno in questo giorno di del mese di, a, nel mio studio sito in cn., avanti a me Dr. Notaio in ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di, si sono personalmente costituiti i Signori:

COMUNE DI PORTOMAGGIORE, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 00292080389), rappresentato dall'Ing. CESARI LUISA in qualità di dirigente del settore "Servizi al Territorio, Urbanistica Ambiente", nel seguito del presente atto denominato come "Comune"

Sig. Nicoletti Fabrizio (cod. fisc. NCL FBR 71L23 D226A), nato a Curtarolo il 23/07/1971 e residente a Portomaggiore via Grillo Braglia n°11, della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono accertato mediante carta d'identità AK 6066254 rilasciata dal Comune di Portomaggiore in data 03/11/2004 e prorogata 03/11/2014, in corso di validità), d'ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Proponente", il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti,

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei comparenti,

SI PREMETTE

che l'Ing. Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "Servizi al Territorio, Urbanistica Ambiente" del Comune di Portomaggiore, in forza del decreto sindacale n° del, per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale in data n. (delibera di approvazione del PUA in argomento), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai comparenti che dichiarano di approvare;

che in questo atto il Sig. Nicoletti Fabrizio interviene come proprietario e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione della lottizzazione e conseguenti dalla presente Convenzione;

che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010;

che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15.02.2010;

che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;

che il Sig. Nicoletti Fabrizio è proprietario di un terreno distinto al C.T. del Comune di Portomaggiore al Foglio 78 Particelle 1, 50, 60, 62, 65 della superficie di mq. 247030 catastali;

che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto n. 11;

che l'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il tutto presentato in osservanza alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

che il PUA, redatto dal Geom. Giuseppe Rondinone (C.F. RNDGPP47A20E246W) con studio in Portomaggiore, via Parolia n°4, è stato presentato dal sig. Fabrizio Nicoletti in data 01/06/2011....

e che l'aspetto tecnico - urbanistico della soluzione presentata è stato esaminato dalla "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio", la quale ha espresso parere in data

che con delibera consigliare n. del, esecutiva in data, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente "Comune" e "Proponente"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti del Comune di Portomaggiore e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Piano Urbanistico Attuativo/Permesso di costruire/autorizzazione allo scarico, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

1.Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Richiesta di approvazione e deposito

Allegato alla delibera di Giunta
Comunale n. 39 del 01.06.2012 con
valenza di Permesso di Costruire e
Permesso di Costruire in sanatoria



Carta di identità dell'esibente
Diritti e bolli
Dichiarazione Integrativa ad Autorizzazione unica
Stralcio POC Tav1P Territorio rurale
Estratto di mappa n°1
Estratto di mappa n°2
Documentazione fotografica
All. E Scheda testimoniale n°35
Scheda Fabbricati
Relazione Illustrativa
Scheda Idraulica
Valutazione preliminare di impatto ambientale
Valutazione previsionale di impatto acustico
Hera Dichiarazione disponibilità idrica
Enel parere distanza da linee aeree
Consorzio di Bonifica della pianura di Ferrara.: parere
Eni-Snam parere
Schema di convenzione PUA
Scheda 11 POC
Tav. 1 PUA
Tav. 2 PUA
Tav. 3 PUA
Tav. 4 PUA
Documentazione integrativa
Norme tecniche aggiornate
Relazione illustrativo sull'intervento aggiornata
Piano Quotato: Pianta
Piano Quotato: Profili
Scheda idraulica (aggiornamento)
Valutazione preliminare di impatto ambientale (aggiornamento)
Schema di convenzione (aggiornamento)
2 Permesso di Costruire (PdC)
Richiesta di Permesso di Costruire
Diritti e Bolli
Carta di identità dell'esibente
Tav. 1
Tav. 2
Tav. 3
Tav. 4
Tav. 5
Tav. 6
Fascicolo di intervento
Stralcio POC Tav. 1P territorio Rurale
Estratto di Mappa n°1
Estratto di mappa n°2
Sismica Modello D
Sismica Relazione tecnica
Sismica Tavola Fondazioni e strutture
Sismica Tav. 3 Architettonico
Sismica Tav.3A Architettonico
Sismica Tav.4 Architettonico
Dichiarazione di Conformità e Relazione Legge 13/89
Tavole di accessibilità Legge 13/89+
Modello Geologico-Geotecnico 227.09
Modello Geologico-Geotecnico 032.10
Modello ISTAT
Relazione Zootecnica generale
Relazione Impianto elettrico
Certificato IAP
Scheda prestazione energetica
Relazione Legge 10/91
Atto unilaterale d'obbligo

Documentazione integrativa

Fascicolo dell' intervento (aggiornamento)
Dichiarazione sulla gratuita dell'intervento
Atto d'obbligo (aggiornamento Allegato C9)

3. Autorizzazione allo scarico

Domanda di autorizzazione allo scarico
Domanda di assimilazione reflui
HERA Certificazione assenza di fognatura
Modello scarichi 127.2 Fitodepurazione a letto assorbenti
Relazione idrogeologica
Elaborato grafico

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente e per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del presente piano.

ART. 3 – Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturiti dall'accordo di pianificazione n. 1004 sottoscritto fra Fabrizio Nicoletti ed il Comune di Portomaggiore, siglato il 18/08/2009 e registrato a Portomaggiore in data 25/08/2009 al n. 887.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

Non sussiste per il Proponente l'obbligo, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione in quanto non previste dal PUA,

ART. 5 – Varianti in corso d'opera

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico - economiche delle opere stesse, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 6 - Imprese costruttrici

L'intervento di cui trattasi e per la sua specificità non è assoggettato alla disciplina del Codice dei Contratti

ART. 7 – Collaudo delle opere

Il Proponente si impegna a:

far eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme vigenti normativa;

impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di sopralluogo per la conformità edilizia;

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dal Comune nell'espletamento della propria funzione di vigilanza. Il Proponente dovrà allegare altresì il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche, delle reti infrastrutturali redatto a cura degli enti gestori, e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

ART. 8 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

Non è prevista la realizzazione di infrastruttura o di aree il cui utilizzo preveda la loro cessione all'Amministrazione Comunale. Quelle previste sono funzionali esclusivamente all'insediamento avicolo e pertanto non di uso pubblico.

ART. 9 - Garanzie finanziarie

Il Proponente non costituisce alcuna cauzione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, in quanto non previste dal presente PUA

ART. 10 - Permessi di costruire dei singoli edifici

L'edificazione degli edifici, stante la contestualità del PUA con il l'unico comparto edificabile, è sottoposta alla disciplina del permesso di costruire che è integrato negli atti di approvazione del PUA stesso. fermo restando che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati fino all'approvazione del collaudo delle opere da parte del Comune.

ART. 11 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

Il Proponente ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione non è obbligato alla realizzazione di opere in quanto non previste dal presente PUA.

Il permesso di costruire, contestuale e integrato nell'approvazione del PUA, sarà libero dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2, trattandosi di intervento in ambito rurale promosso da soggetto avente titolo e finalizzato alla realizzazione di fabbricati da utilizzare per allevamento avicolo aziendale di galline ovaiole per la produzione di uova dalle caratteristiche rientranti tra quelle definite "biologiche".

ART. 12 - Trasferimento dei lotti ed obblighi a carico di eventuali acquirenti

Il Proponente si obbliga ad inserire nell'eventuale atto di trasferimento dell'intero comparto, ovvero parte di esso, gli impegni e gli obblighi che nascono con la presente convenzione e che dovranno essere trascritti negli atti di trasferimento, a carico dell'acquirente, pena la decadenza del permesso di costruire:

a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;

di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione avicola ed attività ad essa strettamente compatibili;

ART. 13 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale.

Il collegio arbitrale dovrà essere composto da un membro nominato dal Tribunale di Ferrara e altri due nominati rispettivamente dalle parti.

Queste si obbligano ad eseguire il lodo arbitrale emesso, anche in ordine alle spese e agli onorari degli arbitri.

ART. 14 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 15 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese della ditta lottizzante, prima della comunicazione di inizio lavori relativi permesso di costruire.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Proponente che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

Il presente atto previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.