



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SPINEA

Provincia di Venezia

REP. 2686

CONVENZIONE PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO DI
ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI AI SENSI DELL'ART. 48 COMMA 7
BIS DELLA L.R. 11/2004 E ART. 7 L.R. 55/2012

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **sedici** del mese di **aprile (16/04/2014)**, nella
sede municipale del Comune di Spinea, Piazza del Municipio n. 1, innanzi a me,
Dott. Guido Piras, Segretario Generale del Comune di Spinea, autorizzato per
legge a rogare tutti gli atti e i contratti di cui il predetto Ente è parte, ai sensi
dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, sono comparsi:

- la *dott.ssa Arch. Fiorenza Dal Zotto*, nata a Mirano (VE) il 20 febbraio 1964,
Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, domiciliata per la
funzione presso il Comune di Spinea, la quale interviene non in proprio, ma in
nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SPINEA**, con sede in Spinea,
Piazza del Municipio n. 1, c.f. 82005610272, come dichiara e garantisce, al
presente atto autorizzato ex art. 107 D.Lgs. 267/2000, di seguito per brevità
chiamato anche '*Comune*';

- il sig. Cerulli Antonio, nato a Bologna il 11/09/1960, il quale interviene il
presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse:

a) della società **VALDOSTA s.r.l.**, con sede in CASTENASO (BO), Via Villanova
n. 29/7, c.f., p. Iva e n. reg. impr. 03477210276, nella sua qualità di
Amministratore unico;

b) della società **Coop Adriatica scarl**, con sede in Castenaso (BO) via Villanova

29/7, Registro Imprese, CF e P. IVA 00779480375, giusta procura rep. 27010 in data 15/04/2014 del Notaio dott. Daniela Cenni di Bologna;

(entrambe, VALDOSTA s.r.l. e Coop Adriatica scarl di seguito denominate insieme anche "Ditta").

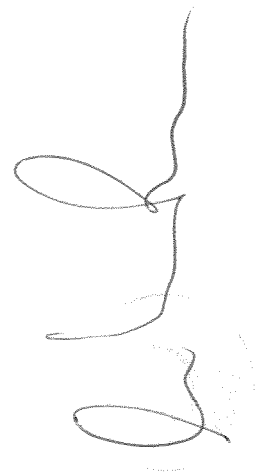
I componenti, della cui identità personale io Segretario rogante sono certo, senza assistenza di testimoni per avervi i detti componenti espressamente rinunciato con il mio consenso avendone i requisiti di legge, mi chiedono di ricevere questo Atto, al quale:

PREMETTONO CHE

- a. Valdosta s.r.l. e Coop Adriatica hanno la piena disponibilità delle aree direttamente interessate dalla procedura di variante puntuale al P.R.G.C. e Valdosta s.r.l. 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 NCT, Foglio 5, mappali n. 6, 742, 743, 1606, 1928 (ex mappale 741), e Coop adriatica scarl è proprietaria della 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,

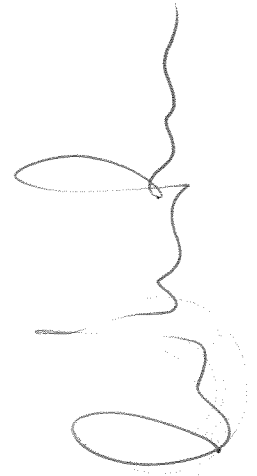
(che la utilizza a parcheggio a servizio del supermercato situato dal lato opposto di Via Costituzione), per un totale di mq.32.583;

- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;

- h.** 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;
- i.** 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;
- j.** a seguito della pubblicazione dell'esito della Conferenza di servizi decisoria sono state presentate le osservazioni cui il Comune ha contro dedotto e la variante parziale al PRGC ha ottenuto definitiva approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 20/12/2013, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;
- k.** 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;
- l.** 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;

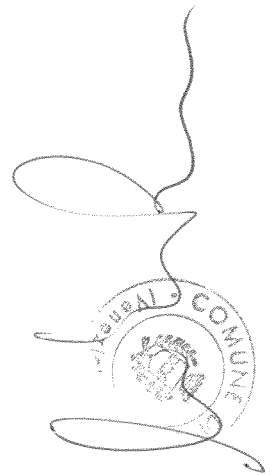




- m. con deliberazione consiliare n. 37 assunta in data 20 aprile 2009, il Comune ha adottato il nuovo P.A.T.: in tale strumento urbanistico strategico ha attribuito all'area l'idoneità all'espansione ad uso commerciale, mediante previsione di una "linea preferenziale di sviluppo produttivo" che la coinvolge 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.;
- n. il P.A.T. è stato approvato il 17.12.2012 ed è divenuto efficace il 9 febbraio 2013;
- o. 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;
- p. 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");
- q. 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;

- r. 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;
- s. 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;
- t. 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);
- u. tale variante comporta la riduzione della Sau attualmente disponibile della superficie corrispondente all'ambito classificato quale zona D pari a mq 17.651;
- v. lo schema di convenzione, messo a punto con l'accordo delle parti interessate, è stato approvato dalla Conferenza di servizi in data 22/04/2013 con effetto di adozione della variante cui accede e dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 71 del 20/12/2013;
- w. 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.1;

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPALITÀ COMUNALE" around the perimeter and a central emblem.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, flowing script.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, flowing script.

Tutto ciò premesso e qui confermato, in quanto parte integrante ed essenziale del presente Atto, le Parti come sopra costituite e rappresentate addivengono alla stipula del presente Atto retto dai patti e dalle condizioni che seguono:

ART. 1 – OBBLIGHI GENERALI

1. La Ditta 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 del 10/08/2012 registrato a Bologna il 12/11/2012 al n. 13639, e relativa proroga del 11/04/2013, parte integrante della presente convenzione, ancorchè non materialmente allegato alla presente convenzione, 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 succitata scrittura privata del 10/08/2012 registrata a Bologna il 12/11/2012 al n. 13639, e relativa proroga del 11/04/2013, 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. e Coop Adriatica si obbligano per sé e per i loro 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 la Ditta dovrà presentare istanza di rilascio degli atti di assenso per la completa edificazione degli interventi previsti.

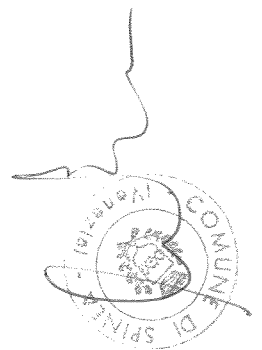
6. La cessione o la costituzione del vincolo all'uso pubblico delle aree e delle opere per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, devono avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo ed in ogni caso entro e non oltre novanta (90) giorni dall'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Protocollo 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. La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione meglio individuate 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;

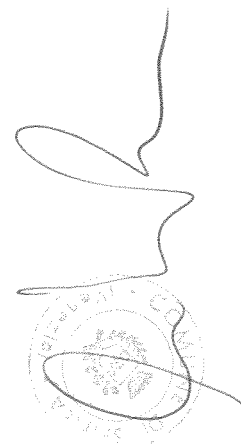
12) rete telefonica fissa;

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.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPIO DI SESTO SAN GIOVANNI" around the perimeter and a central emblem.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Z' followed by a horizontal line.A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop with a vertical line extending downwards from the bottom.

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

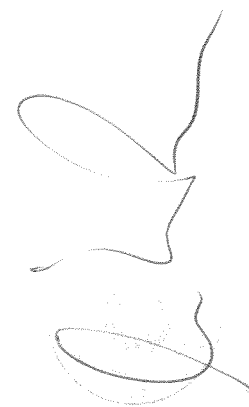
1. La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, 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 la Ditta 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. La Ditta 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 della Ditta eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa.

ART. 7 – AREE DI FORESTAZIONE

1. Con la sottoscrizione della presente Convenzione la Ditta si obbliga altresì a piantumare e quindi successivamente a cedere al Comune di Spinea:

- le aree di forestazione indicate ed individuate nell'allegato, sub.3, 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 della Ditta oggetto di forestazione oltre che a garanzia dell'acquisizione, piantumazione e cessione al Comune delle aree di forestazione attualmente appartenenti a terzi, la Ditta presenta autonoma garanzia fideiussoria a prima richiesta, (polizza fideiussoria n. 200344-151 emessa da Unipol Banca Spa in data 31/03/2014), per



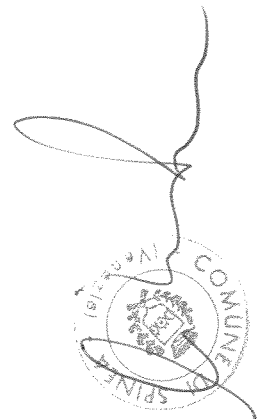
un importo pari a € 520.000,00 (ottenuto dalla somma dei seguenti importi: € 327.000,00 risultanti dalla perizia di stima a firma della dott.ssa Faggiani prot. n. del 8826 del 20.03.2013 necessari per il reperimento delle aree non ancora disponibili + € 138.000,00 necessari per la realizzazione, compresa la pista ciclabile interna a tale area, dell'area di forestazione di proprietà della Ditta 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 la Ditta 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 della Ditta 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;



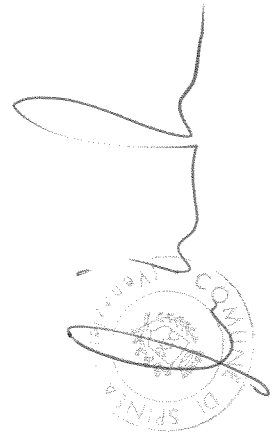
- d) verde privato in genere;
- e) illuminazione degli accessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

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 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing line.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing line.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing line.

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, la Ditta presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100 % di quello previsto dall'art. 11 comma 1, con polizza fideiussoria n. 200344-152 emessa da Unipol Banca Spa in data 31/03/2014.

A handwritten signature in black ink.

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 della Ditta, 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.

A handwritten signature in black ink.

3. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta della Ditta quando essa 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 la Ditta 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. La Ditta 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, la Ditta 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 della Ditta 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 della Ditta.

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.

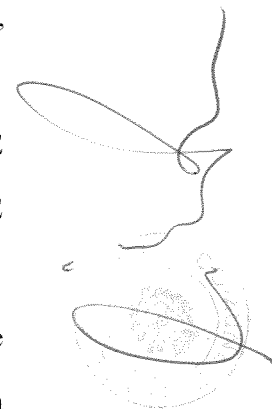
5. Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'articolo 141 comma 3 del d. lgs. 12/04/2006, n. 163 (in materia di lavori pubblici) assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, la Ditta è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

6. La Ditta, 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.

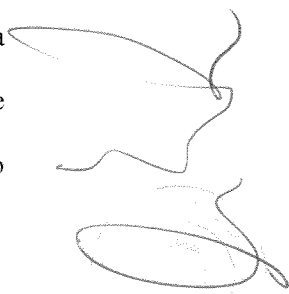
ART. 16 – ASSERVIMENTO DELLE AREE A STANDARD. CESSIONE DELLE AREE DI FORESTAZIONE A TITOLO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

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. La Ditta si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confini 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, la Ditta 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 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.4, alla presente convenzione) prima del relativo collaudo sono a carico della Ditta.

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.4, alla presente convenzione) dopo il relativo collaudo, restano a carico della Ditta.



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.3, 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

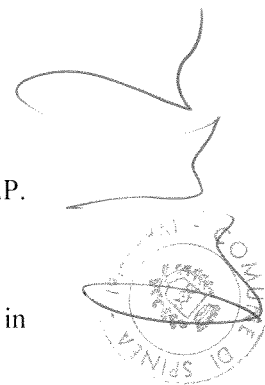
1. Il progetto approvato in variante urbanistica puntuale con procedura di sportello unico è composto dai seguenti elaborati:

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 assogettabilità 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

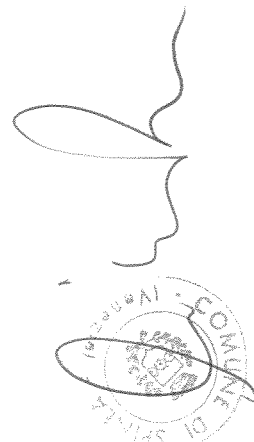
2. Il progetto è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici del Comune depositati unitamente agli originali delle delibere di adozione e di approvazione, individuabili univocamente e inequivocabilmente,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

3. Per tutta la durata della convenzione la Ditta 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. Ai fini fiscali si dichiara che il valore del presente atto è di € 1.308.000,00, comprensivo dei valori delle opere di forestazione e delle opere di urbanizzazione come da computo metrico estimativo acquisito al protocollo comunale in data 18/04/2013 n. 11682.

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.

Handwritten signature and official stamp of the Municipality of Spilimbergo. The stamp is circular with the text "COMUNE DI SPILIMBERGO" and a central emblem.Handwritten signature.Handwritten signature.

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 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.

ART. 21 ALLEGATI

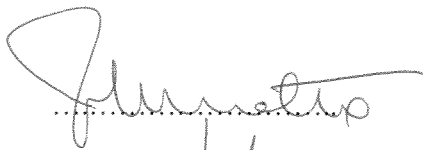
Sono allegati al presente Atto:

Atto d'obbligo (sub. 1) - Planimetria catastale aree (sub. 2) - Planimetria aree a forestazione disponibili (sub. 3) - Planimetria aree urbanizzazione uso pubblico (sub. 4).

Richiesto, io Segretario Generale del Comune di Spinea ho ricevuto il presente Atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e sottoscrivono dispensandomi espressamente dalla lettura degli allegati. Il presente atto scritto con strumento informatico da persona di mia fiducia per mia cura e sotto la mia diretta sorveglianza consta di ventotto (28) pagine comprese le sottoscrizioni.

COMUNE DI SPINEA:

Arch. Fiorenza Dal Zotto



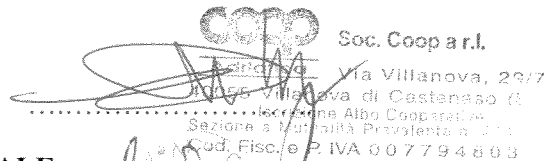
VALDOSTA SRL



Sig. Cerulli Antonio



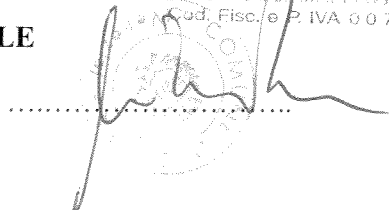
COOP ADRIATICA SCARL



Sig. Cerulli Antonio

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Guido Piras



**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER IL TRASFERIMENTO CON AMPLIAMENTO
DI ATTIVITA' COMMERCIALI ESISTENTI**

(ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/1998)

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge la Società **"COOP ADRIATICA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA"** con sede in Castenaso (BO), frazione Villanova, Via Villanova n. 29/7 - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00779480375, iscritta all'Albo Cooperative sezione a Mutualità Prevalente n. A108794, rappresentata da TURRINI ADRIANO nato a Crespellano (BO) il 15 novembre 1956, Codice Fiscale TRR DRN 56S15 D158F e domiciliato per la carica presso la società, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, a quanto infra autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 11 giugno 2011, cui si fa riferimento (di seguito Coop Adriatica)

PREMESSO CHE

a) Coop Adriatica 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;

b) Valdosta s.r.l. è proprietaria di gran parte dell'area libera frontistante il secondo e principale punto vendita, estesa su 30.892 mq. e identificata al NCTU, Foglio 5, mappali n. 1606, 6, 742, 743, 1528, 1529 (ex mappali 6, 741, 742, 743, 1606), mentre la residua porzione dell'area medesima, identificata ai mappali n. 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 (ex mappali 740, 1603, 1604 e 1605) del Foglio 5, appartiene proprio a Coop Adriatica, che la utilizza a parcheggio a servizio del supermercato situato dal lato opposto di Via Costituzione;

c) 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;

d) 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 da definirsi in apposita e stipulanda convenzione;

e) in ragione delle caratteristiche generali dell'ambito indicate sub b), in data 16 novembre 2010 al prot. N. 32831 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;

f) il nuovo edificio commerciale in progetto potrà ricavare parte della propria superficie dal credito edilizio generato dalla prevista cessione al Comune di ulteriori 11.318 mq. di aree di forestazione, da reperire all'esterno dell'ambito

ALL. 1

Registrato a Bologna
l'Ufficio delle Entrate

il 13/02/2014

al Num. 2462

Serie 1T

esatti € 245,00

di cui per bolli € 45,00

Sec. Coop a.r.l.
Via Villanova, 29/7
40050 Villanova di Castenaso (BO)
Iscr. Albo Cooperative
Sezione a Mutualità Prevalente n. A108794
Cod. Fisc. e P.IVA 00779480375

AMMINISTRATORE



della variante in aggiunta ai 14.932 mq di aree di forestazione reperibili in sito e già appartenenti alla Valdosta s.r.l.;

g) Valdosta s.r.l. e Coop Adriatica s.c.a.r.l. hanno sottoscritto in data 10 agosto 2012 il contratto preliminare di locazione commerciale registrato in Bologna in data 12 novembre 2012 sez. 3 n. 13639, con il quale Valdosta s.r.l. si è impegnata a concedere in locazione e Coop Adriatica si è impegnata a prendere in locazione il nuovo edificio commerciale in progetto, contratto già agli atti della procedura di sportello unico e che si allega a questo atto sotto la lettera "A";

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 settembre 2011 e di una conferenza di servizi decisoria in data 22 aprile 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;

l) l'approvazione del progetto e dei relativi allegati da parte della Conferenza di servizi decisoria ha costituito proposta-adozione di conseguente variante urbanistica puntuale al PRGC di Spinea, come tale successivamente sottoposta al vaglio e all'approvazione definitiva del Consiglio comunale;

m) a seguito della pubblicazione dell'esito della Conferenza di servizi decisoria sono state presentate le osservazioni cui il Comune ha controdedotto e la variante parziale al PRGC ha ottenuto definitiva approvazione con deliberazione consiliare n. 71 del 20/12/2013 dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge;

n) le aree soggette alla procedura di variante hanno una superficie totale territoriale reale di mq 32.583 e sono classificate come segue: quanto a mq 17.751 zona D e quanto a mq 14.932 ambito di forestazione; le aree medesime sono inoltre 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;

o) il Comune ha adottato il nuovo PAT in data 17 dicembre 2012: 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 PAT;

p) Valdosta s.r.l. potrà in convenzione impegnarsi, 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 all'esterno dell'ambito di proprietà;

q) 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 il soggetto attuatore allo scopo di assicurare il perseguimento delle finalità contenute nel progetto presentato in variante al PRGC vigente e in armonia col PAT adottato;

r) lo schema di convenzione, messo a punto con l'accordo delle parti interessate, approvato dalla Conferenza di servizi con effetto di adozione della variante cui accede e dal Consiglio comunale in sede di approvazione della medesima, è stato infine sottoposto anche alla approvazione del Responsabile competente ai sensi del d. lgs. n. 267/2000;

VALDOSTA s.r.l.
AMMINISTRATORE
Soc. Coop.ar.l.
Via Villanova, 26/7
00055 Villanova di Castenaso (BO)
Iscrizione Albo Cooperative
Sezione a Mutua prevalente n. A108794
Cod. Fisc. e P.IVA 00779480372

s) tra i presupposti della convenzione si è ritenuto di inserire il riferimento esplicito all'obbligo che Coop Adriatica s.c.a.r.l. ha assunto nei confronti di Valdosta s.r.l. in virtù del contratto preliminare di cui al punto g) (allegato "B"), nonché all'atto unilaterale d'obbligo con il quale Coop Adriatica s.c.a.r.l. si impegna anche verso il Comune di Spinea a darvi adempimento.

Tutto ciò premesso, il comparente, nella qualità sopra indicata ed in ragione delle premesse esposte,

dichiara

esclusivamente ed irrevocabilmente in favore e nell'interesse del COMUNE di SPINEA, con effetto vincolante a carico del dichiarante

1) di impegnarsi a dare adempimento al contratto preliminare di cui alla premessa g), allegato "A" e – per l'effetto – a trasferire le proprie attività, già presenti nel territorio di Spinea indicate in premessa, lettera a) nel nuovo edificio, entro 60 giorni dalla relativa certificazione anche per silenzio-assenso dell'agibilità, l'attività commerciale corrispondente alle autorizzazioni commerciali n. 438/97, n. 488/05 e n. 835/97 a sé intestate, e corrispondentemente a dismettere l'attività in essere nei due siti attuali, il tutto in conformità anche al contratto di locazione concluso con Valdosta s.r.l., e a esercitare detta attività nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alle condizioni di salubrità, sicurezza, trattamento del personale e dei consumatori, senza arrecare disturbo a terzi o confinanti;

2) di impegnarsi a sostenere, in relazione a questo atto, tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti

Il signor TURRINI ADRIANO dichiara di aver ricevuto dal notaio autenticante l'Informativa redatta ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e di consentire il trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto e dipendenti formalità.

F.to Turrini Adriano

Repertorio n.26.570-----Raccolta n.17.526

**AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA**

In Castenaso, frazione Villanova, Via Villanova n. 29/7.

Questo giorno di martedì undici febbraio duemilaquattordici.

11 febbraio 2014

Certifico io sottoscritto dott. DANIELA CENNI, notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, con residenza in Castenaso, essere vera ed autografa la firma apposta in calce, a margine e nell'allegato della suesposta scrittura dal signor:

- TURRINI ADRIANO nato a Crespellano (BO) il giorno 15 novembre 1956, domiciliato per la carica presso la società di cui appresso, in nome, per conto e nell'interesse della società

"COOP. ADRIATICA - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7 - codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00779480375, iscritta all'Albo Cooperative sezione a Mutualità Prevalente n. A108794, nella sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante della Società predetta, giusta i titoli di cui alla sopradetta scrittura.

Persona di piena capacità di agire della cui personale identità, qualifica e poteri,

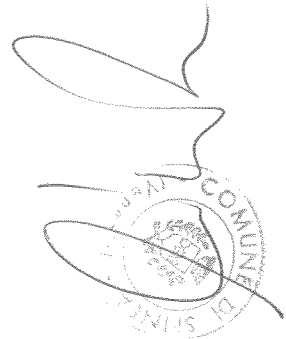
VALDOSTA S.R.L.
AMMINISTRATORE
COOP
Adriatica
Soc. Coop a.r.l.
Via Villanova, 29/7
40055 Villanova di Castenaso (BO)
Iscrizione Albo Cooperative
Sezione a Mutualità Prevalente n. A108794
Cod. Fisc. e n. Isc. 00779480375

io notaio sono certo.

E ciò attesto per avere la medesima firmato alla mia presenza, omissane la lettura da me notaio per volontà del comparente.

Sottoscritto alle ore dodici e venti minuti.

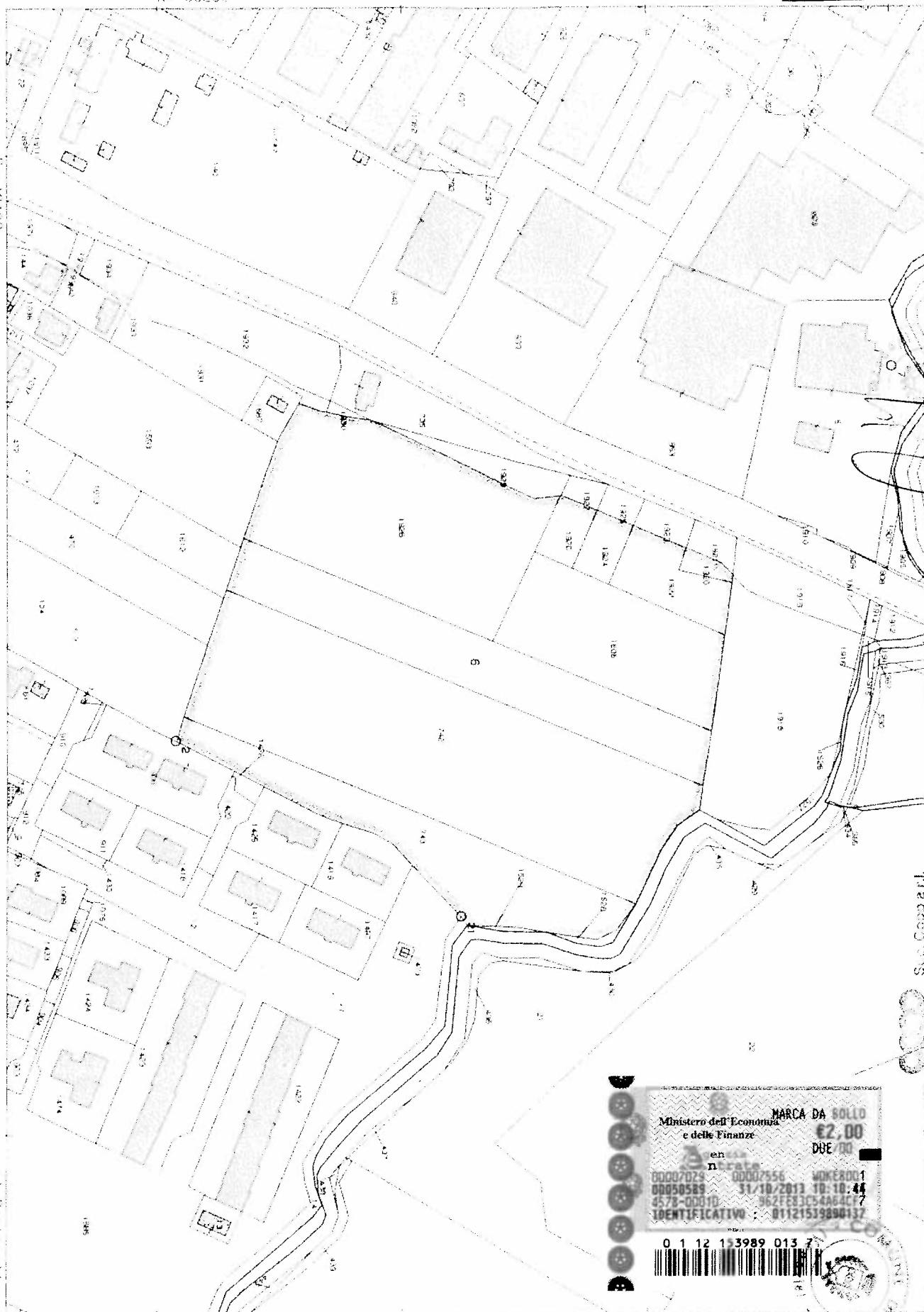
F.to DANIELA CENNI



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' followed by a horizontal stroke.

VALDOSTA (VA)
AMMINISTRATORE

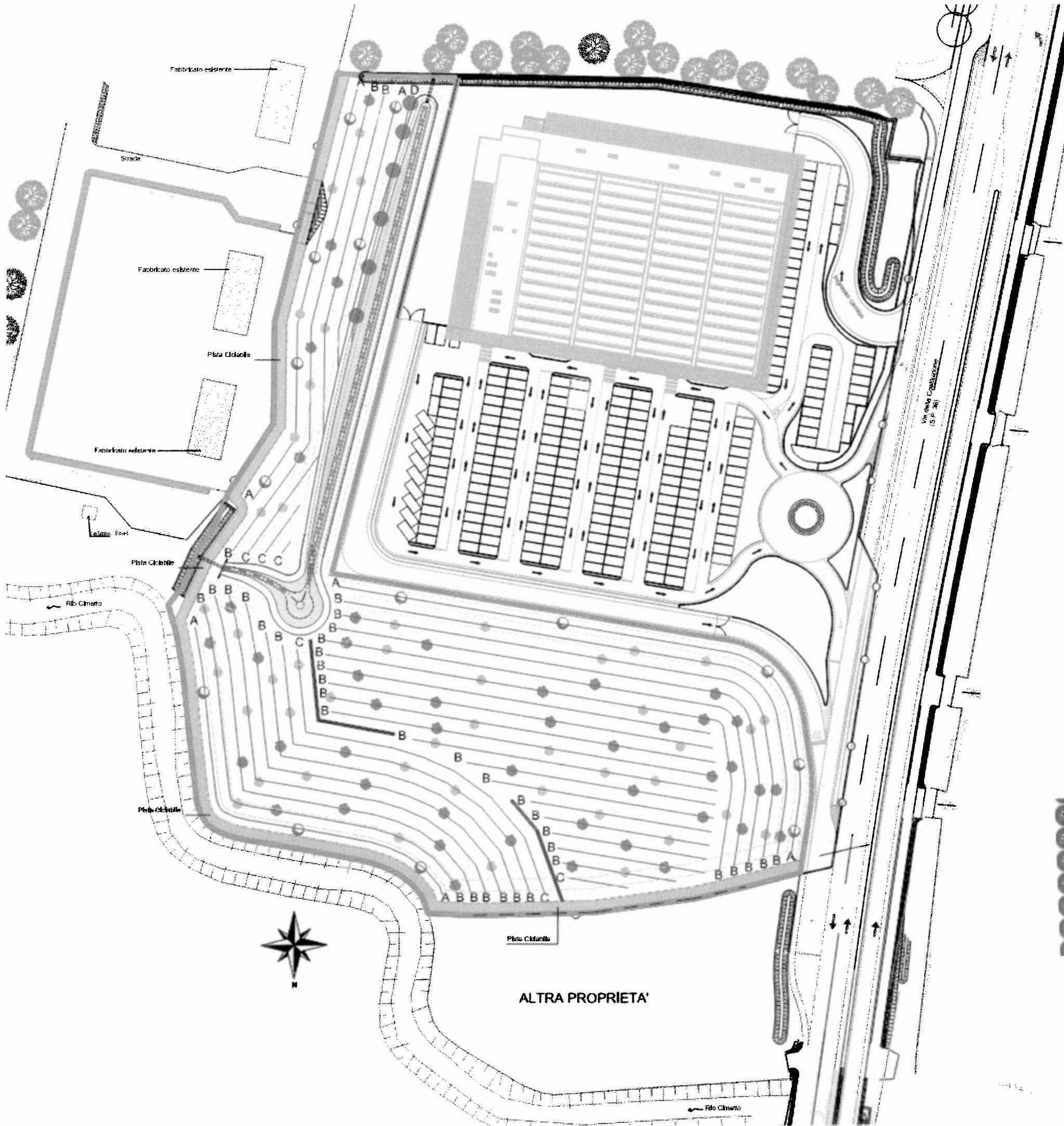
Soc. Coop.arl.
Via Villanova, 29/7
Villanova di Castenaso (BO)
Iscrizione Albo Cooperative (B)
Servizi a Mutualità Prevalente n. A1087
Cod. Fisc. e P. IVA 0077948037



100-8679

Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIUSEPPE ALBERTINI ENRICO 02 59988414/verona@regione.vv.it

Società per Azioni



LEGENDA

- FILARE TIPO A
- FILARE TIPO B
- FILARE TIPO C
- FILARE TIPO D
- PISTA CICLABILE

SUPERFICIE IN CESSIONE AL COMUNE DI SPIENA

Superficie Forestazione = 14.932.00 mq

NOTA:

- VEDERE PROGETTO FORESTAZIONE ELABORATI
- Tav. 1 Estratto catastale, CTR, PRG, Orofot
- 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

ALL. 3

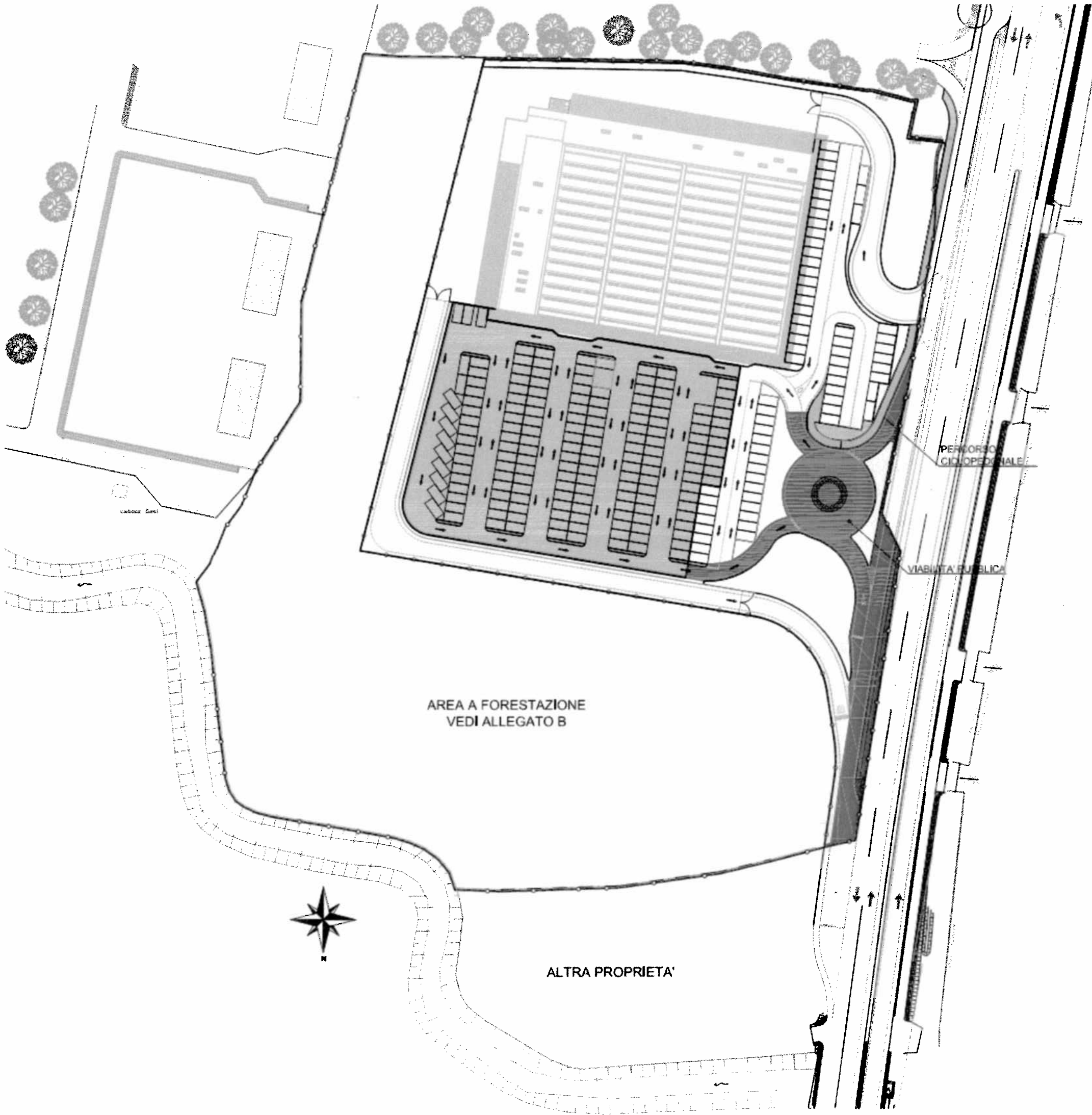
[Handwritten signatures and stamps]

Sec. Coop. a.r.l. Via Villanova 28/7
43065 Villanova di Costanzano (BO)
Cod. Fisc. e P. IVA 007794803



COMMITTENTI VALDOSTA S.r.l. Via Tempesta 40, 30033 Noale (VE) COOP ADRIATICA - SCARL Via Villanova 28/7, 48055 Villanova di Costanzano (BO)	PROGETTO SICUREZZA F&M fevoro&milano ingegneria 30035 Milano Venezia - Italia www.fevoro-milano.com fmg@fevoro-milano.com Tel. +39 041.5785711 Fax +39 041.4355833
PROGETTO NUOVO EDIFICIO AD USO COMMERCIALE - COOP ADRIATICA -	TITOLO ALLEGATO 3 ALLA CONVENZIONE ALLEGATO 3

file 978_allegato B



URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE - VINCOLO AD USO PUBBLICO
(articolo 25 comma 2 lettera a) L.R. 61/85)

1,00 mq /mq sup. lorda di pavimento	= 4.300,00 mq
- 1,00 x 4.300,00 mq	= 4.308,50 mq (verificato)
- sup. di progetto	

VIABILITA' ACCESSO PUBBLICA - VINCOLO AD USO PUBBLICO

Viabilità pubblica	= 1.298,50 mq
Percorso ciclopedonale	= 188,50 mq

Superficie Lotto Z.T.O.D - Commerciale	= 17.651,00 mq
Superficie Proprietà	= 32.583,00 mq
Superficie Forestazione	= 14.932,00 mq

NOTA:

VEDERE ELABORATO Ud006a VAR PER VERIFICA
DIMENSIONAMENTO STANDARD URBANISTICI

ALL. 4



COMMITTENTI

VALDOSTA S.r.l.

Via Tempesta 40, 30033 Noale (VE)

COOP ADRIATICA - SCARL

Via Villanova 29/7, 40055
Villanova di Castenaso (BO)

PROGETTO

NUOVO EDIFICIO AD USO
COMMERCIALE
- COOP ADRIATICA -

PROGETTO SICUREZZA



faverolo milan ingegneria

30035 Milano Tel. +39 041.5785711
Venezia - Italia Fax +39 041.4358933
www.faverolo-milan.com fm@faverolo-milan.com

TITOLO

ALLEGATO ALLA CONVENZIONE

VEDERE ELABORAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

file 375 allegato A/B