

Comune di Mogliano Veneto
 09 OTT, 2018
 Prot. n. 35062
 Cat. Clas. Fasc.

giorgiopradellaarchitetto

via ugo foscolo 17
 31021 mogliano veneto - TV
 telefono 041.455777
 email: studiopradella@gmail.com
 pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

ORDINE
 degli
 ARCHITETTI
 PABULICAZIONE
 CANTAGIUS
 COMPRESSE
 del territorio
 TREVISO
 ARCHITETTO

GIORGIO
 PRADELLA
 n° 559
 sezione A
 settore architettura

committente Meridiana s.r.l.			
comune MOGLIANO VENETO – TV via Roma – via Ghetto Catasto Terreni foglio 31 – mappale 13	oggetto Variante sostanziale a P.d.L. C2 11 approvato con D.G.C. n.20/2016 per adeguamento a misure di tutela indiretta ex artt. 45, 46 D.Lgs. 42/2004		
SCHEMA DI CONVENZIONE – PLANIMETRIA AREE CESSIONE		elaborato D	
progettista arch. giorgio pradella	data stesura 22.01.2018	aggiornamento 05.10.2018	file Meridiana-01_Pdl-ccp-D

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nel mio studio avanti a me _____, notaio di _____ iscritto nel Distretto notarile di _____ senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti:

il sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in via _____, dirigente comunale – che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire nella veste di Dirigente del Settore _____ del Comune di Mogliano Veneto, Piazza Caduti n. 8

e la sig.ra CASELLI Selene legale rappresentate della ditta lottizzante meridiana s.r.l. con sede in Calle dello Spezier 201/a – Cannaregio – Venezia – partita IVA 02845740279

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

PREMESSO

- che la ditta MERIDIANA s.r.l. ha presentato al Comune di Mogliano Veneto istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo di un'area in Comune di Mogliano Veneto all'incrocio tra via Roma e via Ghetto, identificata al Catasto Terreni foglio 31 – mappale 13
- che l'Amministrazione del Comune di Mogliano Veneto ha accolto la domanda e ha autorizzato, ai sensi di legge, il Piano di Lottizzazione come risulta dalla delibera di Giunta comunale n. ____ del _____

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra convenute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante che presta al Comune di Mogliano Veneto la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, s'impegna a eseguire il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di Piano approvati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il soggetto attuatore s'impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta Lottizzante: MERIDIANA s.r.l. – unipersonale, con sede in Calle dello Spezier – Cannaregio 201/A – Venezia – partita IVA 02845740279 proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni foglio 31 – mappale 13 interessata dal P.d.L. oggetto della presente convenzione, dichiara di averne la piena e assoluta disponibilità e che la stessa è libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive, con esclusione della servitù di elettrodotto lungo il confine nord ed est dell'ambito di intervento.

ART. 3 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche e integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le seguenti aree, evidenziate nella TAV 2, da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare a:

- aree verdi come indicate nell'approvata TAV. 2
- pista ciclo-pedonale come indicato nell'approvata TAV.2
- marciapiedi come indicati nell'approvata TAV. 2
- strada come indicato nell'approvata TAV. 2

Tali superfici son da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo frazionamento sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato a intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime.

ART. 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche e integrazioni, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale, documenti che saranno oggetto di maggior dettaglio nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- marciapiede come indicato nell'approvata TAV. 2 per mq. 147,00
- strada come indicato nell'approvata TAV. 2 per mq.350,00
- parcheggi come indicati nell'approvata TAV. 2 per mq.135,00
- rete fognaria
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico
- rete di distribuzione del gas
- rete di distribuzione linee telefoniche
- impianto di illuminazione stradale

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e del gas, nonché la rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra la Ditta Lottizzante e relativi gestori.

Il Comune di Mogliano Veneto si impegna a mettere a disposizione a titolo gratuito le eventuali aree lungo via Ghetto e lungo via Roma sulle quali dovranno essere realizzate le suddette opere di urbanizzazione.

La Ditta Lottizzante dovrà produrre apposita istanza di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione corredata dal progetto esecutivo delle stesse comprensivo di computo metrico estimativo.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo presuntivo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari a € _____. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria del piano secondo le tabelle vigenti è pari a € 106.235,16 (€ 18.93 x mc. 5612).

E' quindi previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore esatto degli stessi calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire edilizi secondo le tabelle al momento vigenti. Il costo delle opere di urbanizzazione potrà subire variazioni in più o in meno sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, senza maggiori oneri per il Comune di Mogliano Veneto.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale, documenti che saranno oggetto di maggior dettaglio nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- aree verdi come indicate nell'approvata TAV. 2 per mq. 6657,00,00
- pista ciclo-pedonale come indicato nell'approvata TAV.2 per mq. 696,00

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo presuntivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è pari a € _____

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari a € 73.517,20 = (€ 13,10 x mc. 5612)

E' quindi previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore esatto degli stessi calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire edilizi secondo le tabelle al momento vigenti. Il costo delle opere di urbanizzazione potrà subire variazioni in più o in meno sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, senza maggiori oneri per il Comune di Mogliano Veneto.

ART. 6 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale approvato e secondo le modalità tecnico-esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi e riportate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- rete fognaria e bacini di laminazione
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico
- rete di distribuzione del gas
- rete di distribuzione linee telefoniche
- impianto di illuminazione stradale

La Ditta Lottizzante si impegna, inoltre, a concedere a terze ditte non incluse nella lottizzazione l'eventuale allacciamento alle reti tecnologiche e di servizio realizzate

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare entro 180 giorni dall'approvazione del P.U.A. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. In seguito a tale istanza il Comune di Mogliano Veneto rilascerà alla Ditta Lottizzante il relativo Permesso di Costruire. Prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante si impegna a sottoscrivere con il Comune di Mogliano Veneto la convenzione e le polizze fideiussorie. Sarà successivamente comunicata la nomina del collaudatore delle opere e la data di inizio e di fine lavori, secondo la normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e successive modifiche).

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere risultassero incomplete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o far eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alle fideiussioni previste.

Prima dell'inizio dei lavori, la Ditta Lottizzante comunicherà al Comune la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte.

ART. 8 – COLLAUDO

La Ditta Lottizzante sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e le opere di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori, con le modalità previste dalla legislazione vigente. La Ditta Lottizzante dovrà comunicare il nominativo del professionista all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera alla quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione stessa con funzioni di vigilanza. Le operazioni di collaudo finale saranno oggetto di verifica congiunta, in previsione del trasferimento delle opere al demanio comunale. Entro trenta giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici
- stato finale dei lavori
- certificati dei materiali impiegati
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati

- rilievo dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche)
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere.

La Ditta Lottizzante si impegna a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato DWG di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni dell'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al giudice ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

ART. 9 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso della lottizzazione e dei manufatti previsti o autorizzati, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto di consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 8. E comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Mogliano Veneto può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.) La Ditta Lottizzante accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito del collaudo.

Per tutte le opere cedute la Ditta Lottizzante all'Amministrazione comunale di cui ai precedenti artt. 4 e 5, quest'ultima, con l'intervenuta cessione, provvederà in via esclusiva a tutti gli oneri relativi alla manutenzione e gestione tanto ordinaria quanto straordinaria.

Il Soggetto attuatore comunque al fine di garantire l'ottimale attecchimento si impegna a effettuare regolarmente l'innaffiatura sia delle piante che del manto erboso fino alla seconda ripresa vegetativa post collaudo.

ART. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi dalla Giunta comunale in sede di approvazione del Piano concernenti le opere di urbanizzazione. In ogni caso non potranno essere rilasciati certificati di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Nel caso che uno o più lotti non fossero completati con le edificazioni previste, potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati conclusi in assenza di manto di usura definitivo delle strade. La deroga si potrà avere, per poter accedere con mezzi di lavorazione ai lotti in costruzione senza il rischio di causare danni alle opere, in presenza di un certificato di collaudo provvisorio.

In tale caso la fidejussione dovrà essere mantenuta per l'importo pari al costo delle opere mancanti.

ART. 11 – VIGILANZA

La Dirigente vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale dei cui all'art. 4, mediante sorveglianza da parte dei competenti uffici comunale e mediante il collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 9. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controllo, accessi ai luoghi e ai documenti e può compiere qualsiasi altro atto idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo. Il Comune, terminati regolarmente i lavori, procederà al collaudo dei medesimi, con spese a totale carico della Ditta Lottizzante.

ART. 12 – CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel demanio comunale e al costituzione delle eventuali servitù, trascorso un anno dall'emissione del certificato di collaudo con esito favorevole. Trascorso l'anno sarà effettuata una nuova visita e, ad esito positivo si procederà allo svincolo della polizza, ad eccezione degli importi a garanzia degli obblighi di attecchimento del verde del precedente art. 9.

Le eventuali lavorazioni che si rendessero necessarie al ripristino dello stato collaudato, redatte in contraddittorio in presenza del collaudatore, dovranno esser eseguite entro trenta giorni dalla contestazione, pena l'escussione della polizza.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato ventennale
- certificato ipotecario
- certificato di frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinti per tipologia di inventario (strade, parcheggi, verde)

I beni ceduti dovranno essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche. In sostituzione dei documenti di cui sopra, escluso il frazionamento, l'ufficiale rogante o il notaio preposto, potranno garantire con apposite visure presso gli uffici preposti, le immunità dei beni in oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc. Con lo stesso atto verranno prese in consegna anche le aree di cui trattasi.

ART. 13 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso la Ditta Lottizzante, contestualmente al trasferimento totale o parziale della sua proprietà a terzi, trasferisca a questi ultimi anche gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in presenza di idonea fideiussione (100% - cento per cento – del valore delle opere) per l'adempimento degli obblighi nascenti della convenzione a favore del Comune, quest'ultimo libererà da ogni responsabilità l'alienante assumendo quale nuovo obbligato l'acquirente.

ART. 14 – CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta Lottizzante, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà prestare, quale garanzia finanziaria per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, le seguenti garanzie:

1. fideiussione bancaria o polizza fideiussoria emessa dalla compagnia di assicurazione iscritta all'albo imprese dell'IVASS e autorizzata all'esercizio del ramo danni n. 15 "cauzione" pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal computo metrico estimativo del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, pari a euro _____ oltre all'IVA vigente.
2. fideiussione bancaria o polizza fideiussoria emessa dalla compagnia di assicurazione iscritta all'albo imprese dell'IVASS e autorizzata all'esercizio del ramo danni n. 15 "cauzione" pari al 100% (cento per cento) dell'importo

risultante dal computo metrico estimativo del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, pari a euro _____ oltre all'IVA vigente.

Tali polizze avranno rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitorie principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.

L'importo della garanzia prestata, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto delle opere di urbanizzazione approvato.

ART. 15 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di anni dieci dalla data della stipula. Trascorso detto termine, i lavori iniziati, ed eventualmente non ancora in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto del permesso di costruire rilasciato. Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dall'Amministrazione comunale del Comune di Mogliano Veneto su richiesta della Ditta Appaltatrice.

ART. 16 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

ART. 17 – RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità in riguardo.

ART. 18 – CONTROVERSIA TRA LE PARTI

ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al giudice ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

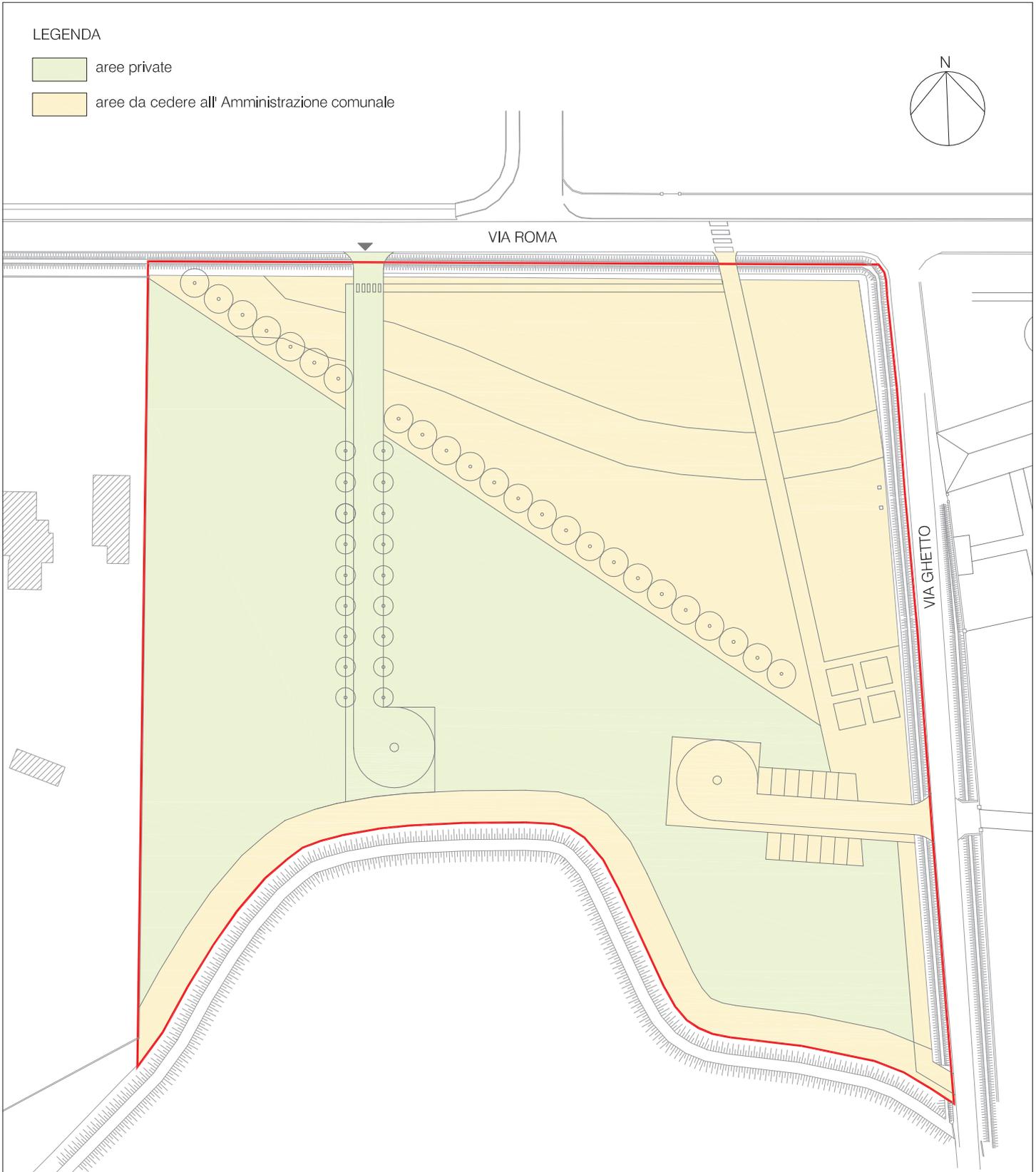
ART. 19 – VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

La Ditta Lottizzante

Il Dirigente del Settore Urbanistica

L'ufficio rogante



PLANIMETRIA AREE DA CEDERE ALL' AMMINISTRAZIONE COMUNALE SCALA 1:1000