



PROVINCIA DI TREVISO
 COMUNE DI
 MOGLIANO VENETO

OGGETTO

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
 PRIVATA**
AMBITI DI RIFERIMENTO 13 MC E 13A MC
 Zona situata tra via Zermanesa, via XXIV Maggio, via
 Boldini e via Verdi

RICHIEDENTI

ALTINOS S.r.l.
 Via T. Abbate 65
 30020 QUARTO D'ALTINO (VE)
COLORIFICIO SAN MARCO SpA
 Via Alta, 10 - 30020 MARCON (VE)
 P. F. IVA 00229240270

[Handwritten signatures]

ALTINOS SRL p.i. 03007120276

via T. Abate, 65
 30020 - Quarto d'Altino [VE]

COLORIFICIO SAN MARCO spa p.i. 00229240270

via Alta, 10
 30020 - Marcon [VE]

GEREMIA PIETRO c.f. GRM PTR 88M10 B5630

via Boldini, 33/a
 31021 - Mogliano Veneto [TV]

GEREMIA FEDERICO c.f. GRM FRC 51B07 F269D

via Boldini, 33/a
 31021 - Mogliano Veneto [TV]

MENINATO STEFANIA c.f. MNN SFN 66C64 L407R

via Zermanesa, 10/a
 31021 - Mogliano Veneto [TV]

PROGETTISTI

Ing. Andrea Berro



Berro & Sartori ingegneria S.r.l.

via Roma, 130
 30030 - Pianiga [VE]
 t. [+39] 041 5195480
 f. [+39] 041 5199098
 P. IVA 04095420271
 web: www.bs-eng.net

via Elnaudi, 122
 31015 - Conegliano [TV]
 t. [+39] 0438 33844
 f. [+39] 0438 1890285
 pec: Info@pec.bs-eng.net
 e-mail: Info@bs-eng.net

Ref. progetto ARCHITETTONICO Arch. Andrea Sartori

COLLABORATORI

Arch. Silvia Giubliato
 P.I.Ed. Mirko Andreetta
 Geom. Edy Botteon

CONCEPT IMPIANTO URBANO
 ARCHITETTONICO E DEL VERDE

Arch. Adriano Marangon
 Arch. Michela De Poli
 Arch. Marco Zito

**MADE ASSOCIATI
 MARCO ZITO STUDIO
 ARCHITETTI**

vicolo Pescatori, 2
 31100 - Treviso
 mail: Info@madeassociati.it
 mail: mail@marcozito.com

Cannareggio, 1840/A
 30121 - Venezia
 mail: mail@marcozito.com
 web: www.marcozito.com

REV.n°	DATA	DESCRIZIONE
00	marzo 2017	Richiesta approvazione Piano di Recupero
01	15 mag. 2017	Integrazioni elaborati
01	30 mag. 2017	Integrazione elaborati

Comune di Mogliano Veneto
 ELABORATO
 13 GIU. 2017
 Prof. n. 19699
 Cat.Clas.Fasc.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
 URBANISTICA - AMBITO 13A MC**

SCALA

N. TAVOLA

SC 13A MC

SB-SG AS AB BS021916
 Redatto Verificato Approvato Codice commessa

PRELIMINARE DEFINITIVO AUTORIZZATIVO ESECUTIVO AS BUILT

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MOGLIANO VENETO
(PROVINCIA DI TREVISO)

CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO "13A MC"

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, avanti a me _____, Notaio rogante senza la presenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e con il mio assenso, si sono costituite le seguenti parti:

Arch. Salvina Sist, nata a Susegana (TV) il 24/05/1965, quale Dirigente e Responsabile del II° Settore "Pianificazione e Gestione del Territorio, Opere e strutture pubbliche, Viabilità ed ambiente, Sviluppo economico" del Comune di Mogliano Veneto, con sede in Mogliano Veneto (TV), Piazza Caduti n. 8, codice fiscale 00565860269, domiciliata presso la detta Casa Comunale, la quale in forza di quanto stabilito dall'art. 107, co. 3, lett. c), d.lgs. n. 267/2000 interviene nel presente atto in rappresentanza del **COMUNE DI MOGLIANO**;

FEDERICO GEREMIA, nato a Mogliano Veneto (TV) il 7/02/1951 e residente in Mogliano Veneto, Via Boldini n. 33/A, Codice Fiscale GRMFRC51B07F269D, che interviene in proprio e quale legale rappresentante di **COLORIFICIO SAN MARCO S.P.A.**, con sede legale in Marcon (VE), Via Alta n. 10, partita IVA e Codice Fiscale 00229240270;

PIETRO GEREMIA, nato a Camposampiero (PD) il 10/08/1988 e residente in Mogliano Veneto (TV), Via Boldini n. 33/A, Codice Fiscale GRMPTR88M10B5630;

PREMESSO

che il Colorificio San Marco S.p.a. (di seguito, per brevità, anche solo "Colorificio") è proprietario del fabbricato catastalmente censito al Catasto fabbricati alla sez. D Fg. 6 mappale 1866;

che il sig. Pietro Geremia dispone della nuda proprietà del lotto Catastalmente identificato al Fg. 32 mappale n. 1867 porz., sulla quale insiste altresì un diritto di usufrutto in favore del sig. Federico Geremia (di seguito, per brevità, anche solo i "Sigg.ri Geremia");

che la società **ALTINOS S.r.l.** (d'ora in avanti, per brevità, anche solo "ALTINOS") è proprietaria di un ampio compendio immobiliare sito nel centro storico di Mogliano Veneto (TV), catastalmente censito al Foglio _____, Mappali _____;

che la società ALTINOS S.r.l. (d'ora in avanti, per brevità, anche solo "ALTINOS") è proprietaria di un ampio compendio immobiliare sito nel centro storico di Mogliano Veneto (TV), catastalmente censito al Foglio 32, Mappali n. 91, 92, 95, 297, 299. 355 porz., 584, 945, 953, 1518, 1741, 1807, 1853, 1857, 1860, nonché è proprietaria del fabbricato e dei relativi annessi catastalmente censiti al Catasto fabbricati alla sez. D Fg. 6 mappale 298;

che la sig.ra Stefania Meninato è proprietaria del fabbricato e relativi annessi catastalmente censito al Catasto fabbricati alla sez. D Fg. 6 mappale 1259;

che il Comune di Mogliano Veneto è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito, anche solo "PRG"), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 317 del 27.01.1993 ed efficace a far data dal 27.03.1993;

che il vigente PRG ha suddiviso il perimetro del centro storico di Mogliano Veneto (TV) in "ambiti" territoriali, oggetto di specifiche "Schede d'Ambito di riferimento" (Tav. 13.4.10 "Centri Storici di Mogliano, Zerman e Marocco - Schede d'Ambito di riferimento) tra cui vi sono gli ambiti identificati come "13 mc" e "13A mc", aventi destinazione urbanistica mista residenziale - commerciale - direzionale e per attività collettive;

che l'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG subordina l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti "13 mc" e "13A mc", alla previa approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (in prosieguo, per brevità, anche solo "SUA");

che, con D.C.C. n. 79 del 19.5.2005, il Comune di Mogliano Veneto aveva approvato un Piano di Recupero per gli ambiti territoriali "13 mc" e "13A mc", successivamente oggetto di variante approvata con Deliberazione del Commissario Straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 18 del 30.04.2009 con una nuova convenzione attuativa modificativa della precedente;

che, ulteriormente, con D.C.C. n. 3 del 20.01.2017 è stato modificato il perimetro dell'area soggetta a P.d.R. comprensiva dei precitati ambiti "13 mc" e "13A mc", riconoscendo, altresì, nelle aree di cui all'ambito "13 mc", secondo le modalità di legge, la possibilità di insediare una media struttura commerciale con superficie di vendita massima pari a 2.500 mq;

che le sopradescritte proprietà ALTINOS, Visentin e Meninato, unitamente ad alcune aree comunali, costituiscono l'ambito territoriale "13 mc" del P.d.R.;

che le sopradescritte proprietà del Colorificio e dei Sigg.ri Geremia costituiscono l'ambito territoriale "13A mc" del P.d.R.;

che tutte le parti private (e per le proprie aree il Comune che cosa fa?) hanno manifestato la volontà di dare attuazione alle previsioni urbanistiche per gli ambiti territoriali "13 mc" e "13A mc";

che, a tal fine, in data _____, il Colorificio, i Sig.ri Geremia, la società ALTINOS e la Sig.ra Meninato hanno presentato una proposta di Piano di Recupero per gli ambiti "13 mc" e "13A mc" che prevede, tra l'altro, la realizzazione e cessione di un parco urbano, di percorsi ciclopedonali, di un grande parcheggio pubblico già previsto dal P.R.G., nonché la realizzazione di una media struttura di vendita con superficie di vendita sino a 2.500 mq, la realizzazione di un nuovo complesso residenziale di pregio ed il recupero funzionale degli altri edifici esistenti, unitamente alla realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico e del nuovo mercato del pesce su area comunale nonché la corresponsione di un contributo in denaro per la ristrutturazione dell'edificio destinato a distretto sanitario e centro sociale, in un ottica di risanamento complessivo dell'area che attualmente versa in uno stato di grave degrado;

che la proposta di Piano di Recupero, pur nella unitarietà dello stesso, mantiene distinta la attualità dei due ambiti "13mc" e "13A mc", contrassegnati da distinti proprietà, rendendo opportuna l'adozione ed approvazione di un unico Piano di Recupero con due distinte convenzioni attuative, una per l'ambito "13 mc", l'altra per l'ambito "13A mc";

che la Giunta Comunale, con le deliberazioni n. _____ del _____ e n. _____ del _____, ha prima adottato e poi definitivamente approvato la proposta di Piano di Recupero per gli ambiti "13 mc" e "13A mc" (di seguito, anche solo il "P.d.R."), il quale è composto dai seguenti elaborati tecnici:

U RG	Relazione illustrativa generale
U RT	Relazione tecnica
U RP	Relazione paesaggistica
U DF	Documentazione fotografica
U NTA	Norme tecniche di attuazione
U QE	Preventivo sommario di spesa
U RGT	Relazione geologica e geotecnica
U RID	Relazione di compatibilità idraulica
U RV	Relazione Viabilistica
U VPCA	Valutazione previsionale di clima acustico
U APIA	Valutazione di impatto acustico
U VINCA	Valutazione di incidenza ambientale
U VAS	Screening Valutazione ambientale strategica
U SC	Schema di convenzione urbanistica Ambito 13 MC Schema di convenzione urbanistica Ambito 13a MC
U 01	Corografia: Estratto CTR, Estratto PRG, Estratto di mappa, Ortofoto

U 02	Stato di Fatto: Definizione ambito, Assetto proprietario e Indice di utilizzazione territoriale
U 03	Stato di Fatto: Rilievo strumentale, Piano quotato, Inquadramento manufatti esistenti e Calcolo volumetrie
U 04	Stato di Fatto: Planimetria con reti tecnologiche esistenti
U 05	Stato di Fatto: Profili
U 06	Stato di Fatto: Planimetria dei vincoli di ordine superiore e delle demolizioni ammesse
U 07	Progetto: Planimetria dei vincoli di ordine superiore
U 08	Progetto: Vincoli, prescrizioni e direttive. Planivolumetrico con dati urbanistici e destinazioni d'uso
U 09	Progetto: Planimetria generale, destinazioni d'uso del suolo, piano quotato
U 10	Progetto: Azionamento e verifica degli standard
U 11	Progetto: Mitigazione ambientale e planimetria del Verde
U 12	Progetto: Planimetria con reti tecnologiche
U 13	Progetto: Sezioni e viste d'insieme
U 14	Progetto: Viste planivolumetriche

che il Colorificio, il Sig. Pietro Geremia ed il sig. Federico Geremia (congiuntamente, anche solo il "Soggetto Attuatore") intendono dare attuazione alle previsioni contenute nella convenzione urbanistica per l'ambito "13A mc";

tutto ciò premesso, entrambe le suddette parti
dichiarano e stipulano quanto segue

Articolo 1 – Premesse

1.1. Le premesse in narrativa sopra formulate costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto, anche per la sua corretta interpretazione.

Articolo 2 – Obblighi in capo al Soggetto Attuatore

2.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare integralmente le opere di urbanizzazione e le altre dotazioni territoriali previste dal P.d.R. per l'ambito "13A mc", come meglio precisate negli elaborati in premessa, costituenti parte integrante della presente convenzione.

2.2. L'ambito territoriale "13A mc" si articola in due distinti sub-ambiti, denominati, rispettivamente, "Sub-Ambito 3 – Colorificio" e "Sub-Ambito 4 – Geremia", meglio identificati alla tav. U08 allegata al P.d.R.. Per l'attuazione di ciascun sub-ambito è possibile richiedere uno o più titoli edilizi per singoli edifici.

2.3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti

opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi come previste dal P.d.R., e meglio descritte nei suoi elaborati, entro l'ambito "13A mc":

- parcheggi meglio indicati nella tav. U10 come P3 per una superficie totale pari a circa 400 mq;
- viabilità, piste ciclabili e marciapiedi meglio indicate nella tav. U10 come S1 per una superficie totale pari a circa 75 mq;
- nonché tutte le fognature, opere di illuminazione reti e sotto-servizi in generale necessari alla completa urbanizzazione delle aree.

2.4. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere elencate al precedente comma 2.3. secondo le buone regole dell'arte, in conformità al progetto esecutivo al Permesso di Costruire e alle eventuali prescrizioni che verranno impartite dal Comune.

2.5. Le parti danno espresso atto che, in conformità a quanto disposto dalle n.t.a. del P.d.R., le residue opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali di servizi di pertinenza dell'Ambito "13A mc" saranno localizzate e realizzate nel contesto dell'Ambito "13 MC". Circostanze e condizioni che sono state accettate dal Soggetto Attuatore dell'ambito "13 mc", avendo confermato la proposta di Piano di Recupero.

Articolo 3 – Vincolo di uso pubblico

3.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per i suoi aventi causa, a costituire a titolo gratuito un vincolo di uso pubblico sulle aree e sulle opere su di esse realizzate indicate nella tav. U10 come P3 e S1 per una superficie totale pari a circa 475 mq, mediante rogito, stipulato e debitamente trascritto, a cura e spese del Soggetto Attuatore una volta intervenuto il collaudo.

Vincolo che permarrà fino a quando la destinazione pubblica non venga mutata dallo strumento urbanistico.

3.2. La costituzione del vincolo di uso pubblico sulle predette aree ed opere avrà efficacia, decorsi 4 (quattro) mesi dal termine del positivo collaudo, ad iniziativa del Comune o del Soggetto Attuatore il quale quest'ultimo ne assumerà le spese, delle opere di urbanizzazione su di esse realizzate. Fino a quel momento il Soggetto Attuatore provvederà alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle suddette aree ed opere.

Articolo 4 – Scomputo costo delle aree ed opere di urbanizzazione

4.1. Il Soggetto Attuatore avrà diritto di scomputare totalmente e indifferentemente dal contributo di costruzione, per la parte correlata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il costo complessivo delle aree e opere di urbanizzazione realizzate direttamente. Si dà atto che tale costo, come da computo metrico estimativo allegato al P.d.R., è pari a Euro 55.779,22 (cinquanta cinque mila sette cento settanta nove/22).

4.2. In relazione a quanto disposto dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del

P.d.R., il Soggetto Attuatore potrà altresì scomputare dalla quota parte di contributo di costruzione afferente all'urbanizzazione primaria e secondaria altresì il costo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito "13 mc" eccedente il valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli interventi edilizi eseguiti nell'ambito "13 mc", somma quest'ultima, lo si precisa sin d'ora, che unitamente a quella indicata al comma 4.1. supera l'importo spettante, secondo le tabelle parametriche vigenti del Comune, per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per gli edifici privati in progetto nell'ambito "13A mc". Il Soggetto Attuatore, peraltro, rinuncia, con la firma del presente atto, a rivendicare e/o pretendere per sé o aventi causa qualsiasi conguaglio per l'eccedenza, mentre l'Amministrazione si riserva il conteggio e la richiesta degli eventuali oneri dovuti a conguaglio, applicando le tariffe delle tabelle di riferimento ai permessi a costruire degli edifici privati.

4.3. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per il Soggetto Attuatore, lo stesso dovrà farsene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.d.R. ed elencate nel presente articolo.

Articolo 5 – Agibilità

5.1. L'attestazione dell'agibilità dei fabbricati previsti dal P.d.R. all'interno dell'ambito "13A mc" "è subordinata alla piena esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte all'articolo 2 che precede nonché al completamento delle opere di urbanizzazione previste per il "Sub-Ambito 1 – Commerciale" del "13 mc", delle cui caratteristiche e dimensioni il Soggetto Attuatore dichiara di aver acquisito piena cognizione. Non potrà, quindi, essere assentita l'agibilità di ciascun singolo fabbricato in mancanza del completamento e del collaudo delle opere di urbanizzazione sopra richieste.

Articolo 6 – Allacciamento alle reti dei pubblici servizi

6.1. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire, in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune e sotto la sua direzione, tutti i lavori necessari per l'estensione delle reti esistenti di erogazione dei servizi che risultino indispensabili per l'allacciamento delle opere previste nel piano di recupero, al fine di assicurare la loro piena funzionalità.

Articolo 7 – Collaudo delle opere

7.1. Il Comune, su richiesta del Soggetto Attuatore, sottopone a collaudo le opere oggetto di cessione al Comune non prima di 30 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima. Per tale collaudo il Comune si avvarrà di liberi professionisti.

7.2. Su richiesta delle parti è possibile nominare, durante l'esecuzione dei lavori, il collaudatore per effettuare verifiche e collaudi parziali in corso d'opera.

7.3. Fanno parte integrante del collaudo le prove di funzionalità e di tenuta delle reti

tecnologiche eseguite, secondo le modalità prescritte da regolamenti vigenti o dagli Enti gestori delle reti stesse.

7.4. Il collaudo dovrà intervenire comunque entro sei mesi dalla data di protocollo della comunicazione al Comune di avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione. Qualora il Comune non procedesse nei termini al collaudo, senza giusta causa, previa la notifica al Comune di apposita diffida, il Soggetto Attuatore procederà all'esecuzione del collaudo a norma di legge di dette opere nominando tecnici propri.

7.5. Le spese tutte di collaudo sono, comunque, a carico del Soggetto Attuatore.

7.6. Il Soggetto Attuatore si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo la risultanza del collaudo, entro il termine, non inferiore a 120 giorni, stabilito dall'Amministrazione Comunale, e previamente comunicato con lettera raccomandata.

Articolo 8 – Determinazione del contributo di costruzione

8.1. La quota del contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione verrà corrisposta al Comune da parte del Soggetto Attuatore o dagli aventi causa a seguito del rilascio dei singoli permessi di costruire, nei modi e tempi fissati dalla legge.

Articolo 9 – Garanzie

9.1. A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune una o più polizze fideiussorie assicurative o bancarie di primario istituto di importo pari al 100% (cento per cento) del valore stimato delle opere di urbanizzazione soggette a scomputo, come risultante dal computo metrico estimativo allegato al P.d.R., pari a complessivi Euro 55.779,22 (cinquanta cinque mila sette cento settanta nove/22).

9.2. Le garanzie suddette saranno svincolate ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo delle opere da parte del Comune.

Articolo 10 – Rimedi

10.1. Nel caso di inadempimento da parte del soggetto attuatore agli obblighi assunti con questa convenzione, il Comune dovrà contestarglielo per iscritto motivatamente e diffidarlo ad adempiere entro un congruo termine, non inferiore a novanta giorni.

10.2. Ove perduri grave inadempimento, il Comune potrà escutere la fideiussione nella misura necessaria a far eseguire in via sostitutiva le opere necessarie per dare piena attuazione agli obblighi rimasti inadempiti. Potrà del pari, non essendo sufficiente ed idoneo tale rimedio, risolvere la presente convenzione, con ogni conseguente responsabilità in capo al Soggetto Attuatore.

Articolo 11 – Successione nella proprietà delle aree in corso di attuazione della

convenzione e successione negli obblighi

11.1. Il Soggetto Attuatore, qualora alieni aree incluse nell'ambito "13A mc", dovrà imporre agli acquirenti il subentro negli obblighi previsti da questa convenzione, dandone comunicazione al Comune, e rimarrà solidalmente responsabile fino a liberatoria da parte del Comune, che non potrà essere negata in assenza di gravi motivi.

Articolo 12 – Assunzione spese

12.1. Tutte le spese per dare anche formale adempimento agli obblighi statuiti nel presente atto, devono intendersi a carico del Soggetto Attuatore.

Articolo 13 – Sottoscrizione

13.1. Con la firma del presente atto le parti dichiarano di aver attentamente verificato il contenuto di ciascuno degli articoli sopra inseriti, che vengono accettati in toto essendo gli stessi, comunque, convenuti e concordati tra i sottoscrittori del presente atto.

Colorificio San Marco S.p.a.
Federico Geremia

Federico Geremia

Pietro Geremia

Il Dirigente
Salvina Sist
