

via ugo foscolo 17  
31021 mogliano veneto – TV  
telefono 041.455777  
fax 041.4566409  
email: g.pradella@gp-studio.191.it  
pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

committente  
**ANTAL s.a.s.**  
Bortolot Alessandro

comune  
**MOGLIANO VENETO**  
via Marconi 12-14  
sezione D foglio 6 – mappale 1777

oggetto  
Piano di Recupero  
di iniziativa privata  
18b MC

elaborato

**B**

relazione storica e tecnica  
schema di convenzione  
norme tecniche di attuazione

il progettista

la ditta

## RELAZIONE

### *Stato di fatto*

L'ambito 18b MC, sottoposto dal P.R.G. a P.U.A. (P.d.R.), è costituito da un fabbricato con area scoperta.

L'immobile è individuato al catasto fabbricati sez. D - foglio 6 - mappale 1777, ed è suddiviso in due proprietà:

\_ Bortolot Alessandro a cui sono intestati i subalterni 2 e 5 del mappale 1777;

\_ Antal s.a.s. di Bortolot Antonio a cui sono intestati i sub 3 e 4 del mappale 1777. A questi ultimi subalterni è collegato il subalterno 6, area scoperta – bene comune non censibile ai subalterni 3 e 4.

Il perimetro complessivo delle proprietà determina una superficie complessiva dell'ambito di mq. 1.087,82.

L'ambito confina ad ovest con la SS. 13 Pontebbana (Terraglio / via Marconi), a sud con fabbricati che si attestano lungo il confine, ad est con area scoperta privata e porzione di area pubblica delimitata da mura di cinta in laterizio, a nord con area scoperta privata.

Il fabbricato esistente è un edificio che risale probabilmente alla fine del XVIII secolo, successivamente ampliato.

Esso è strutturato ad "L", su due piani fuori terra. Il braccio corto, nord-sud, affaccia sul Terraglio con uno spazio commerciale (subalterno 4) e uno direzionale (subalterno 3) al piano terra ed una porzione residenziale (subalterno 2) al primo piano. Il braccio lungo, est-ovest, si attesta invece sul confine nord con l'altra porzione residenziale (subalterno 2) e il magazzino (subalterno 5), entrambi su due piani.

Il volume del manufatto è di mc. 1.755,67 con una superficie coperta di circa mq. 294,00.

I locali sono attualmente inutilizzati e la parte più ad est del corpo di fabbrica (magazzino) si trova in uno stato di forte degrado.

Ad ovest del lotto, lungo il Terraglio, è presente anche l'accesso carrabile e pedonale costituito da un cancello in ferro a doppia anta con luce di ml 3,70.

L'accesso è delimitato a nord dal fabbricato esistente e a sud da fabbricato di altra proprietà.

La quota di riferimento 0,00 è stata individuata nella porzione est dell'area scoperta. Con riferimento a questa quota, il marciapiede sul Terraglio, di fronte all'ingresso carrabile, è a quota +0,23 mentre la quota del piano terra dell'abitazione è +0,30. Il piano terra della porzione del magazzino rimane invece alla quota -0,04.

### *Cenni storici*

Il fabbricato fa parte del nucleo del centro storico di Mogliano formatosi all'incrocio fra le direttive est-ovest (Altino-Padova) e sud-nord (Venezia-Treviso), tessuto urbano successivo solo alla fondazione e allo sviluppo dell'Abbazia benedettina riconducibile alla chiesa parrocchiale.

La crescente importanza di Venezia, dopo la distruzione di Altino, sposta progressivamente l'orientamento dei percorsi commerciali da est-ovest a sud-nord con conseguente slittamento del centro dei traffici dal sito dell'Abbazia a quello del nuovo Terraglio.

Già nel tardo Medioevo, il Terraglio diviene via di comunicazione di rilievo ed attorno all'incrocio tra i due assi viari – nord-sud, est-ovest – si sviluppano nei secoli una serie di presidi: una bastia, l'Ospedale dei Battuti, l'osteria e alcune dimore di famiglie che svolgono attività commerciali ed artigianali.

Nelle mappe del XVI secolo si nota che nell'angolo nord-est dell'incrocio (area di riferimento dell'immobile oggetto di intervento) sono presenti un fabbricato al centro di un lotto e un portale lungo il Terraglio.

Solo nei catasti napoleonico e austriaco si individua il fabbricato nella sua forma attuale.

Da una mappa del XVIII secolo si deduce che il magazzino ad est (la porzione attualmente più bassa) è stato costruito successivamente poiché il braccio est-ovest risulta più corto rispetto alla situazione attuale.

Il magazzino non è stato oggetto di interventi di sistemazione, mentre il rimanente fabbricato è stato probabilmente rialzato ed ha subito variazioni formetriche. L'aggiunta del timpano sulla facciata prospiciente il Terraglio denota la volontà del proprietario di nobilitare il manufatto.

La tettoia che ripara le vetrine dei negozi sulla medesima facciata è invece una probabile aggiunta riferibile alla metà del Novecento.

### *Normativa di Piano*

Il Piano di Recupero 18b MC prevede lo sviluppo di una cubatura di 3 mc/mq.

La scheda d'ambito indica una percentuale del 35% per gli standard a destinazione a verde attrezzato ed a parcheggio interrato. Le destinazioni d'uso dei piani sono: commerciale e direzionale al piano terra, direzionale e residenziale ai piani primo e secondo.

I nuovi volumi possono attestarsi in aderenza ai confini, fatta salva la normativa nazionale in merito alle distanze fra pareti finestrate.

Il P.R.G. individua l'area di Piano come punto nodale di nuovi percorsi pedonali che consentiranno il collegamento con gli ambiti circostanti: 17, 18a, 18c.

Tutta l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico - ex lege 1497/85 - per fascia di rispetto al Terraglio.

Il fabbricato esistente è inoltre sottoposto dal P.R.G. a grado di protezione 3.

### *Progetto*

Il progetto sviluppa tutta la cubatura prevista di mc. 3.263,46 con la ristrutturazione del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo volume in continuità con lo stesso nell'area libera ad est della proprietà.

Tutto il piano terra del fabbricato esistente sarà destinato ad attività commerciale (in parte già presente lungo l'affaccio sul Terraglio), mentre il piano primo potrà avere destinazione direzionale o residenziale, queste ultime previste anche per il primo e secondo piano del nuovo fabbricato.

Il progetto individua un percorso pedonale privilegiato che si snoda da via Don Bosco, attraversa la galleria adiacente i portici lungo la via ed entra nella corte della "Casetta Rossa", costeggia la parte destra della stessa corte e passando il varco creato sul muro di confine, tra le due proprietà, giunge nell'area di intervento. L'accesso si apre in uno spazio lastricato raggiunto anche dal percorso pedonale proveniente dal Terraglio.

Lo spazio lastricato, si antepone alla rampa di accesso carrabile all'interrato ed affianca l'estremità di una vasca d'acqua che corre lungo un porticato sul quale affacciano le vetrine di attività direzionali ricavate al piano terra del nuovo volume.

Un percorso pedonale interseca il nuovo portico e conduce all'ingresso dell'attività commerciale al piano terra del fabbricato esistente.

Percorso, rampa e vasca d'acqua delimitano un giardinetto dove verrà messo a dimora un albero ad alto fusto.

Il portico del nuovo volume edilizio si collega anche alla piazza dei Caduti da un varco realizzato sul muro di cinta che divide l'ambito 18b MC dall'ambito 17 MC.

Per tale collegamento il piano prevede la realizzazione di opere extra ambito nell'area ad ovest del palazzo municipale ora occupato da una cabina elettrica dismessa e da un parcheggio in asfalto. Tale area è totalmente inclusa nell'ambito 17MC.

I dettagli sono illustrati nel successivo capitolo "opere di urbanizzazione extra ambito".

L'intervento nell'ambito 18b MC prevede cinque posti auto ad uso esclusivo privato nella porzione ovest dell'area. Lo spazio di manovra è condiviso con l'ingresso alla rampa carrabile.

Il percorso pedonale proveniente dal Terraglio si affianca per un breve tratto a quello carrabile, poi viene separato dall'area di manovra da paletti dissuasori.

L'uscita e l'entrata dei veicoli e dei pedoni verrà opportunamente regolata come individuato nella tavola 11

#### *Modalità di intervento*

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è unitario e prevede il recupero del fabbricato esistente in coerenza con il grado di protezione 3 del fabbricato.

Considerato che la quota del piano terra del magazzino è inferiore di cm. 34 rispetto alla quota del corpo di fabbrica principale e che anche le altezze dei due volumi sono sensibilmente differenti, il Piano di Recupero prevede di traslare verticalmente il magazzino fino alla quota +30 del pavimento del piano terra del corpo principale. Tale operazione non modifica sostanzialmente la sagoma del fabbricato ma consente di assicurarne la funzionalità.

La costruzione del nuovo fabbricato si sviluppa nella porzione est del lotto e si pone in continuità con il fabbricato esistente interno all'ambito attestando, senza congiungersi, un volume, in aggetto nell'angolo nord-ovest

Il secondo piano arretra sul fronte ovest ammorbidendo la vista dalla corte interna.

I limiti di inviluppo del nuovo fabbricato, indicati nella tavola 4, rispettano le previsioni riportate nella scheda d'ambito e le disposizioni del D.M. 1444/68; benché la scheda d'ambito preveda la possibilità di realizzare i fabbricati a confine, questa possibilità è stata individuata solo ove già vi siano già fabbricati a confine.

Verso i confini nord ed est il limite fabbricativo del nuovo edificio è stato infatti tenuto a ml 1,50 dal confine stesso; a sud il limite fabbricativo, al piano terra, è in adiacenza al volume esistente al piano terra dalla proprietà confinante, come previsto dal codice civile; per gli ulteriori due livelli il limite fabbricativo si mantiene alla distanza di ml 1,50.

Un accordo è stato stipulato invece con il confinante sud per la realizzazione del varco sul muro di confine, funzionale al collegamento pedonale con l'ambito 18c MC.

#### *Opere di urbanizzazione primarie*

Tutti i percorsi pedonali sono di proprietà privata con vincolo d'uso pubblico.

Gli standard a verde e parcheggio vengono totalmente monetizzati.

Per il calcolo degli standard si veda la tabella nella tavola 6

Fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria tutti gli allacciamenti alle reti pubbliche che implicano anche gli spostamenti, concordati con gli enti gestori, delle linee acqua, gas e acque reflue nere che passano all'interno della proprietà.

Le opere di urbanizzazione andranno a scomputo totale dei relativi oneri.

#### *Opere di urbanizzazione secondarie extra ambito*

Con riferimento al collegamento tra l'ambito 18b MC e l'ambito 17 MC, il Piano di Recupero prevede la sistemazione complessiva dell'area ad ovest del palazzo comunale.

Per quest'area si propone la sostituzione della superficie asfaltata con un rivestimento in porfido con le stesse caratteristiche di quello di piazza dei Caduti e l'utilizzo dello stesso materiale per il collegamento con l'ambito 18b MC. L'area adibita a parcheggio viene lastricata in porfido con l'individuazione degli stalli con cubetti di colore bianco. Il confine con la proprietà Astori viene pensata come una quinta verde, con cespugli e alberature, adeguatamente illuminata. Verrà demolita la cabina elettrica dismessa.

Le spese relative alle opere dell'area di sistemazione extra ambito andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e della quota di monetizzazione dovuta alla mancata possibilità di realizzare gli standard previsti dal P.R.G. La manutenzione degli spazi sistemati e le spese di illuminazione resteranno a carico dell'Amministrazione comunale, proprietaria dell'area.

Mogliano Veneto, 04.02.2013

dott. arch. Giorgio Pradella

**BOZZA DI CONVENZIONE RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO  
DELL'AMBITO 18B DEL CENTRO STORICO DI MOGLIANO VENETO TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI  
AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me dott. ...., notaio di ..... ed iscritto al Collegio 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 agirvi nella veste di Dirigente del Settore  
..... del Comune di Mogliano Veneto, piazza Caduti, 8;

▪ il sig. Bortolot Alessandro nato a ..... il ..... residente a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84, codice fiscale  
BRTLSN86R09C957K in qualità di proprietario dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mogliano  
Veneto sezione D foglio 6 mappale 1777 sub 2 e 5

▪ il sig. Bortolot Antonio in qualità di legale rappresentante (socio accomandatario) della ditta Antal s.a.s. di Antonio  
Bortolot con sede a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 CF/PI 04487960264 proprietaria dell'immobile  
identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto sezione D foglio 6 mappale 1777 subalterni 3, 4 e 6  
(quest'ultimo b.c.n.c. ai sub alterni 3 e 4)

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

**Premesso**

- che il sig. Bortolot Alessandro, residente a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 ed il sig. Bortolot Antonio  
residente a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84, in qualità di legale rappresentante della ditta Antal s.a.s. di  
Bortolot Antonio con sede a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 hanno presentato al Comune di Mogliano  
Veneto istanza tendente ad attuare un Piano Urbanistico Attuativo (d'ora in poi chiamato P.U.A.) nell'Ambito 18b/MC  
coincidente con il mappale 1777 sub 2,3,4,5 e 6 del foglio 6 sezione D del catasto del comune di Mogliano Veneto.

- che il sig Bortolot Alessandro si dichiara soggetto proponente e che la ditta Antal s.a.s. di Bortolot Antonio diviene  
soggetto attuatore

- che il P.U.A. di cui sopra in data ..... è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. ...., che qui di  
seguito si allega,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

I proprietari dell'immobile prestano al Comune di Mogliano Veneto la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e  
disponibilità dei terreni sopra descritti ed il soggetto attuatore si impegna ad eseguire il P.U.A. secondo gli elaborati di  
progetto approvato e le prescrizioni del capitolato speciale, 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.

I soggetti proponente ed attuatore si impegnano altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 (centottanta)  
giorni dall'approvazione del P.U.A.. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella  
quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente.

**Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

Bortolot Antonio residente a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 in qualità di legale rappresentante di Antal  
s.a.s. con sede a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 dichiara che la ditta medesima è proprietaria degli  
immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mogliano Veneto sezione D foglio 6 mappale 1777 subalterni 3, 4 e  
6 (quest'ultimo b.c.n.c. ai subalterni 3 e 4) interessati dal P.U.A. oggetto della presente convenzione, di averne la piena

ed assoluta disponibilità e che la stessa è libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive ad esclusione delle servitù di passaggio di acqua, gas e scarico acque nere, così come indicato nelle tavole 8 e 10 del P.U.A. approvato.

Bortolot Alessandro residente a Vittorio Veneto via Brandolino Brandolini n. 84 dichiara di essere proprietario degli immobile censiti al Catasto Fabbricati Comune di Mogliano Veneto sezione D foglio 6 mappale 1777 subalterni 2 e 5 interessati dal P.U.A. oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che la stessa è libera da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

Art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Attuatrice, 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 ed integrazioni, si impegna a realizzare a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità alle prescrizioni di cui al P.U.A. approvato:

- percorsi e spazi pedonali e percorsi pedonali coperti come indicato nelle tavola 6 del P.U.A. approvato;
- rete fognaria, rete di approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e uso pubblico, rete di distribuzione del gas, rete di distribuzione linee telefoniche, impianto di illuminazione come indicato nelle tavole 8, 9 e 10 del P.U.A. approvato;

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

Dovrà inoltre essere concordata con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad € 84.795,00 (*euro ottantaquattromilasettecentonovantacinque/00*)

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, calcolato sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti, è pari ad €. 10.642,72 (*euro diecimilaseicentoquarantadue/72*) da verificare con esattezza in sede di rilascio del P.d.C. edilizio.

E' quindi previsto lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria salvo l'eventuale conguaglio attivo della differenza risultante dal valore esatto degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in sede di rilascio di permesso di costruire edilizio, sottraendo l'importo del computo metrico delle opere di urbanizzazione concesse dallo stesso permesso di costruire.

Nel caso in cui nella progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta Attuatrice, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.

Art. 4 - MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004

Si dà atto che vista l'impossibilità di realizzare gli standard a parcheggio ed a verde all'interno dell'ambito di intervento il soggetto attuatore chiede la monetizzazione degli stessi, con esclusione delle superfici riferite allo standard a parcheggio ex L.R. 15/04.

L'importo della monetizzazione risulta così determinato conformemente alla delibera consiliare n. 315 del 07/10/2010:

- parcheggi: mq. 155,50 x €/mq. 140,00 = € 21.770,00 (*euro ventunmilasettecentosettanta/00*)
- verde: mq. 264,00 x €/mq. 100,00 = € 26.400,00 (*euro ventiseimilaquattrocento/00*)

Totale € 48.170,00 (*euro quarantottomilacentosettanta/00*)

Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA EXTRA AMBITO E ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Poiché l'Amministrazione comunale ha nei suoi obiettivi la realizzazione del collegamento fra l'ambito di intervento di cui alla presente convenzione e la piazza del Municipio (ambito 17), così come previsto dalla tavola 13.4.9 del P.R.G. vigente, il P.U.A. approvato prevede la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di opere extra ambito e più precisamente nell'area di proprietà pubblica indicata nella tavola 12

Le opere previste nell'area di intervento extra ambito comprendono:

- la demolizione della cabina elettrica dismessa
- la realizzazione di nuova pavimentazione pedonale e carrabile con relativa rete di scarico acque meteo
- la realizzazione di parcheggi
- la piantumazione di alberature
- illuminazione pubblica e relative reti

Il costo per la realizzazione delle seguenti opere dedotto dal computo metrico estimativo è di € 68.726,00 (*euro sessantottomilasettecentoventisei/00*)

La Ditta Attuatrice, 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 ed integrazioni, si impegna a realizzare a totale propria cura e spese, le opere di urbanizzazione extra ambito, equiparate ad opere di urbanizzazione secondaria, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni del P.U.A. approvato:

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolato secondo le tabelle vigenti, è pari ad € 16.351,37 (*euro sedicimilatrecentocinquantuno/37*) da verificare con esattezza in sede di rilascio del P.d.C. edilizio.

E' quindi previsto lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria (€ 16.351,37 - *euro sedicimilatrecentocinquantuno/37*) e delle monetizzazioni di cui al precedente articolo 4 (€ 48.170,00 (*euro quarantottomilacentosettanta/00*)) per un complessivo di € 64.521,37 (*euro sessantaquattromilacinquecentoventuno/37*) salvo l'eventuale conguaglio attivo della differenza risultante dal valore esatto degli oneri di urbanizzazione secondaria e delle monetizzazioni calcolati in sede di rilascio di permesso di costruire edilizio, sottraendo l'importo del computo metrico delle opere di urbanizzazione concesse.

Nel caso in cui nella progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta Attuatrice, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.

Per quanto riguarda la manutenzione delle opere dell'area extra ambito, la stessa è a carico del soggetto attuatore dall'inizio dei lavori fino all'avvenuto collaudo. Successivamente al collaudo, la manutenzione ritorna a carico della pubblica amministrazione, proprietaria dell'area, che avrà anche l'onere dei consumi dell'energia elettrica per l'illuminazione pubblica.

#### Art. 6 - SERVITU' PUBBLICHE

Il Soggetto attuatore si impegna a costituire, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di pubblico transito sulle aree entro l'ambito di intervento destinate a percorsi e spazi pedonali scoperti e coperti fermo restando l'uso privato del sottosuolo e la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Ditta Attuatrice e aventi causa, compresi la fornitura ed i consumi dei servizi di energia elettrica .

Il soggetto attuatore si impegna altresì, per dette servitù pubbliche, a tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito.

La costituzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

Le aree suddette sono evidenziate nella tavola 6 e nella planimetria allegata alla presente convenzione ed hanno le seguenti superfici:

- percorsi e spazi pedonali mq. 89,63
  - percorsi pedonali coperti mq. 75,47
- per totali mq. 165,10

Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.

L'atto di vincolo delle aree dovrà essere stipulato ad intervento collaudato delle opere suddette.



Art. 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

Il soggetto attuatore si impegna ad 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: fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, pubblica illuminazione, gas, telefono.

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI  
MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria extra ambito entro centottanta giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione, ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune potrà revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art 14.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire provvede ad espletare gli obblighi della normativa vigente.

Per il rilascio del permesso di costruire il titolare dovrà presentare l'esito della procedura espletata e l'indicazione dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui il titolare dell'ordine del permesso di costruire sia impresa (e/o socio del Consorzio), non può concorrere alla gara di cui al comma precedente

Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore comunicherà al Comune la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione, anche in occupazione di suolo pubblico, escludendo alcun corrispettivo in denaro. 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.

Il soggetto attuatore dovrà recintare l'area del cantiere relativo alle opere di urbanizzazione, apponendo il cartello di cantiere, ai sensi di legge, fino alla definitiva cessione delle aree e delle opere al Comune, e porre un ulteriore cartello che identifichi tali aree e opere di proprietà privata.

Art. 9 - COLLAUDO

Il soggetto attuatore sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di un professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

Il soggetto attuatore dovrà comunicare il nominativo del professionista all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera, alle quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione comunale 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, per il collaudo definitivo delle opere, la documentazione necessaria 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;

Il soggetto attuatore si impegna inoltre 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 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. Il collaudo dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto.

Tutte le spese di collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna a riparare, assumendo a proprio carico tutte le spese, 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 del soggetto attuatore, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

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

#### Art. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

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

La manutenzione delle aree soggette a servitù restano a carico perpetuo della Ditta Attuatrice, come specificato al precedente art. 6 "Servitù pubbliche".

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art. 9. Comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Mogliano Veneto potrà sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). La Ditta Attuatrice accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorso dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

#### Art. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Considerata la sovrapposizione funzionale fra i fabbricati e le opere pubbliche, l'autorizzazione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato esistente, per la costruzione del nuovo fabbricato potrà essere richiesta contestualmente a quella per le opere di urbanizzazione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria extra ambito, comprensive di autorizzazione alla demolizione della cabina elettrica dismessa, dovrà essere richiesta autonoma istanza di permesso di costruire.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

I certificati di agibilità degli esercizi commerciali potranno essere rilasciati successivamente alla dimostrazione dell'avvenuto reperimento degli standard a parcheggio, ex L.R. 15/04, anche in aree limitrofe.

#### Art. 12 - VIGILANZA

Il Dirigente vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale di cui all'art. 3 e sul rispetto della normativa vigente mediante la sorveglianza da parte dei competenti uffici comunali e mediante collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 9. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti art. 9 e 10.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsiasi altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

Il Comune, terminati regolarmente e tempestivamente i lavori, procederà al collaudo dei medesimi, con spese a totale carico dei soggetti attuatori.

#### Art. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui la Ditta Attuatrice, 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 fidejussione (100% - cento per cento – del valore delle opere) per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla 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 Attuatrice presta quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria o polizza fidejussoria emessa da compagnia di assicurazione autorizzata dall'ente nazionale di vigilanza nel settore assicurativo all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% dell'importo risultante dalla somma dei computi metrici approvati relativi alle opere di urbanizzazione primaria, pari ad € 153.521,00 (*euro centocinquantatremilacinquecentoventuno/00*) corrispondente alla somma dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria extra ambito. Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; lettera che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Mogliano Veneto.

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 esecutivo delle opere di urbanizzazione e approvato dalla Giunta comunale.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

Prima di rivalersi sulla garanzia, il Comune dovrà rivolgere al soggetto attuatore formale contestazione motivata e diffida ad adempiere, entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

Nel caso di ritardi, per cause imputabili al soggetto attuatore, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se in caso di proroghe riportate nel cronoprogramma, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo della categoria di opere a cui il ritardo si riferisce.

#### Art. 15 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di anni 10 (*dieci*) dalla data di stipula.

Trascorso detto termine, i lavori iniziati, eventualmente non ancora in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro realizzazione avvenga nel rispetto del permesso di costruire rilasciato.

Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta della Ditta Attuatrice per ragioni di comprovata necessità.

#### Art. 16 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Attuatrice 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 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Attuatrice 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 al riguardo.

Art. 18 - CONTROVERSIE 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.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il soggetto attuatore .....

Il soggetto proponente .....

Il Dirigente del Settore Urbanistica .....

L'Ufficiale rogante .....

Allegati:

- delibera della Giunta comunale di approvazione del P.U.A.
- planimetria con indicazione delle aree sottoposte a vincolo d'uso pubblico

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Titolo primo**

#### Contenuto del piano

##### **art. 1** *Contenuto del piano*

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto su quanto disposto dalla V.P.R.G. comunale approvata con delibera regionale e formato ai sensi della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive integrazioni della Legge n. 457 del 05.08.1978 e delle leggi regionali n. 61 del 27.06.1985 e n. 11 del 23.04.2004 e successive modifiche e integrazioni, riguarda il Comparto 18b MC.

##### **art. 2** *Elaborati del Piano*

Il presente Piano si compone della seguente documentazione:

Elaborato A	dichiarazione di proprietà – documentazione fotografica e storica
Elaborato B	relazione storica e tecnica - schema di convenzione– norme tecniche di attuazione
Elaborato C	immagini di progetto e simulazioni
Elaborato D	capitolato speciale d'appalto – elenco prezzi – computo metrico estimativo

e dalle seguenti tavole:

1	Estratto P.R.G. e mappa
2	Stato di fatto – rilievo area e perimetrazioni
3	Stato di fatto – rilievo fabbricato
4	Progetto – modalità di intervento
5	Progetto – sistemazione complessiva
6	Progetto – utilizzo del suolo e destinazioni d'uso
7	Progetto – profili fabbricativi
8	Stato di fatto/Progetto – modifiche ed allacciamenti reti acqua e gas
9	Stato di fatto/Progetto – modifiche ed allacciamenti reti enel, telecom, illuminazione pubblica
10	Stato di fatto/Progetto – modifiche ed allacciamenti rete smaltimento acque nere
11	Progetto – viabilità carrabile e pedonale
12	Opere extra ambito

### **Titolo secondo**

#### Destinazione d'uso

##### **art. 3** *Usi del suolo*

Gli usi del suolo consentiti nel perimetro del presente Piano sono:

- residenza, attività commerciali e direzionali
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- verde privato
- parcheggi privati
- viabilità carrabile e pedonale

##### **art. 4** *Residenza, attività commerciali e direzionali*

La classe della residenza, delle attività commerciali e direzionali comprende:

- abitazioni private
- negozi e pubblici uffici
- uffici privati e pubblici o aperti al pubblico
- ambulatori medici
- autorimesse e parcheggi
- locali di pertinenza alla residenza

e quant'altro consentito dalle N.T.A. del P.R.G. vigente

L'uso del piano terra è consentito alle attività commerciali, direzionali e alla residenza, agli accessi alla residenza, agli accessi pedonali e carrabili delle autorimesse interrate, alle attrezzature per la gestione delle autorimesse. L'uso del primo e secondo piano è

consentito esclusivamente alle attività direzionali e alla residenza. L'uso del sottosuolo è consentito per autorimesse pubbliche e private, magazzini, cantine, locali di servizio connessi alla residenza o di pubblica utilità, alle attività commerciali e direzionali, purché in norma con le prescrizioni emanate dagli organi competenti.

#### **art. 5 Attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

La classe delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico comprende:

- spazi pedonali
- piazze e slarghi lastricati
- arredo urbano

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico sono individuate come:

- aree di proprietà privata rese di uso pubblico con vincolo convenzionale, ferma restando la proprietà privata, la manutenzione privata e la possibilità dell'uso del sottosuolo.

La definizione degli spazi a terra e delle reti tecnologiche avverrà in sede di stesura del progetto edilizio, fermi restando gli standard previsti dal piano.

#### **art. 6 Viabilità carrabile**

L'accesso carrabile, così come individuato nei grafici, sarà posizionato su via Marconi nella posizione attuale e sarà di uso esclusivo dei proprietari dei garage al piano interrato e dei posti auto privati al piano terra.

### **Titolo terzo**

#### Tipi e categorie di intervento

#### **art. 7 Interventi sugli edifici esistenti**

L'edificio esistente nell'area sarà oggetto di intervento di ristrutturazione con le modalità indicate dalle NTA per i fabbricati sottoposti a grado di protezione 3.

Per la porzione di fabbricato posta sulla testata est si prevede la traslazione verticale del medesimo fino a raccordare la quota del pavimento con quella del rimanente corpo di fabbrica; tale operazione dovrà avvenire senza la totale demolizione del corpo di fabbrica oggetto di traslazione.

Il fabbricato dismesso (ex cabina elettrica e garage) in area extra ambito di proprietà comunale andrà totalmente demolito.

#### **art. 8 Nuova edificazione**

Il nuovo intervento edilizio dovrà essere di carattere unitario; i volumi fuori terra dovranno essere realizzati entro il perimetro indicato nella TAV. 4.; l'ingombro massimo indicato nella tavola è vincolante solo per le distanze minime dai confini di proprietà e non rappresenta il sedime del fabbricato.

Deroghe al suddetto perimetro massimo dell'edificio saranno previste nel caso di aggetti con sbalzo fino a ml. 1.20. Tali deroghe sono consentite anche ove il fabbricato sia confinante con spazi pubblici, ma in rispetto del vigente regolamento edilizio.

La dotazione dei parcheggi privati di cui alla legge n. 122 del 24.03.1989 è fissata nel rapporto mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione ed è ulteriormente disciplinata dalle N.T.A. della V.P.R.G. vigente.

Non concorrono al calcolo del volume lordo del fabbricato: i portici e le gallerie al piano terra, eventuale cabina ENEL (anche se inglobata nel volume del fabbricato).

Per quanto riguarda le distanze fra fabbricati, fermo restando i parametri indicati dalla normativa vigente, all'interno del comparto è possibile derogare alla distanza di 10 metri fra pareti finestrate fino ad una misura non inferiore ai 5 metri nei casi motivati da necessità compositive.

Non ci sono limitazioni relative alla tipologia delle unità edilizie.