

Comune di Mogliano Veneto

Provincia di Treviso

Comune di Mogliano Veneto

05 AGO. 2013

Prof. n. 22883
Cat. Clas. Fasc.

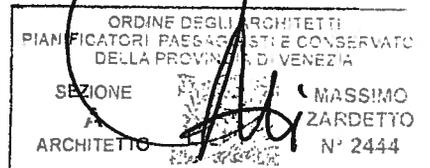
PIANO DI RECUPERO 3 M.c.

SUDDIVISIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ALLEGATO "C"

BOZZA DI CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.19 DELLA L.R. 11/2004

Progettista: **Arch. Massimo Zardetto**
Via Chiesa Campocroce, 4 B3
Mogliano Veneto (TV)
C.F. ZRDMSM59C20L736D



Proprietà: **Martini Luigi**
Via Roma, 79
Mogliano Veneto (TV)
C.F. MRTLGU56T03L407Q

Martini Cristina
Via Malvolti, 5
Venezia Mestre (VE)
C.F. MRTCSM52P50L736W

Favero Elena
Via Antonini n. 3/A
Mogliano Veneto (TV)
C.F. FVR LNE 66E49 L407N

Zanatta Paolo
Via Antonini n. 3/A
Mogliano Veneto (TV)
C.F. ZNTPLA66C03L736S

Scanferla Gianpietro
Via Bonotto n°44
Mogliano Veneto (TV)
C.F. SCNGPT42S05I551U

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di Mogliano Veneto la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegna ad eseguire il Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvato, 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.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 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`

La Ditta Lottizzante:

MARTINI LUIGI, nato a Treviso, TV, il 03.12.1956, residente in Mogliano Veneto (TV), Via Roma 79, C.A.P. 31021, e MARTINI CRISTINA, nata a Venezia (VE) il 10.09.1952, residente a Venezia Mestre (VE), Via Malvolti 5, C.A.P. 30175, in qualità di proprietari dei mappali 196 e 203 del Foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Mogliano Veneto (foglio D/6 Catasto Fabbricati);

ZANATTA PAOLO, nato a Venezia, il 03.30.1966 e residente in Mogliano Veneto (TV) via Antonini 3/A, codice fiscale ZNTPLA66C03L736S, e FAVERO ELENA, nata a Treviso (TV) il 9 maggio 1966, residente a Mogliano Veneto (TV), Via Antonini n. 3/A, Codice Fiscale FVR LNE 66E49 L407N; in qualità di proprietari dei mappali censiti al catasto del Comune di Mogliano Veneto al foglio 32 mappale 201, foglio D/6;

SCANFERLA GIANPIETRO, nato a Scorzè – Venezia – il 05-11-1942 residente a Mogliano Veneto in Via Bonotto n°44 c.f. SCNGPT42S051551U, in qualità di proprietario del terreno censito al catasto del Comune di Mogliano Veneto al foglio 32 mappale 1848;

dichiarano di essere proprietari delle aree interessate dal P.U.A., oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

Art. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE 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 ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire in proprietà al Comune le seguenti aree, evidenziate nell'allegata tav. 3, già esistenti o da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

- Porzione di strade, per mq. 99.07

così come identificate nella planimetria allegata (tav. 3)

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

L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime e comunque prima dell'approvazione dello stesso.

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. 11/2004 e successive modifiche ed 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:

- strade come indicato in allegato alla Tav. 3;

La Ditta Lottizzante produrrà istanza di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione corredata dal progetto esecutivo delle stesse, comprensivo di computo metrico estimativo completo contestualmente alla presentazione dei permessi costruire e/o nel momento stesso in cui la ditta Martini e/o la ditta Scanferla decidesse di dare avvio al piano.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad €.22.573,90

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria di piano secondo le tabelle vigenti è pari ad €. 13.677,49 (Volume mc. 4.182,72 x €. 3,27). Trattandosi però di opere di lieve entità si considera, in questo caso, il conguaglio attivo a favore dell'Amministrazione Comunale, sottraendo all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria il valore di costo di realizzazione delle opere (€22.573,90). Nulla è dunque dovuto da parte delle ditte lottizzanti.

Si dà atto che la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, pertanto nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

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

Art. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ove previsto:

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, chiede la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati in base alle vigenti tabelle, in luogo della corrispondente quota delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria prevista dalla vigente legislazione urbanistica a carico dei lottizzanti.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo le tabelle vigenti è pari ad € 19.951,57 (Volume mc. 4.182,72 x €. 4,77).

Si dà atto che non è previsto lo scomputo degli oneri dovuti.

Art. 6 - MONETIZZAZIONE AREE – ART. 32 L.R. 11/2004

Si dà atto che con reversale n° in data la Ditta Lottizzante ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004.

Detto importo risulta determinato conformemente alla delibera consiliare n. 141 del 17 novembre 2005:

Parcheeggi: mq. 60 x €/mq. 140 = €. 8.400,00

Verde: mq. 136 x €/mq. 100 = €. 13.600,00

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

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel momento stesso in cui la ditta Martini e/o la ditta Scanferla decidesse di presentare istanza di rilascio del Permesso Di Costruire e dare così avvio al piano.

Tali opere di urbanizzazione in ogni caso dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può 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 riguarda l'assegnazione dei lavori per le opere di urbanizzazione, il titolare del permesso di costruire si impegna a rispettare la normativa vigente in materia, D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire provvede direttamente ad espletare gli obblighi previsti dall'art. 122 e dall'art. 57 comma 6 interpellando non meno di cinque operatori qualificati (SOA) per l'individuazione del soggetto a cui affidare l'esecuzione delle opere, nonché ad ottemperare a quanto previsto nell'all. A alla delibera di Giunta Regionale n. 436 del 24.02.2009.

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 del permesso di costruire sia impresa (e/o socio del Consorzio), non può concorrere alla gara di cui al comma precedente.

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

Art. 8 - COLLAUDO

La Ditta Lottizzante sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei Collaudatori e nell'elenco comunale dei Professionisti, 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 alle 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 30 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 catastale appoggiato su idonei punti topografici (Progetto Irma) forniti dall'ufficio Cartografico
- 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 inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato DWG, di tutte le opere eseguite, 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 in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori.

Le spese di collaudo, tutte, 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 si 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 di allacciamento ai pubblici servizi, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 11. 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 di 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 Urbanistico Attuativo, anche contestualmente al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fatti salvi eventuali obblighi diversi decisi dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano e concernenti le opere di urbanizzazione primaria.

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

Art. 11 - VIGILANZA

Il Dirigente vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, mediante sorveglianza da parte dei competenti uffici comunali e mediante il collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. __. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida il Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 7.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia 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 del Ditta Lottizzante.

Art. 12 - CESSIONE DELLE AREE

La Ditta Lottizzante si impegna stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune, per l'inclusione nel Demanio Comunale, dopo l'ultimazione dei lavori, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza. In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

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

I beni ceduti devono 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 in cui 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 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, fideiussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da Compagnia d'Assicurazione

autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% dell'importo risultante dal computo metrico approvato, pari ad €.22.573,90.

Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico d'anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune; 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 approvato dalla Giunta comunale.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere alla Ditta Attuatrice 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 alla Ditta Attuatrice, nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini originari o, se del caso, prorogati fissati nel cronoprogramma, la Ditta Attuatrice dovrà corrispondere al Comune una penale giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'importo della categoria di opere cui il ritardo si riferisce.

Art. 15 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di anni 10 dalla data di 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 a 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 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- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia alla 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.

La Ditta lottizzante _____

Il Dirigente del Settore Urbanistica _____

L'Ufficiale Rogante _____