

geom. VENCO Roberto - arch. jr SEGATTO Valeria - arch. AGNOLON Valentina

PROVINCIA DI **VENEZIA**

COMUNE DI **PORTOGRUARO**

PROGETTO **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
A DESTINAZIONE
COMMERCIALE - ARTIGIANALE**
ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04

FASE **PROGETTO DEFINITIVO**

COMMITTENTE **FLAVIA S.R.L.**
ARCO DEL MAESTRALE, 5 - LIGNANO SABBIA D'ADRO, UD
P.I. 03637220272
FAORLIN Donatella
Via A.Manuzio 10/a - PORTOGRUARO, VE

TAVOLA **SCHEMA DI CONVENZIONE**

MAPP.
**63, 64, 70, 324,
337, 67, 333**

FG.
45

SCALA
1:500

DATA
LUG_15

PROGETTISTA

TAVOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE E COMMERCIALE

IN VIALE VENEZIA A PORTOGRUARO

DITTE: FLAVIA SRL e FAORLIN DONATELLA

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno..... il giorno il mese....., nel mio studio in, innanzi a me senza assistenza dei testimoni, avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono comparsi:

- il Sig., nato il, domiciliato come in appresso per la carica, che interviene in atto per conto, nome ed interesse del COMUNE DI PORTOGRUARO con sede in Portogruaro, codice fiscale 00271750275,

nella sua veste di Dirigente incaricato, a quest' atto autorizzato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. del

- il Sig. _____, nato _____ il _____, domiciliato come in appresso per la carica, che interviene in atto per conto, nome ed interesse del COMUNE DI PORTOGRUARO con sede in Portogruaro, codice fiscale 00271750275,

nella sua veste di Dirigente incaricato, a quest' atto autorizzato in forza della delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____;

- De Vecchi Luciano, che interviene quale legale rappresentante della società Flavia srl con sede in Lignano Sabbiadoro (UD) in Via Arco del Maestrale 5, partiva iva 06037220272 proprietaria per l'intero dei terreni catastalmente al foglio 45 mappali 63, 64, 324, 70, 337, 67 del Comune censuario di Portogruaro (VE);

- Faorlin Donatella, nata a Portogruaro (VE) il 17.02.1959, C.F. FRL DTL 59B57 G914N, residente a Portogruaro in Via Manuzio 10/a, proprietaria per l'intero dei terreni catastalmente al foglio 45 mappali 333 del Comune censuario di Portogruaro (VE); proprietari delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, che nel prosieguo del presente atto verrà indicata come "la Ditta lottizzante".

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente io sono certo:

P R E M E S S O

- che il Comune di Portogruaro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (*P.A.T.*), approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 16/12/2013 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ratificato con deliberazione della Provincia di Venezia n 4 del 17/1/2014 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 21 in data 21 febbraio 2014 e di Piano degli Interventi (*P.I.*) (variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2015;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n..... del, ha approvato il Piano Urbanistico a destinazione produttiva e commerciale di iniziativa privata in Portogruaro V.le Venezia;
- visto il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, D.P.R. 6.6.2001, n. 380, come modificato dal D.L.gs del 27.12.2002, n. 301, nonché la Legge Regionale del 23.4.2003, n° 11, e successive modifiche ed integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1
DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante come sopra rappresentata, dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal piano di lottizzazione oggetto della presente convenzione catastalmente distinte al N.C.T. con i mappali nn. 63,64,324,70,337,67,333 porz. del Foglio 45.

ART. 2
ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante che presta al Comune di Portogruaro la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione al piano di lottizzazione in premessa riportato, secondo i seguenti elaborati di progetto agli atti del Comune e approvato con delibera n. del, ancorché non allegati materialmente alla stessa, che viene allegata sub.....al presente atto:
e si assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3
CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune, ai sensi dell'art. 25 della LR 27.6.1985 n. 61, le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della superficie totale di mq 3.240 come identificate nella citata Tavola n. 5 e di seguito descritte:

- Aree destinate a Verde Pubblico della superficie di mq 1.482,00
- Aree destinate a Parcheggio della superficie di mq 1.195,00
- Aree destinate a sedi viarie e pedonali della superficie di mq 533,00
- Area destinata a cabina di trasformazione ENEL con diritto di superficie a favore di ENEL SpA di mq.30

Sulle sole aree destinate a verde pubblico, anche dopo la cessione al Comune, la Ditta Lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo a garantire in perpetuo la manutenzione ordinaria.

ART. 4
ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si obbliga a realizzare, a totali proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo (Allegato al progetto di lottizzazione), in conformità agli elaborati di Piano e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale (Allegato al progetto di lottizzazione), citati in precedenza nonché nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Consorzio di Bonifica "Pianura Veneta tra Livenza e Tagliamento" con nota in data prot. n..... e dall'Area LL.PP. Patrimonio e Manutenzioni, come da parere datato e consistenti:

- nell'esecuzione, attrezzatura, illuminazione pubblica e reti tecnologiche degli spazi di sosta e parcheggio sulle aree pubbliche che a tale titolo saranno cedute al Comune di Portogruaro, come identificate all'articolo 3;
- nella sistemazione, attrezzatura, arredo urbano, illuminazione pubblica e reti tecnologiche degli spazi di verde pubblico sulle aree che a tale titolo saranno cedute al Comune di Portogruaro, come identificate all'articolo 3;
- nell'allacciamento alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, alla rete di distribuzione del telefono ed alla rete di distribuzione del gas.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a € 204.517,45 (diconsi Euro duecentosettantunomilatrentatre/05) tale importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione

primaria da versare al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano di lottizzazione.

Il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, potrà essere richiesto separatamente da quello relativo alle opere di cui all'articolo successivo.

ART. 5

ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DI LOTTIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria all'esterno dell'ambito di lottizzazione dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo (Allegato al progetto di lottizzazione Tav.), in conformità agli elaborati di Piano e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale (Allegato al progetto di lottizzazione Tav.)

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra da eseguire fuori ambito a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a € 90.186,00 (diconsi Euro novantamilacentoottantasei/00) tale importo verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria da versare al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano di lottizzazione. Il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, potrà essere richiesto separatamente da quello relativo alle opere di cui all'articolo precedente.

ART. 6

ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per l'allacciare la zona ai pubblici servizi

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono.

La ditta lottizzante si impegna comunque a realizzare ogni eventuale opera di potenziamento della rete di adduzione che si rendesse necessaria per garantire la regolare erogazione dei servizi sopra elencati.

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI- TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5, entro 12 mesi dalla data di notifica dei relativi Permessi di Costruire e ad ultimarle entro 36 mesi dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere di cui agli art. 4 e 5 risultassero incomplete o eseguite in modo difforme, l'Autorità Comunale può procedere all'esecuzione d'ufficio ai sensi del successivo art. 19. Eventuali proroghe, adeguatamente motivate, potranno essere concesse previa delibera della Giunta Comunale.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta lottizzante.

L'esecuzione di tali opere dovrà avvenire prima della costruzione dei singoli edifici in modo tale da assicurare i servizi necessari ed indispensabili ai lotti realizzati.

ART. 8

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta lottizzante si obbliga per se e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune, secondo le modalità di legge, la eventuale differenza fra gli oneri di urbanizzazione primaria in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire ed il valore delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione come richiamato al precedente art. 4.

Si impegna inoltre a corrispondere al Comune, secondo le modalità di legge, la eventuale differenza fra gli oneri di urbanizzazione secondaria in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire ed il valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria previste dal Piano di Lottizzazione come richiamato al precedente art.

5. In caso di eccedenza dei costi sostenuti dalla Ditta lottizzante per l'esecuzione di tali opere rispetto agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria, non si farà luogo a rimborsi o risarcimenti di sorta, restando la Ditta lottizzante comunque obbligata alla realizzazione delle opere descritte.

I rimanenti oneri concessori sono dovuti nelle misure di Legge.

ART. 9 COLLAUDO

La Stazione appaltante provvederà alla nomina di un collaudatore in corso d'opera e finale tra gli iscritti all'Albo Regionale dei Collaudatori per la tipologia di opera oggetto di appalto;

La Stazione appaltante sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5, non prima di 30 giorni dalla loro rispettiva ultimazione e non oltre 120 giorni dalla medesima.

Le spese tutte di collaudo (in corso d'opera e/o finale) sono a carico della Ditta lottizzante.

La risoluzione di eventuali controversie nascenti dalla presente convenzione è demandata al Tribunale competente per materia e territorio.

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

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, l'Autorità Comunale competente provvede d'Ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e di cui agli articoli 4 e 5, e fino alla consegna di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente articolo 9.

Dopo la consegna per la manutenzione si applicherà quanto previsto dal precedente art. 3.

Permangono tuttavia le responsabilità della Ditta lottizzante per difformità o vizi non conosciuti né conoscibili o che siano stati in mala fede taciuti (art. 1667 Codice Civile), nonché le responsabilità per rovina o difetti di cose immobili ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.

ART. 11 PERMESSI DI COSTRUIRE

Il ritiro dei permessi di costruire per gli interventi ricadenti nell'ambito del piano di cui trattasi è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e dall'articolo 86 della Legge Regionale 27.6.85 n. 61 e dalle relative delibere di attuazione del Consiglio Comunale, detraendo dal totale degli oneri dovuti per urbanizzazione primaria il costo presunto per gli adempimenti previsti dal precedente articolo 4 e dal totale degli oneri di urbanizzazione secondaria il costo presunto per gli adempimenti previsti dal precedente art.5 in conformità a quanto stabilito nel precedente art. 7 .

Il permesso di costruire dei fabbricati ricadenti nell'ambito della lottizzazione non potrà essere ritirato prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.5.

Il certificato di agibilità dei fabbricati compresi nell'ambito del presente P.di L. è subordinato all'integrale esecuzione, da parte della Ditta lottizzante, delle opere di carattere igienico-sanitario di

cui agli art. 4 e 5 per cui sia stato effettuato almeno il collaudo parziale, ad eccezione di quelle relative al manto d'usura, le pavimentazioni dei marciapiedi, i tappeti erbosi e le alberature, la segnaletica stradale e tutte quelle opere di finitura che possono essere danneggiate nel corso dei lavori di costruzione dei singoli edifici, in misura almeno funzionalmente sufficiente a garantire la fruibilità degli edifici

ART. 12

ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

La Ditta lottizzante, nel caso dell'entrata in vigore di nuove previsioni tecnico-urbanistiche, dovrà provvedere ad aggiornare il Piano di Lottizzazione e lo schema di convenzione per adeguarli ai mutamenti normativi ed a quelli programmatici del Comune, intervenuti dalla data di approvazione del Piano suddetto.

ART. 13

VIGILANZA

L'Autorità comunale competente si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegati alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, l'Autorità Comunale diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 6.

ART. 14

CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a stipulare l'atto di trasferimento delle aree di cui all'art. 4, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole.

Il suddetto atto dovrà essere preceduto da un verbale di consegna delle opere di urbanizzazione che dovrà essere redatto in contraddittorio con l'Ufficio comunale responsabile della gestione delle opere stesse.

ART. 15

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI IMPEGNI ASSUNTI

La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione. La Ditta Attuatrice si dichiara fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Nel caso di trasferimento a terzi di tutto o in parte dell'immobile oggetto del presente Piano la Ditta Attuatrice si obbliga a mantenere in capo a se o agli aventi causa gli obblighi scaturenti dalla presente convenzione. Tale obbligo dovrà essere inserito in modo esplicito negli atti di trasferimento in modo che l'Amministrazione sia sempre garantita dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

ART. 16

CAUZIONI

La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione i seguenti titoli:

a) fidejussione assicurativa alle casse comunali fino all'ammontare di € 259.099,07 (diconsi Euro duecentocinquantanovemilanovantanove/07) pari al 100 % del presunto importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, così come risultanti dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione, incluse le somme per spese tecniche, IVA e oneri per la sicurezza giusta lettera n. in data dell'Istituto

b) fidejussione assicurativa alle casse comunali fino all'ammontare di € 114.245,84 (diconsi Euro centoquattordicimiladuecentoquarantacinque/84) pari al 100 % del presunto importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire fuori ambito a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5, così come risultanti dal computo metrico allegato al Piano di Lottizzazione, incluse le somme per spese tecniche, IVA e oneri per la sicurezza giusta lettera n. in data dell'Istituto

Le garanzie finanziarie dovranno contenere la clausola secondo cui il fidejussore si impegna a versare l'importo della cauzione a semplice richiesta del Comune, senza la previa escussione alla Ditta Lottizzante.

La parte di garanzia relativa alle opere di urbanizzazione potrà essere svincolata dopo l'adempimento di quanto prescritto ai precedenti art. 4 e 5 e la cessione delle aree di cui all'art. 3, ai sensi dell'art. 14.

La Ditta lottizzante si impegna ad incrementare l'ammontare della fidejussione in base a motivata richiesta del Comune (es. a seguito di svalutazione monetaria, di lievitazione dei costi, ecc.).

La Ditta Lottizzante si impegna a mantenere il Comune di Portogruaro comunque sollevato da qualsiasi onere, anche finanziario, derivante a qualsiasi titolo, ivi comprese eventuali richieste di risarcimento, che potrebbero essere pretese da Ditte confinanti in seguito ed in conseguenza dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di cui alla presente convenzione.

ART. 17 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666 e dell'art. 20 della legge 28.1.1977 n. 10.

ART. 18 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all' ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 DURATA ED ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 dalla data di sottoscrizione; la stessa, mentre fin d'ora è impegnativa per la Ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di Portogruaro non appena la presente convenzione avrà ottenuto le approvazioni di legge.

ART. 20 INADEMPIENZE ED ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui agli art. 4 e 5 entro i termini stabiliti nel presente atto, è in facoltà del Comune, previa diffida a mezzo di lettera raccomandata o notificata, immettersi nel possesso delle aree di cui agli artt. 3 e 4 e provvedere all'esecuzione d'ufficio delle opere previste dagli artt. 4 e 5, rivalendosi sul soggetto inadempiente e/o sul fideiussore senza alcun obbligo di preventiva escussione dell'obbligato principale.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL COMUNE

LA DITTA LOTTIZZANTE