

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI PORTOGRUARO

**VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO:
Via G.Ambrosoli - L.Peleatti, Portogruaro.
Approvato con D.G.C. n.90 del 7/9/2010 e D.C.C. n.77 del 8/11/2010**

L.R. 32/2013 - Piano casa ter

Progettazione

 **TONEROPROGETTI**
ARCHITETTO HIPPO TONERO
Viale Trieste, 39 - 30026 Portogruaro (Ve)
telefono +39 0421 277784 - fax +39 0421 5846054
www.toneroprogetti.it - info@toneroprogetti.it

Committente: IMMOBILIARE SVEVO S.a.s. Di Del Col Gastone & C.

ELABORATO:

REV:

SCHEMA DI CONVENZIONE

VPUASC

00

Data: 23/04/2014 **Rif. Lettera Prot.** 0016587 - 16/04/2014

agg.

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
IN PORTOGRUARO denominato "SVEVO"
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 per la carica come appresso, 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 di Giunta Comunale n. del
- il Sig. Gastone Del Col, nato a Fiume Veneto il 06.06.1944 e domiciliato a Portogruaro in via Svevo n. 2, C.FDLCGTN44H06D621R, in qualità socio accomandatario della Imm.re Svevo s.a.s. corrente in Portogruaro (Ve) , proprietario delle aree interessate dal Piano di Riqualificazione Edilizia ed Urbanistica "Svevo" oggetto della presente convezione, che nel prosieguo del presente atto verrà indicata come "la Ditta attuatrice".

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 Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 61 del 13.01.1987, successivamente variato con la Variante Generale al PRG adottata con delibera di CC nr. 23 del 19.03.1999 e approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 1270 del 17.5.2002 ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85 e definitivamente approvata ai sensi dell'art. 46 della LR 61/1985 con DGRV n. 201 del 31.1.2003;
- in data 14/01/2013 con delibera di Consiglio Comunale n. 1 è stato adottato il PAT, redatto in copianificazione con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della LR 11/2004 ;
- con delibera di Giunta Provinciale n. 4 del 17/1/2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT di cui alla conferenza di servizi decisoria del 16/12/2013, la delibera di ratifica è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/2/2014 e quindi il PAT è esecutivo dal 8/03/2014;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n.77 del 08/11/2010, ha approvato il Piano di riqualificazione edilizia e urbanistica di iniziativa privata presentato e proposto dalla Ditta attuatrice;
- 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.Lgs del 27/12/2002 n.301, nonché la Legge

Regionale del 23/4/2004 n.11, e successive modifiche ed integrazioni;

- vista la LR 14/2009, in particolare l'art. 3 , come modificata dalla LR 13/2011 e dalla LR 32/2013 per gli interventi a favore del miglioramento del risparmio energetico degli edifici nonché della produzione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili;
- visto che la Ditta esecutrice, a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo predetto ha sottoscritto in data 08/02/2011 la relativa convenzione, atto rep. 23.203 raccolta 10.671 del Notaio Pietro Sirignano in Portogruaro, e che per l'attuazione dello stesso ha presentato polizza fidujussoria per un importo di 194.000 €;
- visto che in data 16/01/2014 p. 0002008 e successive integrazioni in data 05/03/2014 p. 0009822 e 24/04/2014 p. 0017839 la Ditta esecutrice ha chiesto all'Amministrazione, anche a seguito delle modifiche dell'art. 3 della LR 32/2013 cd Terzo Piano Casa, la variante al Piano urbanistico al fine di poter realizzare un aumento di volume consentito appunto dal Terzo Piano Casa;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta attuatrice dichiara di essere proprietaria delle aree private interessate dal piano di Riquilificazione Edilizia ed Urbanistica oggetto della presente convenzione catastalmente distinte al CT e C.F. al foglio 28 con i mappali nn. 1404 (di ha. 0.07.10) e 2025 (di ha 0.17.40) della superficie fondiaria di mq. 2226 confinanti con l'area pubblica destinata a parcheggio e le strade Via Ambrosoli e Via Peleatti.

ART.2 AMBITO DELL'INTERVENTO

La Ditta esecutrice nel progetto di riqualificazione urbanistica – edilizia ha esteso l'ambito del PUA alle superfici pubbliche destinate a viabilità e parcheggi, della superficie fondiaria di mq. 3.474, per una superficie complessiva pari a 5.700 mq.

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta attuatrice, che presta al Comune di Portogruaro la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al piano Riquilificazione Edilizia ed Urbanistica, in sostituzione di quello approvato con delibera consiliare n. 77 del 8/11/2010, approvato con delibera di Giunta Comunale n. del, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5.13 del DL 70/2011 (convertito nella L 106/2011) , cosiddetto Decreto Sviluppo, e dell'art. 20 della LR 11/2004, secondo i seguenti elaborati di progetto agli atti del Comune del 16/01/2014 p. 0002008 e successive integrazioni in data 05/03/2014 p. 0009822 e 24/04/2014 p. 0017839, ancorché non allegati materialmente alla stessa.

- V-PUA-01 - Inquadramento territoriale: PRG, estratto di mappa, ortofotopiano, estratto CTR;
- V-PUA-02 - Inquadramento territoriale: Estratto tavole P.A.T.;
- V-PUA-03 - Stato di fatto, scala 1:200;
- V-PUA-04 - Vincoli gravanti sull'area e reti esistenti, scala 1:200;
- V-PUA-05 - Comparazione: P.U.A. approvato e P.U.A. di variante, scala 1:200;
- V-PUA-06 - Edifici da demolire, scala 1:200;
- V-PUA-07 - Aree cedute e acquisite, scala 1:200;
- V-PUA-08 - Aree verdi, parcheggi e rete viaria, scala 1:200;
- V-PUA-09 - Planivolumetrico, scala 1:200;
- V-PUA-10 - Progetto urbanistico, Volumetria, tabella standard, scala 1:200;
- V-PUA-11 - Reti tecnologiche, scala 1:200;
- Relazione tecnica;
- NTA - Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico e preventivo sommario della spesa;
- Capitolato Speciale d'appalto – Parte prima e Parte seconda;
- Valutazione di Incidenza Ambientale.

La Ditta 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. 4 CESSIONE DI AREE ED ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DI AMBITO E FUORI-AMBITO

La Ditta Esecutrice si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e ad eseguire le opere di riqualificazione urbanistica meglio identificate nella tavola V-PUA-10 della superficie totale di 3.541 mq così identificata:

- aree di proprietà comunale per 3474 mq
 - 1) sistemazione aree destinate a marciapiedi, pista ciclabile e viabilità della superficie di mq. 844
 - 2) sistemazione aree destinate a parcheggio pubblico extra-ambito 1.444 mq;
 - 3) sistemazione aree destinate a verde pubblico extra-ambito 1.186mq;
- area in proprietà privata che verrà ceduta al Comune
 - 4) realizzazione aree destinate a verde pubblico di ambito mq. 67.

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

La Ditta esecutrice si obbliga altresì a cedere e a trasferire al Comune, ai sensi della LR 61/85 e LR 11/04, la superficie di 142 mq come indicato in tavola V-PUA-10 destinata a parcheggio pubblico su via Peleatti, quale compensazione della superficie attualmente occupata dai garages

di mq.142 che verrà ceduta dal Comune alla Ditta.

Le suddette aree destinate a cessione e in permuta saranno oggetto di apposito atto come previsto all'articolo 11.

La Ditta si obbliga quindi a realizzare:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di viabilità (contenute all'interno dell'area di cui al punto 1) che precede) e quelle di verde primario di ambito (di cui al punto 4) pari a 67 mq) per un importo di 50.488,17 €, al netto di IVA, ma comprensivo degli oneri sicurezza, come da computo metrico allegato al progetto;
- b) le opere cosiddette extra-ambito costituite da marciapiedi e pista ciclabile (contenute all'interno dell'area di cui al punto 1) che precede), dal parcheggio (di cui al punto 2) che precede) e di verde (di cui al punto 3) che precede), in area di proprietà pubblica, per un importo complessivo di 133.266,26 €, al netto di IVA, ma comprensivo degli oneri sicurezza, come da computo metrico allegato al progetto;
- c) il parcheggio pubblico nell'area lungo via Peleatti (pari a 142 mq) per un costo complessivo di 8.714,56 €, al netto di IVA, ma comprensivo degli oneri sicurezza, come da computo metrico allegato al progetto.

Per quanto attiene allo standards primario non reperito (v. tabella della tavola V-PUA-10), la relativa monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria viene valutata alla data di approvazione della presente convenzione in 49.482,00 €, così suddivisa:

- area a verde: 137 mq, pari a 14.742,00 €;
- area a parcheggio: 119 mq corrispondenti a 6 posti auto, pari 34.740 €.

ART. 5 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO

La Ditta esecutrice si obbliga a realizzare, a totali proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria di ambito ed extra-ambito come riportato all'art. 4 e dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo (allegato al progetto urbanistico), in conformità agli elaborati di Piano e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale, nel rispetto delle prescrizioni impartite sulla variante al PUA in oggetto nonché, per le opere ed impianti non modificati rispetto al precedente Piano convenzionato, in conformità ai pareri già rilasciati. La Ditta esecutrice quindi si obbliga ad adeguare il progetto alle prescrizione di cui ai pareri degli Enti interessati.

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire (PdC) relativo all'edificio previsto dal Piano di Riqualficazione Edilizia ed Urbanistica, gli scomputi relativi agli oneri di urbanizzazione e la monetizzazione dello standards non reperito avverranno nel seguente modo:

- oneri di urbanizzazione primaria: vengono integralmente scomputati in considerazione della realizzazione delle opere di cui alla lett. a) dell'art. 4, per un costo di in € 50.488,17 € e dell'anticipazione già effettuata degli oneri di urbanizzazione per € 18.950,03 di cui al PdC (C08/022) rilasciato il 26/3/2008 p. 17611 sul mapp. 2025 componente l'attuale ambito. Resta

inteso quindi che gli oneri di urbanizzazione già versati per il PdC rilasciato il 26/3/2008 p. 17611 non saranno restituiti, ad eccezione del caso in cui non venisse realizzato il fabbricato previsto nella presente convenzione;

- oneri di urbanizzazione secondaria: vengono integralmente scomputati in considerazione della realizzazione delle opere di cui alla lett. b) dell'art. 4, il cui costo è stato stimato in € 133.266,26;
- monetizzazione dello standard pari a € 49.482,00 come evidenziato all'ultimo capoverso dell'art. 4 che precede: si intende assolto all'obbligo del pagamento in considerazione dell'eccedenza del costo di realizzazione delle opere extra-ambito di cui al precedente punto rispetto agli oneri di urbanizzazione secondari.

Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria avverranno secondo quanto disposto all'art. 32 comma 1 lett. g del D.Lgs 163 del 12.04.2006 e successive modificazioni, nonché sulla base delle linee di indirizzo contenute nella deliberazione della Giunta Comunale nr. 46 del 27.11.2009. In particolare per le opere di urbanizzazione di cui alla lett. b) dell'art. 4 dovrà essere svolta la gara pubblica con procedura negoziata.

ART. 6 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante si impegna a realizzare ogni eventuale opera di potenziamento/modifica della rete di adduzione che si rendesse necessaria per garantire la regolare erogazione dei servizi di adduzione energia elettrica, gas, acquedotto, telefonia e fognatura.

ART. 7 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 al precedente articolo 4, non prima di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

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

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

La Ditta Attuatrice 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 Attuatrice, l'Autorità Comunale competente provvede d'Ufficio, con spese a carico della Ditta Attuatrice.

ART. 8 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di Riqualificazione Edilizia ed Urbanistica di lottizzazione e di cui all'articolo 4, e fino alla consegna di cui al successivo art. 11, 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 attuatrice.

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 7.

Dopo la consegna per la manutenzione si applicherà quanto previsto dal precedente art. 4.

Permangono tuttavia le responsabilità della Ditta attuatrice 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. 9 PERMESSI DI COSTRUIRE

I Permessi di Costruire l'intervento ricadente nell'ambito del piano di cui trattasi sono subordinati al versamento del costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione ai sensi del precedente art. 5 sono scomputati.

Si precisa che il volume edificabile pari a 5.034 mc previsto dal Piano di Riqualificazione indica la massima volumetria edificabile. Lo stesso è il risultato della somma del volume edificabile in attuazione diretta di PRG nel lotto, ovvero 3.620 mc, e del maggior volume rilasciato in deroga per gli effetti dell'art. 3 della LR 32/2013, ovvero un ampliamento di 1.414 mc pari al 70% sul volume esistente di 2020 mc, demolito e ricomposto. Resta inteso che al fine di applicare l'aliquota di deroga volumetrica, all'atto della richiesta di PdC del fabbricato dovrà essere presentata la prestazione energetica dell'edificio in Classe A, come previsto dalla LR 32/2013 ovvero sulla base della disposizione di legge vigente al momento. Si precisa comunque che il massimo volume complessivo autorizzabile è di 5.034 mc, corrispondente al dimensionamento degli standards di Piano urbanistico.

Il PdC in parola non potrà essere rilasciato prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli.

Il certificato di agibilità dei fabbricati compresi nell'ambito del presente PUA è subordinato all'integrale esecuzione, da parte della Ditta esecutrice, delle opere di cui all'art. 4 per cui sia stato effettuato almeno il collaudo parziale; possibile quando le opere realizzate risultino in misura funzionalmente sufficiente a garantire la fruibilità degli edifici, ovvero nel caso in cui manchino le opere relative al manto d'usura, pavimentazioni, marciapiedi, tappeti erbosi e alberature, segnaletica stradale, opere di finitura che possono essere danneggiate nel corso dei lavori di costruzione dei singoli edifici.

ART. 10 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. Qualora siano riscontrate difformità, l'Autorità Comunale diffida la Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 7.

ART. 11 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a stipulare l'atto di cessione per il 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. 12 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. 13 CAUZIONE

La Ditta Esecutrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione assicurativa alle casse comunali fino all'ammontare di € 230.000,00 (diconsi Euro duecentotrentamila) pari al 100 % del presunto importo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, così come risultanti dal computo metrico allegato al Piano urbanistico attuativo, al lordo di IVA, spese tecniche ed imprevisti. In considerazione della precedente polizza di 194.000,00 € prestata a garanzia degli impegni assunti con convenzione sottoscritta in data 08/02/2011, atto rep. 23.203 raccolta 10.671 del Notaio Pietro Sirignano in Portogruaro, la Ditta esecutrice può prestare polizza fidejussoria pari alla differenza dei due predetti importi.

La garanzia finanziaria dovrà 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 articoli e in particolare a seguito della cessione di cui all'art. 11.

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 altresì 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. 14 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. 15 RINUNZIA 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. 16 CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IL 8/3/2011, DURATA ED ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Con la sottoscrizione della presente convenzione viene meno l'efficacia degli impegni assunti con la precedente convenzione sottoscritta in data 08/02/2011, atto rep. 23.203 raccolta 10.671 del Notaio Pietro Sirignano in Portogruaro.

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 10 dalla data di sottoscrizione.

La stessa è impegnativa fin d'ora per la Ditta esecutrice e diverrà tale per il Comune di Portogruaro non appena la presente convenzione avrà ottenuto le approvazioni di legge.

ART. 17 INADEMPIENZE ED ESECUZIONE D'UFFICIO

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