

Schema di convenzione di Piano di Recupero

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 11.03.2002

modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 03.06.2002

e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.11.2003

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 16.06.2008

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2011

Indice

Premesse

Art. 1 - Attuazione del piano

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione - monetizzazione

Art. 4 - Servitù pubbliche

Art. 5 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione

Art. 7 - Direzione dei lavori

Art. 8 - Varianti non sostanziali

Art. 9 - Collaudo

Art. 10 - Manutenzione delle Opere - responsabilità

Art. 11 - Esecuzione per Stralci

Art. 12 - Permesso di costruire per i fabbricati – Agibilità

Art. 13 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - oneri di urbanizzazione

Art. 14 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - costo di costruzione

Art. 15 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

Art. 16 - Vigilanza

Art. 17 - Consegna delle aree e delle opere

Art. 18 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

Art. 19 - Cauzione

Art. 20 - Disposizioni finali

Art. 21 - Adeguamento delle clausole

Allegati

Schema di convenzione di Piano di Recupero

(art. 63 della Legge Regionale n. 61/1985)

Tra i sottoscritti:

Arch. _____ nato a _____ il _____,
domiciliato per la carica in Martellago, presso la Casa Comunale in Piazza Vittoria
n°1, il quale interviene in rappresentanza del Comune di Martellago, c.f.
82003170279, nella sua qualità di Responsabile del Settore Assetto del Territorio

Il Signor di seguito elencato, che nel seguito del presente atto sarà chiamato
“Proponente”:

Sig. **Gianni Niero** nato a Dolo (VE) il 08.10.1950, residente in Mestre - Venezia (VE)
via Mazzini, 1/A, codice fiscale: NRI GNN 50R08 D325E, proprietario delle aree
identificate al Fg. 8, mappale 423 porzione di mq.3.593, mappale 808 di mq. 64 e
mappale 810 di mq. 6; Sul mappale 423 insistono i seguenti fabbricati: sub.9 C/2 di
mq.576, sub.12 C/2 di mq.137 con relativo scoperto censito al sub.15 BCNC.

PREMESSO:

1. Che in data _____, prot. n. _____, è stato presentato il Piano di Recupero per l'ambito con destinazione residenziale identificato dal PRG vigente con la sigla “C1/17”, per una porzione indicata come primo stralcio negli elaborati grafici di progetto allegati, per la demolizione di magazzini dismessi e costruzione di n.2 fabbricati residenziali per un totale di n.9 alloggi, denominato: “CA' GRIMANI delle PREE”;
2. Che il suddetto Piano è stato presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni e dei fabbricati oggetto del Piano stesso, ai sensi della L.R. n. 11/2004, art. 20, comma 6, il tutto per complessivi 3663 mq. di superficie catastale, corrispondenti a complessivi mq. 3682 determinati graficamente sugli elaborati grafici del PRG, corrispondenti a complessivi mq. 3682 reali;
3. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il Piano di Recupero per la demolizione di magazzini dismessi e costruzione di n.2 fabbricati residenziali per un totale di n.9 alloggi, denominato “**CA' GRIMANI delle PREE**”, che è stato regolarmente pubblicato e depositato.
4. elaborati agli atti del Comune, ed ha autorizzato il Responsabile del Settore

Assetto del Territorio a firmare la presente convenzione;

5. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato gli elaborati progettuali definitivi del Piano di Recupero per demolizione di magazzini dismessi e costruzione di n.2 fabbricati residenziali per un totale di n.9 alloggi, denominato “**CA' GRIMANI delle PREE**”.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Attuazione del piano

Il Proponente che presta al Comune di Martellago la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero di cui alle premesse, secondo gli elaborati di progetto approvati e depositati agli atti del Comune, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stesso ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

Il Proponente dichiara di essere proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dal piano di recupero oggetto della presente convenzione ed individuati nelle tavole tecniche dall'ambito di intervento.

In particolare: il Proponente, risulta proprietario dei fabbricati individuati al FG.8, mappale 423 sub.9, sub.12 e sub.15 con relativo scoperto di pertinenza e del terreno individuato al FG.8 mappali 808 e 810 per essergli pervenuto con atto di donazione stipulato in data 20.01.2009, n.119069 di repertorio del notaio Francesco Candiani di Mestre, registrato a Mestre il 26.01.2009 al n.812, trascritto a Venezia il 27.01.2009 ai n.ri 24.381/1451;

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione - monetizzazione

Il Proponente si impegna a cedere e a trasferire gratuitamente al Comune di Martellago le aree da destinare a:

spazio di manovra e parcheggio per mq.987,25

verde pubblico per mq.180,50

Eventuali scostamenti in più o in meno rispetto alle superfici sopra indicate, conseguenti al progetto esecutivo delle opere, dovranno essere motivati dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione ed approvati dalla Giunta Comunale.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria di cui alla TAV.3- 4A in allegato, con apposita grafia.

L'eventuale monetizzazione delle suddette aree a standard è regolata dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 69 del 27.09.2002 .

Art. 4 - Servitù pubbliche

Il Proponente costituisce servitù, a favore dell'Amministrazione Comunale, di transito e di uso sulle aree di cui al precedente art. 3 senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici, dall'inizio dei lavori del piano di recupero. fino a che tali aree non saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

Il Proponente costituisce servitù in relazione a tutti gli impianti delle reti tecnologiche (tubazioni, manufatti, pozzetti ecc. per adduzione acqua, energia elettrica, servizio telefonico, gas, illuminazione pubblica, fognature) da realizzare nell'area definita come strada privata nelle Tavola n.3, 4, 5 e 6 "Progetto Urbanistico", restando inteso che gli enti gestori delle suddette reti tecnologiche saranno sempre autorizzati ad effettuare ogni azione di verifica e manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse con l'obbligo, per gli enti gestori stessi di ripristino a regola d'arte delle pavimentazioni eventualmente manomesse.

Art. 5 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Il proponente si impegna a realizzare a totale propria cura e spese e, successivamente, a cedere insieme alle aree di cui all'art. 3, le opere di urbanizzazione, in conformità al progetto e secondo le prescrizioni di cui al Computo Metrico Estimativo e Descrizione delle Opere agli atti del Comune.

Come risulta dal Computo Metrico Estimativo, il costo di dette opere ammonta a Euro e ciò sulla base degli elaborati progettuali definitivi.

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione

Il Proponente si impegna ad iniziare le opere di cui all'art. 6 entro un anno dalla data di notifica del Permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e ad ultimarle

entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Comune può revocare il Permesso, ovvero autorizzare la proroga sempre entro il termine massimo stabilito dalla Giunta Comunale nella delibera di approvazione del piano di recupero n. del

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune ed il Proponente.

Art. 7 - Direzione dei lavori

All'inizio dei lavori il Proponente dovrà nominare un Direttore dei lavori in possesso delle necessarie competenze tecniche ed abilitato al ruolo, il quale dovrà riferire sia all'Amministrazione Comunale sia al Proponente stesso, fermo restando che quest'ultimo si assume ogni responsabilità sulla conduzione del cantiere in ordine a qualsiasi adempimento previsto dalla normativa vigente, compresi gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro ed in materia previdenziale.

Le spese per la direzione dei lavori sono a carico del Proponente.

Al termine dei lavori o all'atto dell'istanza di collaudo, il Proponente presenterà al Comune tutti gli elaborati esecutivi delle opere realizzate, nonché tutti i certificati, attestati, nulla-osta, ecc. rilasciati dalle imprese o enti che hanno eseguito le reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefonia, ecc.), dai quali risulti l'esecuzione delle opere nel rispetto del progetto e della vigente normativa tecnica.

Art. 8 - Varianti non sostanziali

In corso d'esecuzione il Direttore dei lavori potrà concordare con la Giunta Comunale, modeste variazioni al progetto delle opere d'urbanizzazione, nel rispetto delle previsioni e degli obiettivi sostanziali di tale progetto.

Art. 9 - Collaudo

Il Comune, su richiesta del Proponente, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 6, non prima di 30 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima. Per tale collaudo il Comune si avvale del proprio Ufficio Tecnico e/o di liberi professionisti incaricati. Su richiesta delle parti è possibile nominare, durante l'esecuzione dei lavori, il collaudatore per effettuare verifiche e

collaudi parziali in corso d'opera.

Fanno parte integrante del collaudo le prove di funzionalità e di tenuta delle reti tecnologiche eseguite, secondo le modalità prescritte da regolamenti vigenti o dagli Enti gestori delle reti stesse.

Le spese tutte di collaudo sono a carico del Proponente.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia che non può essere risolta in via amministrativa sarà devoluta al Foro di Venezia.

Il proponente si impegna, 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'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza da parte dei Lottizzanti, l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio con spese a carico del proponente, eventualmente avvalendosi della fideiussione assicurativa/bancaria di cui all'art. 19 della presente Convenzione.

Art. 10 - Manutenzione delle Opere - responsabilità

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Recupero e di cui all'art. 6 fino alla consegna di cui al successivo art. 18, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione ed all'uso del piano di Recupero, sono a totale carico del Proponente.

Art. 12 - Esecuzione per Stralci

Il Proponente si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione in un unico stralcio.

Art. 13 - Permesso di costruire per i fabbricati – Agibilità

I lavori di costruzione dei due fabbricati previsti dal piano di Recupero saranno iniziati in seguito alla presentazione di una SCIA.

Il rilascio del certificato di agibilità per i fabbricati da realizzarsi all'interno del Piano di recupero di cui trattasi è subordinato a un collaudo in corso d'opera dei lavori.

E' ammessa la possibilità di rilasciare i certificati di agibilità prima del collaudo finale delle opere, qualora venga verificata, con un collaudo parziale, l'usabilità delle sedi stradali e dei marciapiedi, la completa realizzazione delle aree a verde pubblico, la funzionalità di tutte le reti tecnologiche e quant'altro necessario a garantire l'agibilità dei fabbricati, fatti salvi gli obblighi e le responsabilità di cui al precedente art. 11.

Art. 14 - Contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione

Il costo delle opere di urbanizzazione descritte nei precedenti articoli, che il Proponente si impegna a realizzare sarà scomputato da quanto dovuto come contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione al rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati in misura pari a:

Euro a scomputo del contributo per urbanizzazione primaria;

Euro a scomputo del contributo per urbanizzazione secondaria;

I suddetti importi dovranno essere ulteriormente aggiornati prima del rilascio dei Permessi di costruire in base a quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 19.11.2009 a seguito dell'esperimento delle procedure di gara previste dal D.Lgs n. 163/2006; gli importi effettivi dello scomputo saranno approvati con deliberazione della Giunta Comunale;

Resta inteso che se l'importo delle opere da realizzare a scomputo sarà inferiore al contributo per oneri dovuto per i permessi per la realizzazione dei fabbricati, ci sarà il dovuto conguaglio al momento del rilascio dei permessi di costruire .

In ogni caso, lo scomputo avverrà in proporzione alla volumetria assegnata ai singoli lotti.

Art. 15 - Contributo di costruzione - costo di costruzione

Il contributo sul costo di costruzione verrà versato dal Proponente all'atto di presentazione della SCIA per l'edificazione di fabbricati privati, secondo le norme vigenti e con le modalità usuali.

Art. 16 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle parti della presente convenzione in contrasto con le previsioni stesse a partire dalla scadenza dell'ultimazione dei lavori di cui all'art. 7 della presente convenzione.

Art. 17 - Vigilanza

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed al Computo Metrico estimativo e descrizione delle Opere, richiamati nella presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale diffida il Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di ultimazione di cui all'art. 7.

Art. 18 - Consegna delle aree e delle opere

Il Proponente si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 3 entro 90 giorni dalla data del collaudo finale con esito favorevole, fatte salve particolari e motivate esigenze dell'Amministrazione Comunale che richiedano una preventiva cessione delle aree.

L'inadempienza di questa prescrizione comporta la condanna all'esecuzione in forma specifica della prestazione ai sensi dell'art. 2932 del Codice Civile.

In occasione della cessione delle aree il Proponente fornirà i seguenti documenti:

- Certificato storico ventennale notarile o Certificato ipotecario;
- Tipi di frazionamento;
- Planimetria di tutti gli impianti e servizi, con il loro esatto posizionamento, anche in formato dwg.

Art. 19 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

Il Proponente si impegnano 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, dichiarandosi fin d'ora quali unici responsabili per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Art. 20 - Cauzione

Il Proponente costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione assicurativa / bancaria prestata dalla Società polizza n. del per un ammontare di Euro pari al 100% del presunto importo delle opere di cui all'art. 6.

Tale garanzia sarà vincolata fino all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti art. 10 e 18.

Potrà essere autorizzato lo svincolo parziale della fidejussione, per importi comunque tali da fornire all'Amministrazione Comunale una garanzia finanziaria pari al doppio dell'ammontare delle opere ancora da eseguire. La garanzia residua non potrà essere inferiore al 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione e potrà essere svincolata unicamente dopo la cessione delle aree.

Art. 21 - Disposizioni finali

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la cessione definitiva, sono a carico del Proponente.

Si richiede ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare della legge 28.6.1943 n.666.

Il Proponente 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.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente Normativa Nazionale e Regionale.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per il proponente, diventerà tale per il Comune di Martellago non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Art. 22 - Adeguamento delle clausole

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa o per successivi provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale.

Allegati:

Vengono allegati alla presente convenzione:

TAV.1 INQUADRAMENTO

TAV.2A, 2B e 2C STATO ATTUALE

TAV.3, 4 e 5 PROGETTO URBANISTICO

TAV.6A, AGGREGAZIONE ALLOGGI

TAV.6B, 6C, 6D e 6E PROGETTO ARCHITETTONICO dei FABBRICATI

TAV.7 INVARIANZA IDRAULICA e RETE ACQUE BIANCHE

TAV.8 ACCESSIBILITA' DPR 503/96

TAV.9 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV.10 RETI TECNOLOGICHE gestite da enti esterni

TAV.11 SEGNALETICA STRADALE

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA