

## **Schema di convenzione di Lottizzazione**

per piani con volumetria inferiore a 10.000 mc

*approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ....del .....*

*modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....*

## **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. 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 Lottizzazione

(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;

I Signori di seguito elencati, che nel seguito del presente atto saranno chiamati  
“Lottizzanti”:

Sig. Furlan Gianfranco nato a Martellago (VE) il 09/04/1940, residente in Martellago  
via Mascagni n°38, proprietario delle aree identificate al Fg. 9 , Mapp. 293;  
Sig. Furlan Adriano nato a Martellago (VE) il 25/07/01946, residente in Martellago via  
Morosini n°30, proprietario delle aree identificate al Fg. 9 , Mapp. 293;

PREMESSO:

1. Che in data 13/03/2014, prot. n. 0006079, è stato presentato il Piano di Lottizzazione per l'ambito con destinazione residenziale identificato dal PRG vigente con la sigla “C2.6” per Martellago, denominato “RIVIERA 2”;
2. Che il suddetto Piano è stato presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni oggetto del Piano stesso, ai sensi della L.R. n. 61/1985, art.60, il tutto per complessivi 4114 mq. di superficie catastale, corrispondenti a complessivi mq 3983 determinati graficamente sugli elaborati grafici del PRG, corrispondenti a complessivi mq 4026,53 reali;
3. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto (lett. “\_\_\_\_\_”), ha approvato gli elaborati progettuali definitivi del Piano di

Lottizzazione "C2.6" per Martellago, denominato "RIVIERA 2".

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

**Art. 1 - Attuazione del piano**

I Lottizzanti che prestano al Comune di Martellago la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegnano a dare esecuzione al piano di lottizzazione 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 se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

**Art. 2 - Dichiarazione di proprietà**

I Lottizzanti dichiarano di essere proprietari delle aree interessate dal P.d.L. oggetto della presente convenzione ed individuate nelle tavole tecniche dall'ambito di intervento.

In particolare:

il Sig. Furlan Gianfranco risulta proprietario del terreno individuato al Fg. 9, Mapp. 293 per essergli pervenuto con atto di stipulato in data 10/10/2002 , n. 8155 di repertorio del notaio Filippo de Cristofaro, registrato a Mestre;

il Sig. Furlan Adriano, risulta proprietario del terreno individuato al Fg. 9, Mapp. 293 per essergli pervenuto con atto di stipulato in data 10/10/2002 , n. 8155 di repertorio del notaio Filippo de Cristofaro, registrato a Mestre;

il Sig. Furlan Gianfranco, risulta proprietario del terreno individuato al Fg. 9, Mapp. 293 per essergli pervenuto con atto di stipulato in data 10/07/2012 , n. 90290 di repertorio del notaio Roberto Paone, registrato a Padova 2 ;

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

I Lottizzanti si impegnano a cedere e a trasferire gratuitamente al Comune di Martellago le aree da destinare a:

- Strade per Mq. 135,07
- Parcheggi / area manovra per Mq. 991,83
- Verde pubblico (primario e secondario) per Mq. 92,88

Meglio descritte negli elaborati grafici del Piano Approvato.

I lottizzanti si impegnano altresì a cedere l'area stradale identificata al Fg. 9 Mapp 391.

La monetizzazione prevista dalla scheda di repertorio per l'ambito C2/6 Martellago, sarà pari a mq 916,22 per €/mq \_\_\_\_\_ per un totale di €\_\_\_\_\_ (Delibera di Giunta/Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_).

**Art. 4 - Servitù pubbliche**

I Lottizzanti costituiscono 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 P.d.L. fino a che tali aree non saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

**Art. 5 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione**

I Lottizzanti si impegnano 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 Capitolato Speciale allegati alla presente convenzione.

Per come risulta dal Computo Metrico Estimativo, il costo di dette opere ammonta a Euro 211.012,07 (euro duecentoundicimilaedodici,07) e ciò sulla base degli elaborati progettuali definitivi.

### **Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione**

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare le opere di cui all'art. 5 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 nella delibera di approvazione del piano di lottizzazione.

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

### **Art. 7 - Esecuzione dei lavori**

All'inizio dei lavori i Lottizzanti dovranno nominare un Direttore dei lavori in possesso delle necessarie competenze tecniche ed abilitato al ruolo, il quale dovrà riferire sia all'Amministrazione Comunale sia ai Lottizzanti, fermo restando che quest'ultima 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 dei Lottizzanti.

Al termine dei lavori o all'atto dell'istanza di collaudo, i Lottizzanti presenteranno 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 dei Lottizzanti, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5, non prima di 90 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.

Poiché l'importo dei lavori è inferiore ad Euro 500'000,00, il collaudo può essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) redatto dal Direttore dei Lavori. Fanno parte integrante del collaudo/CRE 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/CRE sono a carico dei Lottizzanti.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo/CRE, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati il primo dai Lottizzanti, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti, ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Venezia.

I Lottizzanti si impegnano, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo/CRE, 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 dei Lottizzanti, 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 Lottizzazione e di cui all'art. 6 fino alla consegna di cui al successivo art. 17, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione ed all'uso della Lottizzazione, sono a totale carico dei Lottizzanti.

### **Art. 11 - Esecuzione per Stralci**

I Lottizzanti si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione in un unico stralcio.

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

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione e quando risultino eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria, con esclusione della stesura e relativa cilindratura di bynder e manto d'usura per le strade, marciapiedi ed eventuali parcheggi nonché arredo urbano, piantumazioni, semina aree verdi, pali illuminazione pubblica. L'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio) accerterà attraverso uno stato d'avanzamento dei lavori se esistono le condizioni di cui al punto precedente.

Il rilascio del certificato di agibilità per i fabbricati da realizzarsi all'interno del Piano di Lottizzazione di cui trattasi è subordinato al collaudo delle opere.

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. 10.

### **Art. 13 - Contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione**

Il costo delle opere descritte nei precedenti articoli, che i Lottizzanti si impegnano a

realizzare sarà scomputato da quanto dovuto come contributo per oneri di urbanizzazione al rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati in misura pari a:

Euro ..... per urbanizzazione primaria

Euro ..... per urbanizzazione secondaria (sistemazione del verde di urbanizzazione secondaria).

Con deliberazione della Giunta Comunale e di comune accordo con i lottizzanti, i suddetti importi possono essere oggetto di revisione o aggiornamento.

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. 14 - Contributo di costruzione - costo di costruzione***

Il contributo sul costo di costruzione verrà versato dai richiedenti dei singoli permessi di costruire per l'edificazione di fabbricati privati, secondo le norme vigenti e con le modalità usuali.

#### ***Art. 15 - 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. 6 della presente convenzione.

#### ***Art. 16 - 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 Capitolato Speciale, richiamati nella presente convenzione. Qualora siano riscontrate

difformità, l'Amministrazione Comunale diffida i Lottizzanti a adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di ultimazione di cui all'art. 6.

### **Art. 17 - Consegna delle aree e delle opere**

I Lottizzanti si impegnano 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 i Lottizzanti forniranno 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.

### **Art. 18 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione**

I Lottizzanti potranno procedere alla vendita degli immobili oggetto della presente lottizzazione convenzionata, dandone comunicazione al Comune.

Con il trasferimento degli immobili potranno essere altresì trasferiti, ai soggetti acquirenti, gli oneri e gli impegni previsti dalla presente convenzione, previa:

- richiesta sottoscritta, di fronte a pubblico ufficiale o funzionario comunale, sia dai venditori che dagli acquirenti, con specifica accettazione;
- autorizzazione da parte del Comune,
- sostituzione nelle garanzie presentate dai Lottizzanti ai sensi del successivo articolo 19.

In caso contrario i Lottizzanti, ovvero i loro successori o aventi causa, resteranno solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione e per la buona esecuzione di tutte le opere.

### **Art. 19 - Cauzione**

I Lottizzanti costituiscono, 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. 5.

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti art. 9 e 17.

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. 20 - Disposizioni finali**

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

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

I Lottizzanti autorizzano 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 i Lottizzanti, diventerà tale per il Comune di Martellago non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

### **Art. 21 - 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:

- 
- 
-