

**DOTT. ING. DANILO MICHIELETTTO**

Via Moglianese, 19 - 30037 Scorzé (Ve)  
Tel. 041 5840499 - Fax. 041 5849770 - mail: info@michielettostudio.it  
C.F.: MCH DNL 64E12 F904K - P. IVA: 02529860278  
Iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2109



## COMUNE DI MARTELLAGO (VE)

Provincia di Venezia

Il proprietario

Ditte: Comune di Martellago (VE) (C.F.: 82003170279)  
LIDL ITALIA S.r.l. (C.F.: 02275030233)  
in nome e per conto dei Sigg.:

Busatto Agostino	(C.F.: BSTGTN33L10I551D)
Busatto Anna	(C.F.: BSTNNA71S63L736Y)
Busatto Laura	(C.F.: BSTLRA66M53L736S)
Busatto Monica	(C.F.: BSTMNC70D52L736Q)
Spada Giuseppe	(C.F.: SPDGPP40R31G688W)

Progetto:

**PIANO DI RECUPERO  
SCHEDE MAERNE B.36  
REALIZZAZIONE NUOVO FABBRICATO  
COMMERCIALE**

Comune di Martellago Fg. 14 Mapp. 221-460-1347-1723-1724

Il progettista

## ELABORATO ARCHITETTONICO

Elaborato:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala:

---

File:

relazione.doc

Data:

10/09/2020

Rif.:

039-2018

Tavola:

**A11**



R.	REVISIONE		APPROVAZIONE	R.	REVISIONE		APPROVAZIONE
00	11/04/2018	L.C.	11/04/2018	D.M.			
01	19/06/2018	L.C.	19/06/2018	D.M.			
02	10/02/2020	L.C.	10/02/2020	D.M.			
03	10/09/2020	L.C.	10/09/2020	D.M.			

Il presente disegno è di proprietà dello Studio Michieletto. Senza timbro e firma in originale non potrà essere utilizzato per la costruzione dell'oggetto rappresentato, nè venire comunicato a terzi o riprodotto. Lo Studio proprietario tutela i propri diritti a rigore di Legge.

# Schema di convenzione Piano di Recupero

## **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 il fabbricato – 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*

## Schema di convenzione

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 "Proponenti":

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in nome e per conto de \_\_\_\_\_, proprietario delle aree identificate al Fg. \_\_\_\_\_, Mapp. \_\_\_\_\_;

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in nome e per conto de \_\_\_\_\_, proprietario delle aree identificate al Fg. \_\_\_\_\_, Mapp. \_\_\_\_\_;

Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in nome e per conto de \_\_\_\_\_, proprietario delle aree identificate al Fg. \_\_\_\_\_, Mapp. \_\_\_\_\_;

....., in qualità di Procuratore della Società LIDL ITALIA SRL, con sede in ....., quale promissario acquirente;

### PREMESSO:

1. Che in data 07.05.2018 è stato presentato, ai sensi del DPR 7 settembre 2010 n. 160, in modalità telematica tramite il Portale Nazionale di [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it), il Piano di Recupero per l'ambito con destinazione residenziale identificato dal PRC vigente con la sigla "Maerne B.36";
  2. Che il suddetto Piano è stato presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni oggetto del Piano stesso, ai sensi della L.R. n. 11/2004, art. 20, il tutto per complessivi 8.265 mq. di superficie catastale;
  3. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato gli elaborati progettuali definitivi del Piano di Recupero ZTO "B.36 - Maerne";
- Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

### **Art. 1 - Attuazione del piano**

I Proponenti 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 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 sè stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 2 - Dichiarazione di proprietà**

I Proponenti dichiarano di essere proprietari delle aree interessate dal P.d.R. oggetto della presente convenzione ed individuate nelle tavole tecniche dall'ambito di intervento (tavola n. 01) della proposta di Piano di Recupero, in atti del Comune, siti in Martellago, Via Circonvallazione, Via Stazione e Via Cavino, contraddistinte in catasto terreni del Comune censuario di Martellago ai mappali nn. 221-460-1347-1723-1724 del foglio n. 14 per complessivi mq. 8.265 di superficie catastale;

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

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

- area a parcheggio pubblico a sud dell'ambito per Mq. 1.347,67
- aree a spazi pubblici per Mq. 322,67

come meglio indicato nella tav. 04 del Piano approvato.

#### **Art. 4 - Servitù pubbliche**

I Proponenti 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.R. fino a che tali aree non saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

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

I Proponenti 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 progetto e Computo Metrico depositato agli atti del Comune (elaborato A12). Per come risulta dal Computo Metrico, il costo di dette opere ammonta a Euro 144.751,20 (euro centoquarantaquattromilasettecentocinquantuno/20) e ciò sulla base degli elaborati progettuali definitivi.

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

I Proponenti 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 / presentazione della SCIA 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 / dichiarare inefficace la SCIA, ovvero autorizzare la proroga sempre entro il termine massimo stabilito nella delibera di approvazione del Piano di Recupero.

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

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

All'inizio dei lavori i Proponenti 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 Proponenti, fermo restando che quest'ultimi si assumono 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 Proponenti.

Al termine dei lavori o all'atto dell'istanza di collaudo, i Proponenti presenteranno al Comune tutti gli elaborati esecutivi delle opere realizzate (in formato dwg e pdf compatibili con quelli in uso nell'ente), 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 delle opere il Direttore dei lavori potrà proporre variazioni di modesta entità al progetto delle opere d'urbanizzazione, nel rispetto delle previsioni e degli obiettivi sostanziali di tale progetto. Le modifiche saranno oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale.

### ***Art. 9 - Collaudo***

Il Comune, su richiesta dei Proponenti, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 5, non prima di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale di liberi professionisti esperti in materia.

Su richiesta delle parti è possibile nominare, durante l'esecuzione dei lavori, il collaudatore per effettuare verifiche e collaudi parziali in corso d'opera.

E' sempre facoltà della Giunta Comunale sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione (CRE) rilasciato 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.

Tutte le spese di collaudo/CRE sono a carico dei Proponenti.

I Proponenti 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 Proponenti, l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio con spese a carico dei Proponenti, eventualmente avvalendosi della fideiussione assicurativa/bancaria di cui all'art. 19 della presente Convenzione.

### ***Art. 10 - Manutenzione delle Opere - responsabilità***

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano di Recupero 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 delle aree interessate dal piano, sono a totale carico dei Proponenti.

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

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

#### ***Art. 12 - Permesso di costruire/Segnalazione Certificata di Inizio Attività per il fabbricato e attestazione di Agibilità***

La costruzione del fabbricato potrà avvenire con Permesso a Costruire/S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 del D.P.R. 380/01), contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire/S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 del D.P.R. 380/01), per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del P.d.R.

La presentazione della S.C.I.A. (art. 24 del D.P.R. 380/01) per l'attestazione dell'agibilità del fabbricato è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione.

E' ammessa la possibilità di attestare l'agibilità del fabbricato, prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, qualora vengano verificati, attraverso un verbale di constatazione, l'ultimazione delle opere, l'usabilità delle sedi stradali e dei marciapiedi, la completa realizzazione delle aree a parcheggio e verde pubblico, la funzionalità di tutte le reti tecnologiche e quant'altro necessario a garantire l'agibilità dello stesso, fatti salvi gli obblighi e le responsabilità di cui al precedente art. 10.

#### ***Art. 13 - Contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione)***

Il costo delle opere descritte nei precedenti articoli, che i Proponenti si impegnano a realizzare sarà scomputato da quanto dovuto come contributo per oneri di urbanizzazione (primari e secondari) al rilascio dei permessi di costruire/presentazione della S.C.I.A. per la realizzazione del fabbricato in misura pari a:

Euro 144.751,20 (euro centoquarantaquattromilasettecentocinquantuno/20) per urbanizzazione primaria e secondaria.

Con deliberazione della Giunta Comunale e di comune accordo con i Proponenti, il suddetto importo può essere oggetto di revisione o aggiornamento.

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

Il contributo sul costo di costruzione verrà versato per intero all'atto di ritiro del Permesso di Costruire o di presentazione della S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01, secondo le norme vigenti e con le modalità ordinarie.

#### ***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, richiamato nella presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale diffida i Proponenti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di ultimazione di cui all'art. 6.

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

I Proponenti 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 di approvazione del collaudo finale con esito positivo, 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 Proponenti 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 Proponenti potranno procedere alla vendita dell'immobile oggetto del presente piano, dandone comunicazione al Comune.

Con il trasferimento dell'immobile 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 Proponenti ai sensi del successivo articolo 19.

In caso contrario i Proponenti, 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 Proponenti 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 151.988,76 (euro centocinquantomilanovecentoottantotto/76) pari al 100% del presunto importo delle opere di cui all'art. 5, maggiorato degli oneri relativi alla sicurezza in misura del 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 - Controversie**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere relativamente all'attuazione della presente convenzione e che non siano state definite in via amministrativa, il Foro competente è quello di Venezia. In pendenza del giudizio, le parti non saranno esonerate da nessuno degli obblighi previsti nella presente Convenzione.

**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 dei Proponenti.

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

I Proponenti 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 Proponenti, 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.