

# Schema di convenzione

## **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 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 – Uso e manutenzione delle aree pubbliche*

*Art. 19 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione*

*Art. 20 – Cauzione*

*Art. 21 - Controversie*

*Art. 22 - Disposizioni finali*

*Art. 23 - 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":

CST LOGISTICA TRASPORTI SRL con sede legale in Scorzè (VE) in via Moglianese, 23/F, proprietaria delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 230,278,279,448,761,770,764,765,858,860,862,778,866,875,877,879,880,882,885,886;

SEMENZATO SRL con sede legale in Venezia (VE) in via Miranese, 21, proprietaria delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 86;

IMMOBILIARE ENNEBI SAS DI NIERO MICHELE, GABRIELE & C. con sede legale in Martellago (VE) in via Boschi, 129, proprietaria delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 284,852;

IMMOBILIARE ENNEBI SAS DI NIERO MICHELE, GABRIELE & C. con sede legale in Martellago (VE) in via Boschi, 129, NIERO MICHELE nato a Noale (VE) il 13 ottobre 1963, residente a Martellago (VE) via Boschi, 131/A, e NIERO GABRIELE nato a Noale (VE) il 5 luglio 1965, residente a Martellago (VE) via Boschi, 129, proprietari delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 220;

SEMENZATO PLACIDO nato a Martellago (VE) il 29 maggio 1948, residente a Martellago (VE) via Boschi 111/A, proprietario delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 441,881,883,884;

SEMENZATO ERNESTO nato a Martellago (VE) il 17 agosto 1946, residente a Martellago (VE) via Boschi 111, proprietario delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 442;

SEMENZATO GIACINTO nato a Martellago (VE) il 19 aprile 1944, residente a Martellago (VE) via Boschi 109, proprietario delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 525,541;

SEMENZATO PLACIDO nato a Martellago (VE) il 29 maggio 1948, residente a Martellago (VE) via Boschi, 111/A, e TESSAROTTO SILVANA nata San Paolo (Brasile) il 18 marzo 1954, residente a Martellago (VE) via Boschi, 111/A, proprietari delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 178;

ANDREIS GIORGIO nato a Venezia (VE) il 12 settembre 1975, residente a Martellago (VE) via Boschi e SILVESTRO ERICA nata Venezia (VE) il 20 giugno 1982, residente a Martellago (VE) via Boschi, proprietari delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 83;

CALLEGARO GINA nata a Mogliano Veneto (TV) il 26 settembre 1944, residente a Martellago (VE) via Boschi, SEMENZATO ANDREA nato a Venezia (VE) il 13 febbraio 1977, residente a Martellago (VE) via Boschi, SEMENZATO ANNA nata Venezia (VE) il 13 febbraio 1977, residente a Martellago (VE) via Boschi, SEMENZATO STEFANIA nata Venezia (VE) il 20 novembre 1969, residente a Martellago (VE) via Boschi, SEMENZATO VALENTINA nata Venezia (VE) il 17 maggio

1971, residente a Martellago (VE) via Boschi, proprietari delle aree identificate al Fg. 1, Mapp. 540,876,878;

Rappresentati dal sig. ROBERTO SCARPA, in qualità di Titolare della Società CST LOGISTICA TRASPORTI SRL, con sede in SCORZE' (VE), quale proprietario e possessore di procura da parte dei restanti proprietari;

#### PREMESSO:

1. Che in data 02.07.2020 è stata presentata, ai sensi del DPR 7 settembre 2010 n. 160, in modalità telematica tramite il Portale Nazionale di [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it), variante al piano di lottizzazione industriale "Castellana-Via Boschi ZTO D1 b/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. 11/2004, art. 20, il tutto per complessivi 145.012 mq. di superficie catastale;
  3. Che il progetto prevede la realizzazione di alcune opere fuori ambito per complessivi 305 mq come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto;
  4. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato gli elaborati progettuali definitivi della variante al piano di lottizzazione industriale "Castellana-Via Boschi ZTO D1 b/2";
  5. Che Il progetto in oggetto riguarda la variante a piano di lottizzazione industriale denominato "Castellana-Via Boschi ZTO D1/b2" approvato con D.C.C. n° 55 del 01-09/2008 D.G.C. n° 262/2010 per il quale è stata stipulata Convenzione Urbanistica Rep. N° 82798 del 07/09/2010.
- 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 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**

Il Sig. Roberto Scarpa dichiara di essere proprietario ed in possesso di procura da parte dei restanti proprietari delle aree interessate dal piano oggetto della presente convenzione ed individuate nelle tavole tecniche dall'ambito di intervento (tavola n. 01), in atti del Comune, siti in Martellago, Via Castellana – Via Boschi, contraddistinte in catasto terreni del Comune censuario di Martellago ai mappali nn. 83-86-178-525-541-442-441-881-883-884-540-876-878-284-852-230-278-279-448-761-770-764-765-858-860-862-778-866-875-877-879-880-882-885-886-220porz.

foglio n. 1 per complessivi mq. 145.012 di superficie catastale, nonché dei mappali 287,220 e 71 per le opere da realizzare fuori ambito per complessivi 305 mq.

### **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 standard primari e secondari per complessivi Mq. 34.770 così suddivisi:
  - standard primari a parcheggio per Mq. 15.099
  - standard secondari a verde per Mq. 15.349
  - aree a viabilità per Mq. 4.322
- aree da cedere a Veneto Strade per svincoli/accessi per Mq. 750
- aree per opere fuori ambito per complessivi 305 mq così suddivisi:
  - viabilità da cedere a Veneto Strade per Mq. 130
  - marciapiede per Mq. 175

come meglio indicato nella tav. 04-A e 04-B del Piano approvato e nell'allegato "A" alla presente.

### **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 piano fino a che tali aree non saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

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

La ditta CST LOGISTICA E TRASPORTI SRL rappresentata dal Sig. Roberto Scarpa 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 progetto e Computo Metrico Tavola "F" depositato agli atti del Comune.

Per come risulta dal Computo Metrico, il costo di dette opere ammonta a Euro 3.057.762,00 (euro tremilicinquantasettemilasettecentosessantadue/00) 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 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.

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, 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. 20 della presente Convenzione.

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

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano 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 due stralci funzionali come da planimetria allegata con la lettera "B" alla presente, comunque nell'arco di validità del permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

#### ***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, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano.

La presentazione della S.C.I.A. (art. 24 del D.P.R. 380/01) per l'attestazione dell'agibilità dei fabbricati 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 per la realizzazione dei fabbricati in misura pari a:

Euro 3.057.762,00 (euro tremilionicinquantasettemilasettecentosessantadue/00) per oneri 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 fabbricati***

Il contributo sul costo di costruzione verrà versato per intero all'atto di ritiro del Permesso di Costruire, 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 – Uso e manutenzione delle aree pubbliche**

Per le aree pubbliche contraddistinte nella planimetria allegata con la lettera "C" che verranno cedute in proprietà al Comune di Martellago dopo l'approvazione del collaudo ai sensi del precedente art. 9, la ditta CST LOGISTICA TRASPORTI SRL dovrà provvedere alla loro manutenzione in perpetuo (manutenzione ordinaria, straordinaria e spese di gestione). Quanto sopra impegna, oltre alla ditta firmataria della presente Convenzione, anche i successori e aventi causa nella proprietà dell'immobile che nel piano di lottizzazione di cui trattasi è identificato come Lotto 1.

Si specifica che la manutenzione dovrà riguardare il mantenimento delle aree a verde e relative essenza arboree, la viabilità, le aree a parcheggio, l'impianto d'illuminazione pubblica e di smaltimento acque meteoriche.

L'impegno alla manutenzione avrà durata perpetua, ovvero fino a che il Comune non disponga diversamente sulla destinazione a standard pubblico delle aree di cui trattasi, sulla base delle previsioni del proprio strumento urbanistico o anche su proposta della ditta. Si precisa che l'utilizzo delle aree a standard avverrà senza alcuna limitazione di orario, salvo diverse disposizioni stabilite di comune accordo tra l'Amministrazione Comunale e la ditta proprietaria del Lotto 1.

#### **Art. 19 - 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 20.

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. 20 - 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 ..... (euro ...../00) 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. 21 - 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. 22 - 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.

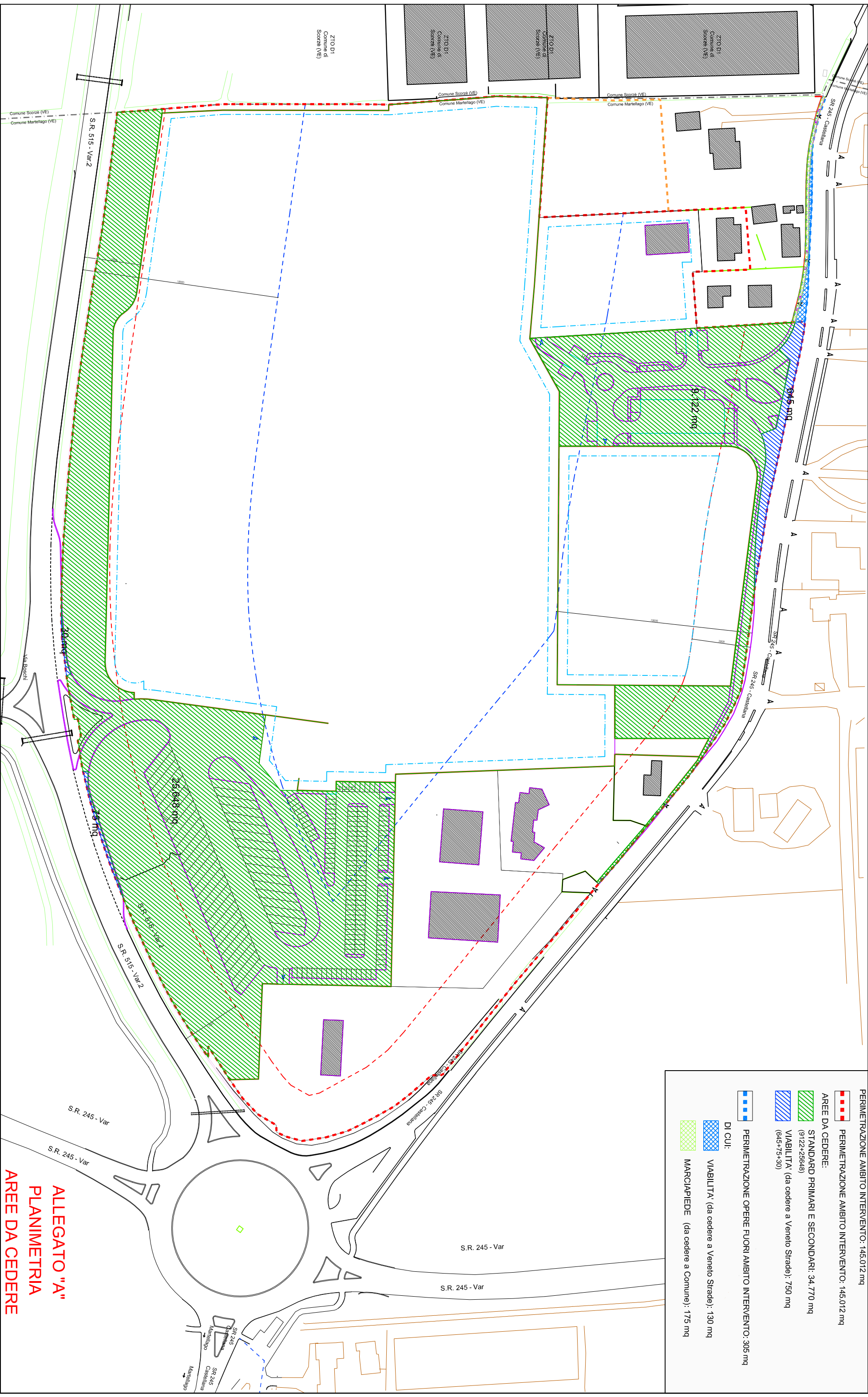
Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente Normativa Nazionale e Regionale.

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. 23 - Adeguamento delle clausole**

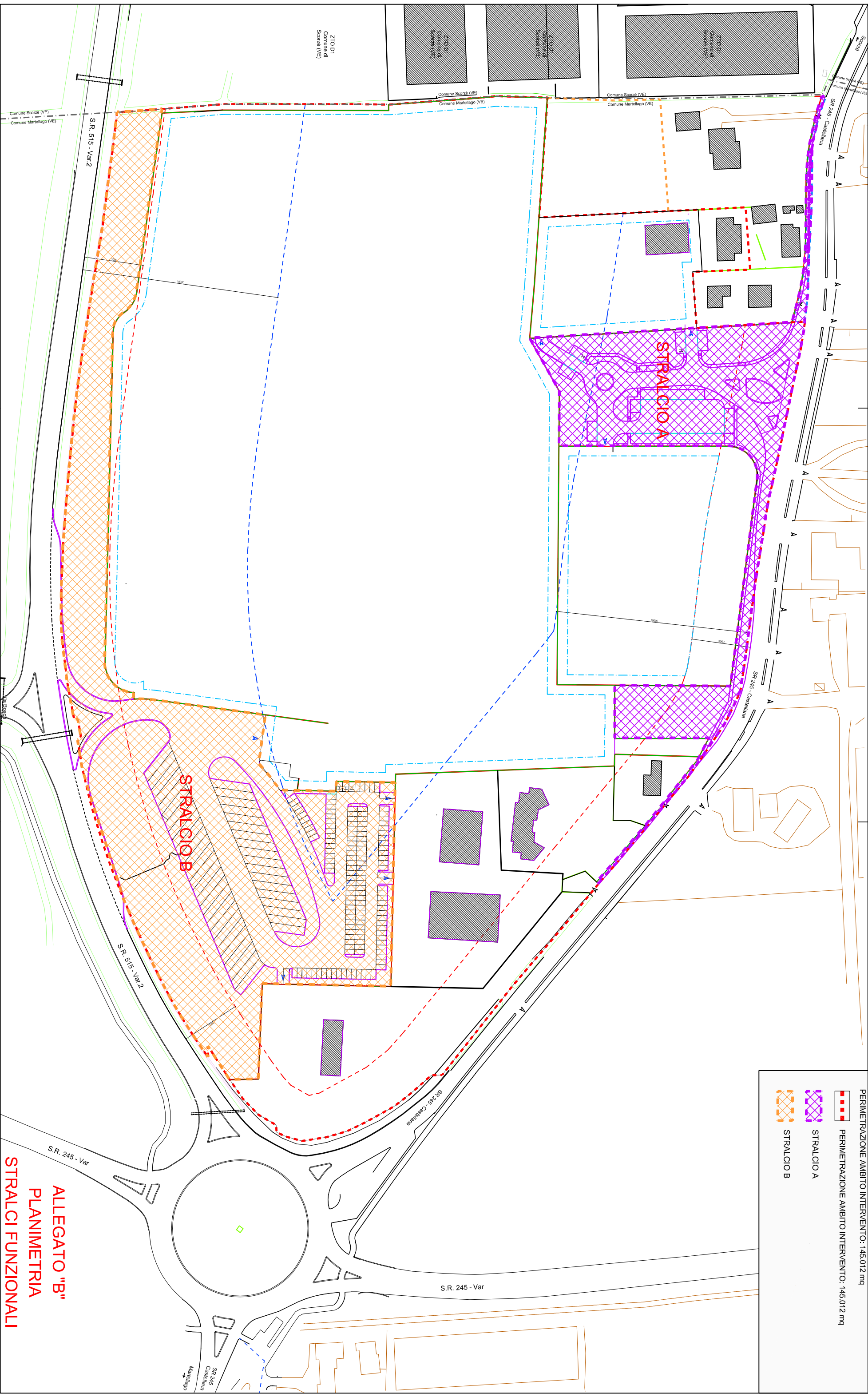
Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione in base a successive norme di legge che prevedano modifiche della vigente normativa o per successivi provvedimenti assunti dall'Amministrazione Comunale.





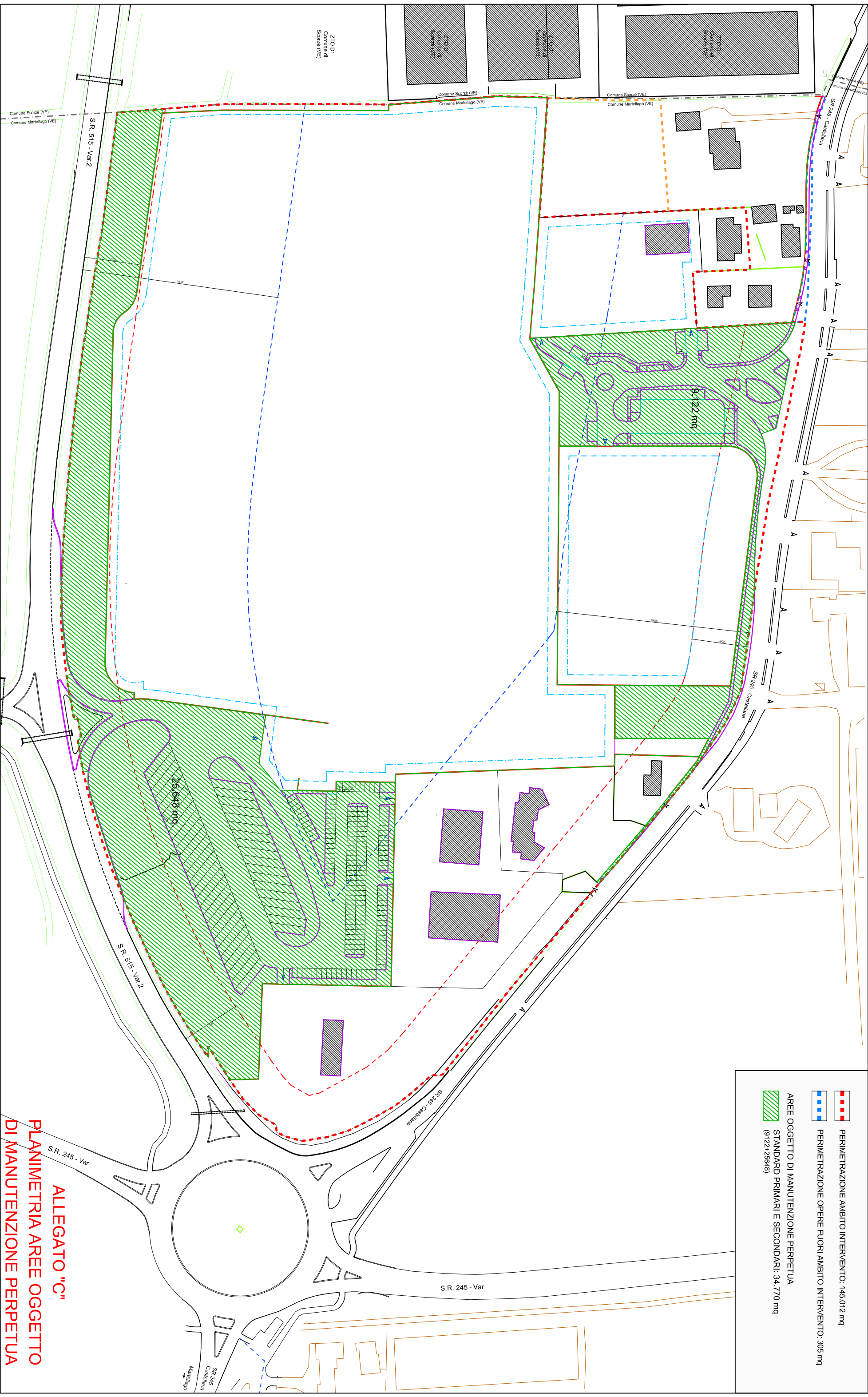
	PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
	AREE DA CEDERE: PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
	STANDARD PRIMARI E SECONDARI: 34.770 mq (9122+25648)
	VIABILITA' (da cedere a Veneto Strade): 750 mq (645+75+30)
	MARCIAPIEDE (da cedere a Comune): 175 mq
	PERIMETRAZIONE OPERE FUORI AMBITO INTERVENTO: 305 mq
	DI CUI: VIABILITA' (da cedere a Veneto Strade): 130 mq
	MARCIAPIEDE (da cedere a Comune): 175 mq

**ALLEGATO "A"**  
**PLANIMETRIA**  
**AREE DA CEDERE**



**ALLEGATO "B"**  
**PLANIMETRIA**  
**STRALCI FUNZIONALI**

	PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
	PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
	STRALCIO A
	STRALCIO B



- PERIMETRAZIONE AMBITO INTERVENTO: 145.012 mq
- PERIMETRAZIONE OPERE FUORI AMBITO INTERVENTO: 305 mq
- AREE OGGETTO DI MANUTENZIONE PERPETUA  
STANDARD PRIMARI E SECONDARI: 34.770 mq  
(9122+25848)

ALLEGATO "C"  
 PLANIMETRIA AREE OGGETTO  
 DI MANUTENZIONE PERPETUA