

Schema di convenzione di Lottizzazione

per piani con volumetria superiore a 10.000 mc

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 – Attuazione delle aree destinate ad E.R.P.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

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

Art. 4 - Servitù pubbliche

Art. 5 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Art. 6 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria

Art. 7 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione

Art. 8 - Direzione dei lavori

Art. 9 - Varianti non sostanziali

Art. 10 - Collaudo

Art. 11 - Manutenzione delle Opere - responsabilità

Art. 12 - Esecuzione per Stralci

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

Art. 14 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - oneri di urbanizzazione

Art. 15 - Contributo per il rilascio del Permesso di costruire - costo di costruzione

Art. 16 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

Art. 17 - Vigilanza

Art. 18 - Consegna delle aree e delle opere

Art. 19 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

Art. 20 - Cauzione

Art. 21 - Disposizioni finali

Art. 22 - 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. _____ 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. _____;

PREMESSO:

1. Che in data _____, prot. n. _____, è stato presentato il Piano di Lottizzazione per l'ambito con destinazione residenziale identificato dal PRG vigente con la sigla “_____” per _____, denominato _____;
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, comma 6, il

- tutto per complessivi _____ mq. di superficie catastale, corrispondenti a complessivi mq _____ determinati graficamente sugli elaborati grafici del PRG, corrispondenti a complessivi mq _____ reali;
3. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il Piano di Lottizzazione “_____” per _____, denominato “_____”, che è stato regolarmente pubblicato e depositato.
 4. Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica si allega al presente atto (lett. “_____”), ha approvato il Piano di Lottizzazione “_____” per _____, denominato “_____” nel terreno sopra descritto secondo gli 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 Lottizzazione “_____” per _____, denominato “_____”.
 6. Che, per disciplinare la gestione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica previste all’interno del presente Piano di Lottizzazione secondo quanto previsto dall’art. 12 delle N.T.A. del P.R.G., il Consiglio Comunale con deliberazioni n. 8 del 01.02.2002, n. 30 del 03.06.2002, n. 75 del 28.11.2003 e n. _____ del _____ ha approvato il “Regolamento per la realizzazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica” (Regolamento E.R.P.);

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

Art. 1 - Attuazione del piano – Attuazione delle aree destinate ad E.R.P.

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 sè

stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

I Lottizzanti si impegnano altresì a gestire le aree destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica individuate nel Piano di Lottizzazione (ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente) secondo quanto stabilito al successivo art. 5 della presente convenzione e nel rispetto dell'apposito Regolamento E.R.P., approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 01.02.2002, n. 30 del 03.06.2002, n. 34 del 16.06.2008 e n. del di cui i Lottizzanti dichiarano di aver preso visione e di esserne pertanto a conoscenza.

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., risulta proprietario del terreno individuato al Fg., Mapp. per essergli pervenuto con atto di stipulato in data _____, n. _____ di repertorio del notaio _____, registrato a _____;

il Sig., risulta proprietario del terreno individuato al Fg., Mapp. per essergli pervenuto con atto di stipulato in data _____, n. _____ di repertorio del notaio _____, registrato a _____;

il Sig., risulta proprietario del terreno individuato al Fg., Mapp. per essergli pervenuto con atto di stipulato in data _____, n. _____ di repertorio del notaio _____, registrato a _____;

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.
- Parcheggi per Mq.
- Verde pubblico (primario e secondario) per Mq.

La suddetta area per verde pubblico (primario e secondario), per come risulta dal vigente P.R.G., è specificamente destinata a:

- Area per l'istruzione per Mq.
- Area per attrezzature di interesse comune per Mq.
- Area per parco, gioco e sport per Mq.
- Zona ecologica per Mq.

Si dà atto che la superficie per i parcheggi e parte di quella per verde pubblico corrisponde a quella per opere di urbanizzazione primaria (totale mq) e la rimanente superficie a verde pubblico corrisponde a quella per urbanizzazione secondaria (totale mq circa).

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 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

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.

Per le Lottizzazioni nelle quali sono previste strade private

I Lottizzanti costituiscono 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 nella Tavola n. ... ".....", 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 - Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

In attuazione dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e del citato Regolamento E.R.P., i fabbricati previsti nei lotti destinati ad E.R.P. sono individuati nella planimetria prot. n. del, con colore (e precisamente i lotti) e saranno costruiti previa sottoscrizione della convenzione di cui agli artt. 17 e 18 D.P.R. n. 380/2001 alla Legge Regionale n. 42/1999 secondo lo schema approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del con la condizione di applicare un ribasso dell'8% rispetto al prezzo di vendita degli alloggi calcolato in base ai parametri stabiliti dalla suddetta Legge Regionale n. 42/1999.

Tale convenzione conterrà l'impegno a vendere o dare in locazione gli alloggi costruiti nei suddetti lotti destinati ad E.R.P. ai soggetti che il Comune di Martellago si riserva di indicare.

Ai fini della suddetta convenzione di cui alla Legge Regionale n. 42/1999, si dà atto che il costo dell'area identificata dal lotto n. è quantificato in Euro, il costo dell'area identificata dal lotto n. è quantificato in Euro, ed il costo delle opere di urbanizzazione sarà determinato a seguito dell'esperimento delle procedure di gara previste dal D.Lgs n. 163/2006.

Decorsi tre anni dalla stipula della presente convenzione di lottizzazione senza che per i lotti E.R.P. vi sia un soggetto attuatore che si impegna a realizzare l'E.R.P., l'Amministrazione potrà predisporre un apposito Bando per ricevere le domande di assegnazione delle aree da parte dei possibili attuatori, ai sensi del Regolamento E.R.P..

Art. 6 - 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 agli atti del Comune.

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

Art. 7 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione

I Lottizzanti si impegnano 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 dal Consiglio Comunale nella delibera di approvazione del piano di lottizzazione n. del e cioè entro anni dalla esecutività della deliberazione consiliare appena citata.

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

Art. 8 - Direzione 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 da ripartirsi proporzionalmente anche tra i soggetti attuatori dell'E.R.P..

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. 9 - 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. 10 - Collaudo

Il Comune, su richiesta dei Lottizzanti, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 6, 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.

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 dei Lottizzanti da ripartirsi proporzionalmente anche tra i soggetti attuatori dell'E.R.P..

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia che non può essere risolta in via amministrativa sarà devoluta al Foro 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, 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. 11 - 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. 18, 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. 12 - Esecuzione per Stralci

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

oppure

I Lottizzanti si impegnano ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo gli stralci funzionali di cui alla Tavola allegata, da realizzarsi comunque entro i termini stabiliti al precedente art. 7.

Art. 13 - 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. L'Amministrazione Comunale (Settore Gestione del Territorio) accerterà attraverso uno stato d'avanzamento dei lavori se esistono le condizioni di cui al punto precedente.

Non saranno rilasciati permessi di costruire per volumi oltre il 60% rispetto al totale non destinato ad E.R.P. prima del rilascio di permessi di costruire per almeno il 60% del totale destinato ad E.R.P. previsto dalla lottizzazione, salvo che il mancato rilascio non sia imputabile a fatti estranei ai Lottizzanti, accertati con deliberazione di Giunta Comunale.

le percentuali di cui sopra possono essere modificate caso per caso sulla base delle specifiche condizioni del progetto urbanistico

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. 11.

Non saranno rilasciati certificati di agibilità per volumi oltre il 60% rispetto al totale non destinato ad E.R.P. prima del rilascio dei certificati di agibilità per almeno il 60% del totale destinato ad E.R.P. previsto dalla lottizzazione, salvo che il mancato rilascio non sia imputabile a fatti estranei ai Lottizzanti, accertati con deliberazione di Giunta Comunale.

le percentuali di cui sopra possono essere modificate caso per caso sulla base delle specifiche condizioni del progetto urbanistico

Art. 14 - 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 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 dai richiedenti dei singoli permessi di costruire per l'edificazione di fabbricati privati, secondo le norme vigenti e con le modalità usuali.

Il suddetto contributo non è dovuto per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Legge Regionale n. 42/1999.

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 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. 7.

Art. 18 - 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, anche in

formato dwg.

Art. 19 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

I Lottizzanti 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

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. 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 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. 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:

-
-