



COMUNE DI MIRANO
Provincia Di Venezia

**SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO TRA IL COMUNE DI MIRANO E LE
DITTE IMMOBILIARE GARIBALDI E FARINATI PIETRO E MACCAPANI
GUIA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA
PRIVATA "I" DEL CENTRO STORICO (ART. 19 L.R. 11/04).**

L'anno, addì del mese di tra i sigg.:

1)....., nato a il
dirigente dell'Area 2 del Comune di Mirano, il quale agisce - ai sensi dell'art. 107 del
D.Lgs 18.8.2000, n. 267 - in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale
rappresentata (C.F. 82002010278);

2) Dr. Andrea Volpato, legale rappresentante della ditta Immobiliare Garibaldi srl con
sede in Mestre (Ve), Piazzetta Gaetano Zorzetto n.1, c.f. e p.i. 03941360277;

3) Maccapani Guja, c.f. MCCGJU35D43A400I, nata a il e residente in
Mirano (Ve), Via della Vittoria 27;

4) Farinati Pietro, c.f. FRNPTR61L23A059W, nata a il e residente in Mirano
(Ve), Via della Vittoria 27;

in seguito denominati nel testo del presente atto come "Ditta Richiedente" in qualità di
proprietari degli immobili situati in Comune di Mirano, censiti al N.C.E.U., foglio 22,
come segue:

- particella 997, Via della Vittoria, piano T, area urbana, consistenza 225 mq
- particella 998, Via della Vittoria, piano T, area urbana, consistenza 230 mq
- particella 1000, Via della Vittoria, piano T, categoria C/3, classe 3, 99 mq, rendita
catastale 173,84 €
- particella 1001, Via della Vittoria, piano T, area urbana, consistenza 222 mq,

PREMESSO CHE:

- tale area è urbanisticamente destinata quale zona soggetta a PUA e disciplinata dal
combinato disposto degli articoli 21 e 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G del Centro

Storico;

- la Ditta Richiedente aveva presentato domanda il 03.05.2004, prot. 19866 e successive integrazioni, pratica URB 6/2004, per la realizzazione del Piano di Recupero "I" del centro Storico;
- il 01.02.2008 con Delibera di G.C. n. 17 è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata "I" del Centro Storico di Mirano" redatto dall'Arch. Matteo Farinati iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1448 con sede a Mirano (VE) e dall'Ing. Arch. Pietro Farinati iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 2165 con sede a Mirano (VE);
- il 18.09.2008 con Delibera di C.C. n. 87 è stato approvato il Piano di Recupero d'iniziativa privata "I" del Centro Storico di Mirano con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 22.3, lett. b) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i;
- con determina dirigenziale n° 337 del 3 maggio 2010 l'Amministrazione Comunale aveva approvato il progetto esecutivo che costituiva a tutti gli effetti titolo valido alternativo al permesso di costruire le opere di urbanizzazione;
- in data 12-07-2010 era stata stipulata presso il notaio Rasulo di Spinea apposita Convenzione Urbanistica tra il Comune di Mirano e le Ditte Richiedenti;
- in data 18-04-2012 è stato rilasciato permesso di costruire n. 8/10 per la costruzione dei due fabbricati; che in data 11-02-2013 è stato dato l'inizio dei lavori relativi al suddetto permesso di costruire n. 8/10;
- in data 21-06-2013 con prot. 28130 è stata presentata una richiesta di variante al suddetto piano di recupero costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 Stato approvato – Stato di Variante : Planimetria - Estratti - Rilievo fotografico - Schemi
 - Tav. 2 Stato approvato – Stato di Variante: Planimetria sistemazioni esterne – Prospetti – Schemi
 - Tav. 3 Stato approvato – Invariato: Stato di Variante: Planimetrie sottoservizi – Fognatura – Acque meteoriche – Illuminazione Pubblica
 - Tav. 4 Stato approvato – Invariato: Planimetrie sottoservizi – Gas metano – Acquedotto – Enel - Telecom
 - Tav. 5 Stato approvato – Stralcio A Invariato: Piante – Prospetti - Sezione
 - Tav. 6 Stato approvato – Stralcio B: Piante – Sistemazioni esterne
 - Tav. 7 Stato approvato – Stralcio B: Prospetti – Sezioni - Tabelle
 - Tav. 8 Stato approvato – Stralcio B: Piante
 - Tav. 9 Stato approvato – Stralcio B: Prospetti - Sezioni

Tav. 10 Comparativa: Piante

Tav. 11 Comparativa: Prospetti - Sezioni

Tav. 12 Stato di variante: Adattabilità ai sensi della L 13/89

Relazione tecnico-Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero "I"

- in data 23.12.2013 con prot. 57394 è stata presentata una integrazione alla succitata richiesta di variante al suddetto piano di recupero costituita dai seguenti elaborati che sostituiscono e/o integrano i precedenti::

Tav. 1 Stato approvato – Stato di Variante : Planimetria - Estratti - Rilievo fotografico - Schemi

Tav. 2 Stato approvato – Stato di Variante: Planimetria sistemazioni esterne – Prospetti – Schemi

Tav. 3 Stato approvato – Invariato: Stato di Variante: Planimetrie sottoservizi – Fognatura – Acque meteoriche – Illuminazione Pubblica

Tav. 4 Stato approvato – Invariato: Planimetrie sottoservizi – Gas metano – Acquedotto – Enel - Telecom

Tav. 9 Stato approvato – Stralcio B: Prospetti - Sezioni

Tav. 11 Comparativa: Prospetti - Sezioni

Tav. 13 Stato approvato – Stato di variante: Planimetrie aree da cedere al Comune
Prospetto sinottico delle opere di urbanizzazione

- la variante al Piano di Recupero "I" è stata adottata con Delibera di Giunta Comunale n. del e ha concluso il proprio iter con la sua approvazione definitiva intervenuta con la Delibera di Giunta Comunale n. del
- ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380, e ai sensi degli articoli 19 e 31 della L.R. 11/04, ai fini dello scomputo degli oneri primari e secondari, si rende necessaria la stipula di una convenzione che stabilisca modalità e garanzie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di progetto; con la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 27/03/2007, esecutiva a norma di legge venivano determinati i contributi per oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai sensi della LR. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni e s.m.i. integrazioni, successivamente adeguati al PCR 385/1992;
- la Ditta Richiedente dichiara di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'articolo 38, comma 1, lett. b) e c) dal Codice;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione gli aventi titolo costituenti la Ditta Richiedente non si sono riuniti in consorzio pur obbligandosi tutti in solido a garantire gli esatti adempimenti e obbligazioni derivanti dalla presente convenzione;tutto ciò

premessi si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 – CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Richiedente che presta al Comune di Mirano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti che saranno oggetto di trasformazione urbanistica si impegna a dare esecuzione a sua cura e spese alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione degli edifici in conformità agli elaborati di progetto, alla relazione e norme tecniche di attuazione, al computo metrico estimativo delle opere, che con il presente atto vengono espressamente qui richiamati e che sono depositati agli atti della pratica urbanistica URB 06/2004 e prodotti ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 11/04, nonché del Titolo Edilizio che verrà rilasciato relativamente alle opere di urbanizzazione primarie.

ART. 3 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

- La Ditta Richiedente si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria da destinare a strade, piazze, marciapiedi e altri spazi ciclopedonali per un totale minimo di mq. 291.58;

Le aree suddette, come le parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella planimetria allegata n. 13 evidenziata di color verde retinato a quadretti.

ART. 4 - SERVITU' PUBBLICHE E A FAVORE DEI PRIVATI

Non sono previste servitù pubbliche.

Nell'area ricadente nel Pdi R, "I" che verrà ceduta al Comune, lungo il percorso nord-sud, verrà realizzata una condotta privata per l'adduzione di acqua potabile a servizio dei nuovi edifici del piano attuativo; contestualmente alla cessione al comune delle aree, verrà istituita una servitù di utilizzo per le necessarie manutenzioni dell'impianto idrico privato.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Richiedente assume a proprio carico le spese e gli oneri per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite da parte di imprese titolate per le specifiche categorie di lavori relative alle aree di cui ai precedenti articolo

3) in conformità del titolo edilizio rilasciato tenuto conto delle eventuali prescrizioni degli enti erogatori dei pubblici servizi per le reti interrato e dei servizi comunali competenti in materia di pubblica illuminazione, smaltimento acque meteoriche, caratteristiche costruttive delle strade e segnaletica, verde pubblico e più precisamente:

- strada e piazza;
- marciapiedi e spazi pedonali;
- segnaletica stradale;
- fognature con eventuali impianti di depurazione e sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche comprese le opere per l'invarianza idraulica;
- reti di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di distribuzione dati;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di illuminazione pubblica.

Le opere relative al servizio di fognatura saranno dimensionate tenendo conto del carico insediativo di entrambi i piani di recupero H e I, in modo da consentire il recapito anche da parte degli insediamenti edilizi che verranno attuati nell'ambito del PdR H.

Il tratto di percorso che dalla nuova piazzetta a sud degli edifici n. 199 fino a Via della Vittoria sarà organizzato secondo il progetto unitario indicato in dettaglio in tavola 6 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 337/2010 _fermo restando che alla ditta richiedente compete unicamente la sistemazione provvisoria della strada di accesso quale strada bianca.

L'accesso carraio sarà riservato ai soli residenti nonché ammesso per le attività di carico-scarico a servizio delle attività insediate.

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – ATTIVAZIONE CONTRATTI FORNITURE

La Ditta Richiedente si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi esistenti in conformità al titolo edilizio citato.

In particolare, prima del collaudo delle opere, la ditta dovrà chiedere ed attivare apposito contratto di fornitura di energia elettrica a servizio dell'impianto di pubblica illuminazione.

È fatto obbligo procedere alla realizzazione dei baffi di congiunzione dalla rete principale di metanizzazione ai singoli lotti.

ART. 7 – MONETIZZAZIONE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO.

Le Parti attestano che, in alternativa alla realizzazione dello standard a parcheggio pari a 28 mq, la Ditta Richiedente aveva già corrisposto al comune all'atto della sottoscrizione della precedente convenzione stipulata presso lo studio del Notaio Rasulo di Spinea il 12-07-2010, l'importo di 11.200,00 € ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 27-03-2007.

ART. 8 – PROCEDURE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

Non sono previste opere di urbanizzazione secondarie.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Richiedente, quale stazione appaltante, si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 5, 6 e 7 entro 365 giorni dalla data del rilascio del titolo edilizio per le opere di urbanizzazione primarie e ad ultimarle entro 1095 giorni dalla data del verbale di inizio lavori salvo eventuale proroga che potrà essere concessa per comprovate necessità.

ART. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, dedotto sulla base del computo metrico approvato e pari ad € 95.300,43 sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria a carico della Ditta Richiedente determinato in base al volume edificabile.

ART. 11 - COLLAUDO

Si procederà alla redazione del Certificato di regolare esecuzione in sostituzione del Certificato di collaudo, essendo l'importo delle opere di urbanizzazione inferiori ad € 500.000.

Con il Certificato di regolare esecuzione ~~collaudo~~ verrà altresì definitivamente accertata e dichiarata l'entità finale della spesa derivante dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste.

La Ditta lottizzante dovrà produrre, assieme al certificato di regolare esecuzione, tutta la documentazione specificatamente indicata nell'allegato sub lett. "A" alla presente nonché i seguenti elaborati:

- 1) progetti "AS Built", cioè "come costruito", di tutte le opere di urbanizzazione realizzate, presentate anche su supporto digitale;
- 2) dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati ai sensi del D.M. n. 37/2008 (ex L. n. 46/1990);
- 3) collaudi tecnico-funzionali degli impianti realizzati sottoscritti dall'impresa esecutrice e dal direttore dei lavori;
- 4) dichiarazioni liberatorie rilasciate dagli Enti erogatori di pubblici servizi di rete (gas, energia, acqua, ecc.);
- 5) copia del Tipo di frazionamento, approvato dall'Agenzia del Territorio di Venezia, in cui siano individuate le aree di cessione per le opere di urbanizzazione primaria;
- 6) restituzione su supporto digitale di una planimetria del progetto georeferenziata all'interno della CTR fuso ovest e i dati essenziali dell'opera su modulistica fornita dal Comune e scaricabile dal sito web comunale.

Il certificato di regolare esecuzione anche, dopo l'approvazione da parte del Comune che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'avvenuto deposito, avrà carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo.

ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e di cui agli articoli 5), 6) e 7) e fino alla eventuale consegna anticipata di cui al successivo articolo 18 o al trasferimento delle aree di cui all'articolo 19 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso e all'attuazione della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Richiedente.

ART. 13 - ESECUZIONE PER STRALCI

Non sono previsti stralci.

ART.14 – EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

ART. 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A.

Come riportato in premessa è già stato rilasciato il permesso di costruire per i singoli edifici ed è già stato dato l'inizio dei lavori.

ART. 16 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse.

ART. 17 - VIGILANZA

Il Comune di Mirano si riserva la facoltà di vigilare mediante i propri uffici sul corretto adempimento delle obbligazioni assunte dalla Ditta Richiedente con il presente atto. Qualora venissero riscontrate difformità il competente Dirigente diffiderà la Stazione Appaltante privata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro un adeguato termine. Nel caso di palese violazione degli obblighi convenzionali il Comune, previa diffida si riserva di rivalersi sulla cauzione di cui al successivo articolo 21, mettendo in atto eventuali azioni sostitutive in danno.

ART. 18 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Richiedente si impegna a consegnare al Comune su richiesta del medesimo, mediante verbale in contraddittorio fra le parti, le aree e le opere realizzate di cui i precedenti articoli 3), 5) 6) e 7) entro 30 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate con esito favorevole.

ART. 19 - TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE

La Ditta Richiedente si impegna a stipulare il contratto definitivo per il trasferimento delle aree e la costituzione delle servitù entro 120 giorni dal provvedimento di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate.

ART. 20 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Richiedente si impegna 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 da ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la sua buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 21 – CAUZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, l'attuatore aveva già costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria/assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima

escussione, prevista dall'art.28 della legge 17.08.1942, n.1150 per l'importo, definito dal Comune di € 95.300,43, con documento n. 000019 in data 12-07-2010 della Società Cattolica di Assicurazione – Società Cooperativa, con sede a Verona, Via Lungadige Cangrande 16.

La garanzia dovrà anche:

- a) prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
- b) soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 del Codice Civile.

L'importo totale della fideiussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione e a scomputo della intervenuta validità definitiva del collaudo amministrativo di cui al precedente art.11.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possono arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta Richiedente di cui all'articolo 12, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 20 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto di trasferimento delle aree sono a carico della Ditta Richiedente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ART. 21 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Richiedente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

