



COMUNE DI MIRANO

Provincia Di Venezia

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI MIRANO E LE DITTE F.F. S.R.L. E VI.FIN. S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IDENTIFICATO NELLA VARIANTE P.R.G. CENTRO STORICO CON LA LETTERA "D – STRADA DETTA DEI PENSIERI" (ART. 19 L.R. 11/04)

L'anno, addì del mese di tra i sigg.:

1)....., nato a il
dirigente dell' Area 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) PESCE FABIO, nato a Noale (VE) il 15.06.1966, residente in Treviso, Vicolo Panciera
n. 2, legale rappresentante della ditta F.F. S.R.L., con sede in Spinea (VE), Via Roma n.
99/8, P.IVA: 04237500279 e VIANELLO MARIO, nato a Mirano (VE) il 19.12.1954,
residente in Mirano, Via Cavin di Sala n. 22 i. 1, legale rappresentante della ditta VI.FIN.
S.R.L., con sede in Mirano (VE), Via Cavin di Sala n. 22, P.IVA: 02563180278;

in seguito denominate nel testo del presente atto come "Ditte Richiedenti", in qualità di
proprietarie, la prima degli immobili situati in Comune di Mirano, censiti al N.C.T. come
segue: Fg. 22, Mapp.717-718-779-780, la seconda degli immobili situati in Comune di
Mirano, censiti al N.C.T. come segue: Fg. 22, Mapp. 1028-1029-1030,

PREMESSO CHE:

- tale area è urbanisticamente destinata quale zona soggetta a Piano di Recupero di
iniziativa privata identificato nella Variante P.R.G. Centro Storico con la lettera "D – Strada
detta dei Pensieri" e disciplinata dal combinato disposto degli artt. 21 e 23 delle N.T.A. del

vigente P.R.G. del Centro Storico;

- le Ditte Richiedenti hanno presentato domanda in data 24.12.2014, prot. n. 590035/2014 e successive integrazioni, pratica urbanistica n. URB 1/14, per la realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata identificato nella Variante P.R.G. Centro Storico con la lettera “D – Strada detta dei Pensieri”;

- il succitato Piano di Recupero adottato con Delibera di Giunta Comunale n. del ha concluso il proprio iter con la delibera della Giunta Comunale n. del che ha provveduto all’approvazione definitiva dei seguenti allegati

Tav. 1 – Estratto di mappa; Individuazione proprietà; Estratto Variante P.R.G. Centro Storico; Rilievo Celerimetrico; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 2 – Libretto misure prot. 59035 del 24.12.2014

Tav. 3 – Planivolumetrico; Sezioni fabbricato; arredo urbano; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 4 – Reti tecnologiche: rete acque nere; rete acque bianche: prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 5 – Sezioni: sezione C-C; sezione D-D; sezione E-E; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 6 – Documentazione fotografica; prot. 59035 del 24.12.2014

Tav. 7 – Relazione tecnica; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 8 – Dati tecnici; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav. 9 – Norme tecniche attuazione; prot. 15139 del 12.04.2016

Tav.10 – Relazione L. 13/89; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav.11 – Computo metrico; analisi nuovi prezzi; quadro economico; calcolo importi opere urbanizzazione primaria e secondaria; prot. 15139 del 12.04.2016

Tav.13 – Autocertificazione art. 20 comma 1 DPR 380/01; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav.14 – Prontuario mitigazione ambientale; prot. 15139 del 12.04.2016

Tav.15 – L. 13/89: planimetria; particolari; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav.16 – Aree oggetto di cessione; planimetria; prot. 27962 del 02.07.2015

Tav.17 – Reti tecnologiche: acquedotto; ENEL; gas; Telecom; prot. 27962 del 02.07.2015

tutti a firma del progettista è l'Arch. Paolo Venezian con studio a Mirano (VE) via Giudecca n. 1/1 cap. 30035 e iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia con n. 676;

– Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica; prot. 15139 del 12.04.2016 a firma del Dr. Geologo Mortillaro Diego con studio a Olmo di Martellago (VE) via Dosa 26/A cap. 30030 e iscritto all'ordine dei geologi della Regione del Veneto con il n. 463;

- il D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e s.m.i. (d’ora innanzi definito “Codice”) nonché la determinazione n. 7 del 16 luglio 2009 dell’Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici, lavori, servizi e forniture ha definito le modalità attuative per la realizzazione delle opere

di urbanizzazione secondarie all'interno degli strumenti urbanistici di iniziativa privata:

- ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e ai sensi degli artt. 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 costo di costruzione ai sensi della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modificazioni e s.m.i. integrazioni, successivamente adeguati al PCR 385/1992;
- le Ditte Richiedenti dichiarano di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 38, comma 1, lett. b) e c) del Codice;
- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione gli aventi titolo costituenti le Ditte Richiedenti non si sono riuniti in consorzio pur obbligandosi tutti in solido a garantire gli esatti adempimenti e obbligazioni derivanti dalla presente convenzione;
- sulla base del Codice e della Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture n. 7/2009 i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie a scomputo oneri sono equiparati a tutti gli effetti ad "Opere Pubbliche".

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 – CONTENUTI E ATTUAZIONE DEL PIANO

Le Ditte Richiedenti che prestano 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 impegnano a dare esecuzione a loro cura e spese alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione dell'edificio 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 n. URB 1/14 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 e secondarie; non è richiesta la presentazione del progetto esecutivo relativamente alle opere di urbanizzazione secondarie, in quanto le Ditte

Richiedenti hanno concordato con l'Amministrazione Comunale la realizzazione delle opere secondarie senza procedura pubblica a fronte della cessione gratuita delle superfici in più rispetto a quelle previste dall'art. 56 delle Norme Tecniche del Centro Storico in rapporto al numero di abitanti teorici, calcolati sulla volumetria complessiva dell'edificio di progetto, come meglio specificato al successivo art. 7.

Si precisa che per quanto riguarda le modalità di calcolo del preventivo di spesa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si dovrà fare riferimento al Prezzario Regionale vigente, che le parti dichiarano di conoscere, e agli eventuali prezzi di mercato.

Le Ditte Richiedenti assumono in modo esplicito e formale tutti gli impegni, gli obblighi previsti da questo articolo e successivi, per loro stesse, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

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

Le Ditte Richiedenti si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune:

- a) le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria proporzionali al numero di abitanti teorici insediabili da destinare a marciapiedi per un totale di mq 548,85, da destinare a parcheggio per mq 133,00, da destinare a verde per mq 684,00 (mq 190,00 verde primario; mq 494,00 verde secondario), da destinare ad attrezzature d'interesse comune per mq 171,00 e da destinare ad istruzione per mq 171,00;
- b) le aree e le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dal PRG per il comparto oggetto del presente Piano di Recupero in eccesso rispetto a quelle necessarie in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili da destinare a verde per mq 283,17; da destinare ad attrezzature d'interesse comune per mq 724,94.

Le aree suddette indicate ai punti a) e b), come le parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella Tavola 16 – Aree oggetto di cessione, e ammontano complessivamente a mq 2.715,96.

ART. 4 – SERVITU' PUBBLICHE

Non sono previste servitù pubbliche.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA

Le Ditte Richiedenti assumono a loro carico le spese e gli oneri per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria da parte di imprese titolate per le specifiche categorie di lavori relative alle aree di cui al precedente 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:

- spazi di sosta e di parcheggio;
- marciapiedi e spazi pedonali;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque meteoriche comprese le opere per l'invarianza idraulica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di distribuzione dati;
- impianto di pubblica illuminazione;
- verde attrezzato;
- spazi di raccolta rifiuti.

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

Le Ditte Richiedenti si impegnano ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi esistenti in conformità al titolo edilizio citato, salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo.

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

Poiché il Piano di Recupero prevede la costruzione di un unico edificio, le opere per gli allacciamenti alla rete fognaria, alla rete di approvvigionamento idrico e alla rete di distribuzione gas non sono inserite nel computo metrico, in quanto verranno realizzate in fase di costruzione dello stesso, a carico delle Ditte Proprietarie.

ART. 7 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA O MONETIZZAZIONE ALTERNATIVA.

Le Ditte Richiedenti assumono a proprio carico tutte le spese e gli oneri per l'esecuzione

delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria relative alle aree di cui al precedente articolo 3) lettera a) in conformità al permesso di costruire citato in precedenza e più precisamente:

- verde pubblico per mq 494,00;
- attrezzature d'interesse comune mq 342,00;

ed inoltre le seguenti opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 lett. b), per le motivazioni indicate ai punti 1-2-3-4 o 8 della delibera di C.C. n. 43 del 05/05/2004

- verde pubblico per mq 283,17;
- attrezzature d'interesse comune per mq 724,94.

Le Ditte Richiedenti non intendono avvalersi dello scomputo del costo delle superfici di urbanizzazione secondaria in più rispetto a quelle previste dall'art. 56 delle Norme Tecniche del Centro Storico in rapporto al numero di abitanti teorici, calcolati sulla volumetria complessiva dell'edificio di progetto.

Conseguentemente le Ditte Richiedenti verseranno al Comune, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione, l'importo di € 55.158,98, corrispondente alla differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione secondaria calcolate in rapporto al numero di abitanti teorici e il costo delle opere che verranno effettivamente realizzate, moltiplicando le superfici di progetto per i costi al mq stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre le Ditte Richiedenti corrisponderanno al Comune, sempre all'atto del rilascio del Permesso di Costruire le opere di Urbanizzazione, l'importo di € 43.104,00, pari al costo per la non realizzazione del previsto portico d'uso pubblico.

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

Non vengono eseguite opere secondarie ai fini dello scomputo oneri di urbanizzazione.

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

Le Ditte Richiedenti-si impegnano 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 secondarie, e ad ultimarle entro 1095 giorni dalla data del verbale di inizio lavori salvo eventuale proroga che potrà essere concessa per comprovate necessità.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno comunicati al Comune entro 15 giorni dall'evento.

ART. 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, comprensivo di quelle fuori ambito individuate negli elaborati, è pari ad € 179021,80, comprensivo di IVA, imprevisti, spese tecniche e spese generali, e risulta superiore all'importo calcolato sulla base del numero di abitanti teorici, pari ad € 11.267,00. Pertanto non sono dovuti oneri di urbanizzazione primaria.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, comprensivo di quelle fuori ambito individuate negli elaborati, è pari ad € 117.336,70, comprensivo di IVA, imprevisti, spese tecniche e spese generali, ma verrà scomputato solo per la quota calcolata moltiplicando le superfici di progetto per i costi al mq stabiliti dall'Amministrazione Comunale, pari ad € 76.938,52, che risulta inferiore all'importo calcolato sulla base del numero di abitanti teorici, pari ad € 132.097,50, con una differenza di € 55.158,98.

Il credito a favore del Comune, pari a € 55.158,98, sarà pagato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, a norma delle vigenti leggi.

A tale importo andrà aggiunto quello relativo alla non realizzazione del previsto portico d'uso pubblico, pari ad € 43.104,00, pertanto l'importo totale da corrispondere sarà pari ad € 98.262,98

ART. 11 - COLLAUDO

Si procederà alla redazione del Certificato di regolare esecuzione in sostituzione del Certificato di collaudo, essendo l'importo dei lavori inferiore a € 500.000,00, come risulta dall'allegato computo metrico, di cui alle premesse lettera k).

Con il Certificato di regolare esecuzione verrà altresì definitivamente accertata e dichiarata l'entità finale della spesa derivante dall'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste. Le Ditte Richiedenti dovranno produrre i seguenti elaborati, che saranno successivamente consegnati al Comune, in allegato al Certificato di regolare esecuzione:

- 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 (gas, energia, ...);
- 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 e secondaria;
- 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'art.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 delle Ditte Richiedenti.

ART. 13 - ESECUZIONE PER STRALCI

Non è prevista esecuzione per stralci.

ART.14 – EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista edilizia convenzionata.

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

Il competente Dirigente Comunale potrà rilasciare il Permesso di Costruire o la D.I.A. per la realizzazione dell'edificio, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel Piano di Recupero di iniziativa privata identificato nella Variante P.R.G. Centro Storico con la lettera "D – Strada detta dei Pensieri", oggetto della presente convenzione, delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 5, 6 e 7.

Trattandosi di un unico edificio, potrà essere realizzato contemporaneamente alle opere di urbanizzazione, fermo restando che il certificato di agibilità del fabbricato verrà rilasciato solo ad ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

In tale caso le Ditte Proprietarie dovranno preventivamente valutare tutti i rischi di interferenza tra cantiere delle opere di urbanizzazione e cantiere di realizzazione del fabbricato.

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 dalle Ditte Richiedenti con il presente atto. Qualora venissero riscontrate difformità il competente Dirigente diffiderà le Ditte Richiedenti 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

Le Ditte Richiedenti si impegnano 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 Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate con esito favorevole.

ART. 19 - TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE

Le Ditte Richiedenti si impegnano a stipulare il contratto definitivo per il trasferimento delle aree entro 120 (centoventi) giorni dal provvedimento di approvazione del opere di urbanizzazione realizzate.

ART. 20 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le Ditte Richiedenti 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 da ora quale uniche responsabili per l'adempimento in termini e per la 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 ha 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 € 296.358,50, con documento n°.....in datadella Compagnia/banca....., con sede a, Via.....

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 delle Ditte Richiedenti di cui l'art. 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. 22 - 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 delle Ditte Richiedenti con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ART. 23 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le Ditte Richiedenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.