

Comune di Martellago
Piano di Recupero nell'Ambito B.6 di Maerne
Aree centrali Maerne

Accordo Pubblico Privato del Piano degli Interventi n.2 – Accordo n.39

**Schema di convenzione di Piano di Recupero
Settembre 2021**

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 i fabbricati – 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 di Piano di Recupero

(art. 19 della Legge Regionale n. 11/2004)

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, giusta Determinazione Sindacale n. 13/2020;

Il Signor Angelo Pavanello nato a Mirano il 27 ottobre 1938, residente in Maerne di Martellago Via Giotto n. 8/A, Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società COSTRUZIONI EDILI PAVANELLO Srl con sede in Piazza IV Novembre n. 86/a cf e p.iva 00260530274, proprietaria delle aree identificate al Fg. 14 con i mappali 322, 323, 266, 271 e 1432 porzione che nel seguito del presente atto sarà chiamato "Proponente":

PREMESSO:

1. Che in data 18 gennaio 2019, prot. n. 1531, è stato presentato il Piano di Recupero per l'ambito B.6 di Maerne con destinazione residenziale identificato dal Piano degli Interventi n. 2 quale Accordo Pubblico Privato n. 39 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 59/2015;
2. Che il suddetto Piano è stato presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni e dei fabbricati oggetto del Piano stesso, ai sensi della L.R. n. 11/2004, art. 20, comma 6, il tutto per complessivi 1.960 mq. di superficie catastale, corrispondenti a complessivi mq. 2.020,00 determinati graficamente sugli elaborati grafici del PRG, corrispondenti a complessivi mq. 1.890,00 reali;
3. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il Piano di Recupero denominato, che è stato regolarmente pubblicato e depositato.
4. Che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato Piano di Recupero di cui trattasi, secondo gli elaborati agli atti del Comune, ed ha autorizzato il Responsabile del Settore Assetto del Territorio a firmare la presente convenzione.

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

Art. 1 - Attuazione del piano

Il Proponente che presta al Comune di Martellago la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna 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 sé stesso ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

Il Proponente dichiara di essere proprietario delle aree e dei fabbricati interessati dal Piano di Recupero oggetto della presente convenzione ed individuati nelle tavole tecniche dall'ambito di intervento.

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

Il Proponente si impegna a cedere e a trasferire al Comune di Martellago, anche con riferimento all'Accordo Pubblico Privato n.39 del PI n. 2, le aree da destinare a percorso ciclopedonale Via Roviego – Via Piazzetta Ilaria Alpi per mq. 345.

Eventuali scostamenti in più o in meno rispetto alla superficie sopra indicata, 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 con apposita grafia nella planimetria di cui alla Tav.PR04 prot n. 16081/2019.

Art. 4 - Servitù pubbliche

Il Proponente costituisce 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 di recupero, fino a che tali aree non saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

Il Proponente costituisce 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 precedentemente definita come "Aree da cedere" rappresentate nella Tav. PR04 prot n. 16081/2019, 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 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Il Proponente 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 Computo Metrico Estimativo e Descrizione delle Opere agli atti del Comune.

Come risulta dal Computo Metrico Estimativo, il costo di dette opere ammonta a Euro 87.317,00 oltre l'iva e ciò, sulla base degli elaborati progettuali definitivi.

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione - Tempi di Esecuzione

Il Proponente si impegna 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 dalla legge.

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

Art. 7 - Direzione dei lavori

All'inizio dei lavori il Proponente dovrà nominare un Direttore dei lavori in possesso delle necessarie competenze tecniche ed abilitato al ruolo, il quale dovrà riferire sia all'Amministrazione Comunale sia al Proponente stesso, fermo restando che quest'ultimo 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 del Proponente.

Al termine dei lavori o all'atto dell'istanza di collaudo, il Proponente presenterà 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. 8 - 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. 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, a semplice richiesta del Proponente, 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 del Proponente.

Il Proponente si impegna, 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 del Proponente, l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio con spese a carico del Proponente, eventualmente avvalendosi della fideiussione assicurativa/bancaria di cui all'art. 19 della presente Convenzione.

Art. 10 - Manutenzione delle Opere - responsabilità

Durante l'attuazione delle opere 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 del piano di Recupero, sono a totale carico del Proponente.

Art. 11 - Esecuzione per Stralci

Il Proponente si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito di intervento in un unico stralcio.

Art. 12 - Permesso di costruire per i fabbricati – Agibilità

I lavori di costruzione dei due fabbricati previsti dal Piano di Recupero potranno 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.

E' ammessa la possibilità di presentare Segnalazioni Certificate di Agibilità prima del collaudo finale /CRE delle opere di urbanizzazione, qualora vengano verificati, attraverso un verbale di constatazione da redigere con il Servizio Lavori Pubblici ed Espropri, l'ultimazione delle opere, l'usabilità delle sedi stradali e dei marciapiedi, la completa sistemazione delle aree a verde sul versante nord di Via Roviego – nel caso

la SCIA Agibilità interessi l'Edificio A, la funzionalità di tutte le reti tecnologiche e quant'altro necessario a garantire l'agibilità dei singoli fabbricati, fatti salvi gli obblighi e le responsabilità di cui al precedente art. 10.

Art. 13 - Contributo di costruzione - oneri di urbanizzazione

Il Contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 non è dovuto per quanto indicato nell'Accordo 39 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59/2015 e successivi atti.

Art. 14 - Contributo di costruzione - costo di costruzione

Il Contributo di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 non è dovuto per quanto indicato nell'Accordo 39 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59/2015 e successivi atti.

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 ed al Computo Metrico estimativo e descrizione delle Opere, richiamati nella presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale diffida il Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro il termine di ultimazione di cui all'art. 6.

Art. 17 - Consegna delle aree e delle opere

Il Proponente si impegna 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 /CRE 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 il Proponente fornirà 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. 18 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

Il Proponente potrà procedere alla vendita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione oggetto del presente piano, dandone comunicazione al Comune.

Con il trasferimento delle predette aree potranno essere altresì trasferiti, ai soggetti acquirenti, gli oneri e gli impegni previsti dalla presente convenzione, previa:

- comunicazione sottoscritta, di fronte a funzionario comunale, sia dai venditori che dagli acquirenti, con specifica accettazione;
- presa d'atto da parte del Comune, Giunta Comunale;
- sostituzione nelle garanzie presentate dal Proponente ai sensi del successivo articolo 19.

In caso contrario il Proponente, 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

Il Proponente costituisce, 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 all'importo delle opere di cui all'art. 5 .

Tale garanzia sarà vincolata fino 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 - Disposizioni finali

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la cessione definitiva delle aree, sono a carico del Proponente.

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

Il Proponente autorizza 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 il Proponente, diventerà tale per il Comune di Martellago non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Art. 21 - 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.