

REGIONE VENETO

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO - PROVINCIA DI TREVISO

TEMA Immobiliare S.r.l.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
“BATTISTELLA”

P.U.A.

NUOVO PROGETTO (Art. 6 L.R. 11/04)



BOZZA CONVENZIONE

PROGETTO : STUDIOARCHITETTURA B. Dal Col e M. Pisotti

Corte del Medà, 16/4 - 31053 Pieve di Soligo - TV

tel. 0438 83380 fax 0438 841305 e-mail: studio@architettidalcol.it

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO

Provincia di Treviso

Rep. n. ...

Oggetto: Convenzione per realizzazione viabilità e parcheggi in ambito P.U.A. da assoggettare ad uso pubblico.

“ACCORDO ART. 6 L.R. 11/04 – DITTA TEMA IMMOBILIARE S.r.l.”,
Via Galilei, 35 – Pieve di Soligo (TV).

L'anno 2021 (duemilaventuno) addì ... (xxx) del mese di xxxx, in Pieve di Soligo, nella sede municipale di piazza Vittorio Emanuele, II avanti a me dott. Rosario Camilleri, Segretario Generale del Comune di Pieve di Soligo, sono personalmente comparsi:

- Geom. Roberto Favero, nato a Pieve di Soligo (TV) il 24 aprile 1967, che agisce quale Responsabile del Servizio Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Pieve di Soligo (codice fiscale 00445940265), in nome, per conto e nell'interesse del quale agisce in forza dell'art. 109, comma 2°, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, nonché del Decreto del Sindaco n. xx del xxxxx prot. n. xxxxxx, nel prosieguo del presente atto denominato, altresì, “Comune”;

- B. M. nato a Pieve di Soligo (TV) il xx/xx/1xxxx, residente a Pieve di Soligo (TV), in via Garibaldi, 58/A, titolare della ditta Tema Immobiliare S.r.l., con sede in via G. Galilei, 35, c.f./p.iva 04042450264,

che in proseguo del presente atto verrà indicata unitariamente come "ditta richiedente".- Detti componenti, della cui identità sono personalmente certo, previa concorde rinuncia con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la legge Regionale 23 Aprile 2004, n.11, reca “Norme per il governo del

territorio” ed articola il Piano Regolatore Comunale in due fasi: una prima contenente le disposizioni strutturali del Piano, contenute nel piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed una seconda contenente le disposizioni operative espresse dal Piano degli Interventi (P.I.);

- l’approvazione del P.A.T. di PIEVE DI SOLIGO è stata ratificata dalla Provincia di Treviso con D.G.P. n. 331 in data 22/11/2010, Il P.A.T. è divenuto efficace il 02/01/2011;

- con deliberazione di Giunta Provinciale n. 128 del 09.04.2013 è stata ratificata, ai sensi dell’art. 15 della LR 11/2004, l’approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale denominato “Quartier del Piave” e lo stesso è entrato in vigore il 24.05.2013;

- il Comune di Pieve di Soligo è dotato del Piano degli Interventi, così come approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30.10.2012 e vigente dal 24.11.2012; a seguire si è provveduto all’approvazione di variante specifiche;

- ai sensi dell’art. 6 della L.R. n. 11/2004 e dell’art. 42 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l’Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- la ditta TEMA Immobiliare S.r.l., con sede in via G. Galilei, 35 a Pieve di Soligo, ha presentato con nota prot. n. 19819 del 09/09/2019, una proposta di accordo urbanistico ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 inerente la variante alla strumentazione urbanistica comunale per la riclassificazione da zona agricola a zona D1/b e D2, di un’area di proprietà della medesima ditta, censita catastalmente al foglio 6, mappali n. 573-647 e porzione mappali 135-138-648-646 e Fg. 15 mappali 496-498, sita in via G. Galilei 35 e posta in

continuità sul lato nord-est del compendio immobiliare costituito dagli edifici produttivi ed aree di pertinenza aziendale posti in zona industriale di tipo “D”;

- nella medesima istanza la ditta TEMA Immobiliare S.r.l. ha richiesto la possibilità di ottenere il cambio d’uso di alcuni locali fronte strada via G. Galilei 141 dell’edificio rurale, per destinarli ad attività ricettive e direzionali-commerciali;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 04/05/2020 è stata recepita la proposta di accordo urbanistico ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004 ed approvato lo schema di accordo;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 11/02/2021 è stata approvata la variante puntuale al Piano degli Interventi per il recepimento dell’accordo urbanistico di cui al punto precedente;

- in data 20/04/2021, con prot. n. 8642, la ditta TEMA IMMOBILIARE Srl con sede a Pieve di Soligo in via G. Galilei 35, ha presentato domanda tendente ad ottenere l’approvazione del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata, denominato “Battistella”, sulle aree di proprietà identificate catastalmente al Fg 16 – mappali 573 – 647 - 677 (ex porzione mn 135) – 689 (ex porzione mn 136) – 683 (ex porzione mn 648) – 681 (ex porzione mn 646) - 138, e al Fg 15 – mappali 496 – 498, ricadenti in zona D1/b e D/2, composto dai seguenti elaborati:

A) ELABORATI NORMATIVI E STATO DI FATTO

- Tavola 1: Inquadramento cartografico
- Tavola 2: Edificio esistente
- Tavola 3: Reti tecnologiche esistenti

B) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- Tavola 4: Planimetria generale progetto PUA
- Tavola 5: Planimetria di progetto reti tecnologiche
- Tavola 6: Planimetrie delle zone a parcheggio

C) ELABORATI AMMINISTRATIVI

- Richiesta di esame ed approvazione PUA
- Autocertificazione del richiedente
- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- Prontuario di mitigazione ambientale
- Copia parere non assoggettabilità procedura VAS-VINCA

- Relazione idraulica – verifica di compatibilità idraulica
- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Capitolato speciale e computo metrico estimativo delle opere
- Dichiarazione sul rispetto norme vigenti
- Bozza atto d'obbligo
- Planimetria delle aree per viabilità e parcheggio da vincolare

- l'infrastrutturazione dell'area, nella fase attuale è da ritenersi conclusa nelle opere di viabilità e reti tecnologiche, mentre il nuovo P.U.A. prevede l'esecuzione di parcheggi e relativa viabilità di accesso ad uso pubblici in adeguamento degli standard richiesti a servizio dei nuovi volumi introdotti (mc 3.816 max) e di quelli esistenti oggetto di cambio di destinazione d'uso; Tanto premesso, tra la ditta richiedente come in premessa evidenziata, ed il Comune di Pieve di Soligo, come sopra rappresentato, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 -ATTUAZIONE DELLE OPERE

La ditta richiedente che presta al Comune di Pieve di Soligo la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti si impegna a dare esecuzione al progetto di cui la domanda in premessa, secondo gli elaborati tecnico-grafici, con le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale e in conformità alle prescrizioni dettate dagli enti ed uffici competenti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 -DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La ditta richiedente dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria delle aree interessate al progetto di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione.

La zona è censita al N.C.T. in:

COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO - foglio 16

mappale n.	573	superficie	mq	414
"	647	"	mq	1.710
				(NCEU Fg. 6 M.n. 647 sub 2-3-4)
"	677	ex 135/b porzione	mq	3.984
"	689	ex 136/b	"	mq 642
"	683	ex 648/b	"	mq 204
"	681	ex 646/b	"	mq 200
			totale superficie	mq 7.154

dei quali mq 3.954 destinata alla Z.T.O. D2 e
mq 3.200 destinata alla Z.T.O. D1/b

Aree indicate nella planimetria Allegato Tav. 1.

**ART. 3 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E STIPULA SERVITU' D'USO PUBBLICO**

La ditta richiedente si impegna a realizzare e destinare all'uso pubblico le seguenti aree:

- viabilità di penetrazione ai parcheggi (sup. mq 560);
- Standard a parcheggio (sup. mq 1400)

**ART. 4 - QUOTA ONERI DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

La ditta richiedente si impegna a versare al Comune la quota oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto dalla vigente normativa e dalle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, fatto salvo quanto di seguito precisato:

- il nuovo intervento si inserisce in un'area già a suo tempo destinata alle attività produttive e quindi infrastrutturata, e a tale scopo servita di adeguata viabilità

veicolare e ciclo pedonale, nonché di tutte le reti tecnologiche. Le opere di urbanizzazione primaria (esclusi i parcheggi) sono state realizzate in conformità all'art. 7 della Convenzione stipulata in data 23/11/99 fra il Comune di Pieve di Soligo e famiglia Signorotto Bruno e figli (Reg. a TV prot. n° 4077 il 06/12/99). Tali opere erano state quantificate in Lire 94.000.000 (€ 48.547) previsti a scomputo nelle future attività edificatorie, che verranno richieste.

ART. 5 -ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta richiedente si impegna a realizzare, a totali proprie spese e cure, secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, le seguenti opere di urbanizzazione, relative alle opere di cui al precedente art. 3, in conformità al progetto citato ed alle prescrizioni impartite dagli enti ed uffici competenti:

- spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico;
- viabilità di accesso;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- tratto di rete di illuminazione pubblica;
- tratto di rete raccolta e deflusso acque meteoriche;

ART. 6 -OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: TEMPI DI ESECUZIONE.

La ditta richiedente si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 6 entro 120 giorni dalla data di ritiro del permesso di costruire ed ad ultimarle entro 1100 giorni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei suddetti termini le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attivare i provvedimenti coercitivi di cui ai successivi artt. 7 e 9.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di cui all'art. 3 e 5 sono certificati dal Direttore dei Lavori, dall'Impresa Esecutrice dei Lavori e dalla ditta richiedente;

ART. 7- COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della ditta richiedente, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti art. 3 e art. 5, non prima di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo, il Responsabile del Servizio si avvale di liberi professionisti abilitati.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della ditta richiedente.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta richiedente, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Treviso.

La ditta richiedente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo e le indicazioni dell'ufficio tecnico, entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio.

Scaduto il termine ed in caso di persistente inadempienza della ditta richiedente, il Responsabile del Servizio provvede d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

ART. 8 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE E COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO

La ditta richiedente si impegna a costituire l'uso pubblico e consegnare le aree e le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 entro 90 gg dal rilascio dal collaudo.

ART. 9 -MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere previste nel progetto, tutti gli oneri di

manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso dell'area sono a totale ed esclusivo carico della ditta richiedente, successori e/o aventi causa.

Qualora all'atto del collaudo le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 7.

L'Amministrazione Comunale nei casi di accertata inadempienza agli obblighi di cui ai precedenti commi ha la facoltà di intimare l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione con rivalsa sulla ditta inadempiente delle spese sostenute secondo le modalità previste dalla Legge.

La manutenzione delle aree e delle opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 rimane a carico esclusivo della ditta richiedente, successori ed aventi causa in forma perpetua.

ART. 10 -PERMESSI DI COSTRUIRE - RILASCIO CERTIFICATI DI AGIBILITA'.

I permessi di costruire, o altro titolo edilizio abilitativo, relativi ai nuovi fabbricati ed ai fabbricati esistenti, potranno essere rilasciati e/o acquireranno efficacia solo dopo la stipula della presente convenzione.

La Scia di agibilità dei fabbricati potrà essere presentata solo dopo il collaudo con esito favorevole delle opere realizzate di cui alla presente convenzione e l'avvenuta costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree ed opere di cui agli artt. 3 e 5, come previsto dal precedente art. 8.

ART. 11 -VIGILANZA

Il Responsabile del Servizio si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune ordina alla ditta di adeguarsi

agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6.

ART.12 - 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 dei lavori di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 13 –CAUZIONE

La ditta richiedente quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ha stipulato polizza fidejussoria in dataxxxx n. *****con l'Agenzia di ***** , della Compagnia Assicuratrice *****fino all'ammontare di €. **122.292,50=** (centoventiduemiladuecentonovantadue|50) pari al 100% del presunto importo dei lavori di urbanizzazione di cui agli artt. 4 e 7 .- La polizza fidejussoria sarà svincolata in presenza della verifica di conformità ed in adempienza degli obblighi di cui al precedente art. 7 e art. 8.

ART. 14 -REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta richiedente con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici della L. 28.06.1943 n. 666 art. 12, 2 comma del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 e D.P.R. 26.04.1986 n. 131.

ART.15-ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE

CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre finora è impegnativo per la ditta richiedente, diverrà tale per il Comune di Pieve di Soligo non appena avrà ottenuto le registrazioni e trascrizioni di legge.

A tal fine la ditta richiedente si impegna a tutti gli atti necessari autorizzando fin d'ora tutte le successive vulture occorrenti.

Questo atto è dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di n. *** pagine e fino a questo punto della *** facciata.

Letto, confermato e sottoscritto.

La ditta richiedente:

TEMA Immobiliare S.r.l. _____

Il Responsabile del Servizio _____

Il Segretario Comunale _____