



Regione Veneto  
Comune di Cavarzere



# "RESIDENCE EUROPA"

## P.U.A. INIZIATIVA PRIVATA Ristrutturazione urbanistica contesto 4.5 tessuto R2

<p>Oggetto: <b>SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO</b></p>		<p>Allegato: <b>C</b></p> <p>Scala:</p>
<p><b>GTE soc. coop.</b> <i>Servizi di Ingegneria Integrata</i> Via Sacro Cuore n. 11/6 45100 Rovigo (RO) Tel. 0425 59.45.11 - Fax. 0425 58.90.91 gteing@gteing.com gteing@pec.it http://www.gteing.com <b>Soc. Certificata ISO 9001:2008</b></p>	<p>Progettisti: <b>Ing. Carlo Romanato</b> Ordine di Rovigo n. 665 <b>Ing. Antonio Capodaglio</b> Ordine di Rovigo n. 564</p> <p>Committenti: <b>Filippo Fava</b> <b>Renata Fava</b></p>	<p>Il Responsabile del Procedimento</p>
<p>Identità del file:</p>		<p>Data:</p>

# Allegato "C"

## **CITTA' DI CAVARZERE** Provincia di Venezia **Schema di convenzione per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Residence EUROPA"**

i sottoscritti:

A) Fava Filippo, nato a Padova (PD) il 29/04/1967, residente a Cavarzere in Via Ugo Foscolo n.4, c.f. FVAFPP67D29G224C ;

Fava Renata, nata ad Adria (RO) il 21/11/1965 e residente a Cavarzere in Via Ugo Foscolo n.4, c.f. FVARNT65S61A059A;

che per brevità saranno denominati in seguito "Lottizzanti".

B) Il dirigente del settore governo del territorio ..... In rappresentanza del comune di Cavarzere

PREMETTONO

a) che i lottizzanti sono proprietari di immobili, terreno e fabbricati insistenti sullo stesso, siti nel Comune di Cavarzere (VE) e localizzati tra Corso Europa, via Spalato e via Ugo Foscolo, tali immobili sono catastalmente identificati al Censo di Cavarzere – Foglio n. 49 – mapp. 187,706;

b) che gli immobili suddetti sono in parte destinati all'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale e commerciale ed in parte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

c) l'ambito oggetto dell'intervento, di cui al presente atto ha una superficie totale di mq 1.771 mq circa, ed è interamente di proprietà della ditta richiedente e nel vigente P.A.T. e P.I. è classificato come segue:

- zona residenziale Tessuto Consolidato R2 contesto 4.5 da attuarsi mediante P.U.A.;

d) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del progetto di cui alla pratica edilizia n. ....,

e) che in data 26/01/2010 la Conferenza dei Servizi, riunita presso gli uffici della Direzione Urbanistica della Regione del Veneto ha disposto l'approvazione ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 23/01/2004 n° 11, del Piano di Assetto del Territorio del Comune di

Cavarzere, approvazione ratificata con D.G.R.V. n° 1979 in data 03/08/2010 e pubblicata sul B.U.R. n° 67 del 17/08/2010, per cui il P.A.T. è divenuto efficace il giorno 01 settembre 2010;

f) Che il Consiglio Comunale con deliberazione n° 58 del 03/11/2010 ha adottato il Piano degli Interventi con procedura definita dall'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n° 11;

g) che il Consiglio Comunale con deliberazione n° 02 del 09/02/2011 ha deciso sulle osservazioni e approvato il Piano degli Interventi.

TUTTO CIO' PREMESSO,  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante del contenuto della presente convenzione.

### **Art. 2 - SCOPO DELL' ATTO**

1. Il presente atto è stipulato al fine di soddisfare quanto previsto dall'art. 19 della legge regionale n. 11 del 2004 in relazione all'attuazione dell'intervento così come previsto dallo strumento urbanistico vigente e cioè:

- a. l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria;
- b. la cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione, così come meglio individuato nelle tavole di progetto allegate al presente atto;
- c. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A., indicato in premessa, avverrà in conformità al progetto allegato alla Pratica Edilizia n. .... del .....

### **Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria in conformità alle tavole di progetto e al preventivo di spesa che si trovano agli atti del Comune:

- a) parcheggio pubblico;
- b) rete fognatura acque meteoriche del parcheggio pubblico;
- c) illuminazione pubblica del parcheggio pubblico;
- d) segnaletica stradale.

In merito alla dotazione di standard a Verde pubblico primario pari a 6mq/abitante per la residenza la ditta ha monetizzato la mancata realizzazione per un importo pari a € 8.720,00 che sono stati versati alla tesoreria comunale con bolletta n.                    del                    .

#### **Art. 4 - CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La ditta lottizzante si obbliga per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Cavarzere le aree necessarie per la realizzazione del parcheggio, in conformità alle tavole di progetto.

In sede di tipo frazionamento potranno essere apportate modifiche e aggiustamenti.

#### **Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

a) che il valore delle opere contemplate nell'art. 3 della presente convenzione, quali risultanti dagli elaborati ivi richiamati, ammonta, secondo il preventivo di spesa allegato al progetto, ad € (.....IVA esclusa) a carico della ditta lottizzante;

b) che il valore è superiore alla somma degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 10/02/2007 attualmente in vigore; In quanto dal calcolo tabellare risulta un importo di € (.....) per le opere di urbanizzazione primaria;

c) che le opere progettate corrispondono al criterio di piena prestazionalità ai sensi dell'art. 50, primo comma, lettera h) della legge regionale n. 11 del 2004 e dell'allegato h) della D.G.R. n. 3178 dell' 8 ottobre 2004 e che pertanto le stesse vanno a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno versati al momento del rilascio del permessi di costruire relativo ai fabbricati.

#### **Art. 6 - ALLACCIAMENTI**

La ditta lottizzante si obbliga per se e per i suoi successori o aventi causa ad assumere l'onere delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi a rete:

#### **Art. 7 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Responsabile del Settore Governo del Territorio rilascerà i permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione, dopo la sottoscrizione del presente atto.

I tempi di esecuzione saranno quelli stabiliti dai permessi di costruire, ovvero 12 (dodici) mesi per l'inizio dei lavori ed a completarli entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio, salvo eventuali proroghe.

#### **Art. 8 - GARANZIE**

La ditta lottizzante costituisce quale garanzia per gli adempimenti degli obblighi derivanti dal presente atto una fidejussione assicurativa rilasciata dalla ....., in data ..... polizza n° ..... pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere oggetto del presente atto ed a carico della ditta lottizzante, siccome risultante dal preventivo di spesa pari a € (.....).

#### **Art. 9 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA VERIFICA DELLE STESSE - CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE**

L'atto di collaudo, in applicazione analogica dell'art. 141, terzo comma, del D.Lgs. n. 163 del 2006, sarà sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato da un Collaudatore.

Tale Collaudatore sarà nominato dal Comune, ed il suo onorario preventivamente concordato, sarà a carico della ditta lottizzante.

Compito del Collaudatore sarà quello di certificare la corrispondenza delle opere di urbanizzazione al progetto approvato nonché la funzionalità delle stesse con prove tecniche e campionamenti dei materiali a spese della ditta lottizzante.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere emesso entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere accertata a mezzo di apposito verbale.

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

La ditta lottizzante s'impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni e/o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione comunale.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della ditta lottizzante.

Il certificato di regolare esecuzione sarà approvato con atto specifico del responsabile del settore Governo del territorio.

La ditta lottizzante si impegna a consegnare le opere entro sei mesi dal rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti.

#### **Art. 10 - MANUTENZIONE**

Durante l'attuazione delle opere previste nel progetto e fino alla consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle opere di urbanizzazione sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante o suoi successori o aventi causa.

Qualora all'atto della consegna delle opere citate le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.

#### **Art. 11 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

I certificati di agibilità dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione primaria verranno rilasciati solo dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria eseguite.

#### **Art. 12 - VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza ai progetti approvati e alle modalità e prescrizioni eventualmente dettate in corso d'opera dal Settore Comunale competente.

Qualora fossero riscontrate difformità rispetto al permesso di costruire rilasciato saranno applicate le procedure sanzionatorie previste dalla vigente disciplina urbanistica. Oltre alla diffida della ditta lottizzante di adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini previsti dai precedenti articoli.

#### **Art. 13 - TRASFERIMENTO AREE E OPERE**

La ditta lottizzante si impegna, per sé o suoi successori o aventi causa, a trasferire nei modi di legge, entro 6 (sei) mesi dal rilascio del certificato di regolare esecuzione, le aree e le opere di urbanizzazione primaria.

Il Comune si impegna ad accettare senza dilazione il trasferimento delle predette aree e opere entro 6 (sei) mesi dal rilascio del certificato di regolare esecuzione.

La ditta lottizzante s'impegna a fornire i documenti necessari: certificato ipotecario, tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio e tutto quanto occorresse per il trasferimento delle aree.

**Art. 14 - SVINCOLO GARANZIA**

La garanzia fidejussoria di cui all'art. 8, sarà svincolata immediatamente dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione.

**Art. 15 - SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di cui all'art. 13, saranno a totale carico della ditta lottizzante che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare i benefici di cui all' articolo 20 della legge n. 10 del 1977.

**Art. 16 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

Il presente atto ha validità per anni 10 (dieci) dalla sua firma.

Cavarzere, .....

Sig. Fava Filippo \_\_\_\_\_

Sig.ra Fava Renata \_\_\_\_\_