



Provincia di Venezia  
**Comune di Cavarzere**



**P.U.A. AT\_R11 / MADONNE  
detto "LE MAGNOLIE"**

Località : **Comune di Cavarzere  
Provincia di Venezia**

Allegato:

**G**

Oggetto : **SCHEMA CONVENZIONE**

Service Tecnico



**GTE soc. coop.**  
Servizi di Ingegneria Integrata

Via del Sacro Cuore n. 11/6  
45100 Rovigo (RO)  
Tel. 0425/59.45.11 - Fax. 0425/59.90.91  
gteing@gteing.com  
<http://www.gteing.com/>

Progettisti:

**Ing. Carlo Romanato**

Ordine degli Ingegneri di Rovigo n. 665

**Arch. Alberto Sacchetto**

Ordine degli Architetti di Venezia n. 3032

**Arch. Giuseppe Tamburin**

Ordine degli Architetti di Venezia n. 961

I Committenti:

**Ditta "Ruzzon Andrea"**

p.iva 02674460288 con sede in  
Via G. Leopardi 35 - 35020 Corezzola (PD)

**Severino De Montis**

DMN SRN 47R16 C383M

**Maria Assunta Servadio**

SRV MSS 55R59 C383M

**Celeste s.a.s. di Tamburin Giuseppe**

p.iva 03662560279

**Crivellari Salvino s.a.s. di Crivellari Fabio**

p.iva 02662170279

**L'Imm. Del Monte di Bido Alberto Maurizio & C. s.a.s.**

p.iva 01378790289

Data:  
Aprile 2012

**CITTA' DI CAVARZERE**  
Provincia di Venezia  
**Schema di convenzione per la realizzazione  
del Piano Urbanistico  
Attuativo denominato "Le Magnolie"**

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese  
di \_\_\_\_\_ avanti a me notaio \_\_\_\_\_  
sono presenti i signori :

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
che agisce in quest'atto in nome e per conto del Comune di  
Cavarzere, che per brevità sarà denominato "Comune",  
e i Sigg.

residente a

via

C.F.

residente a

via

C.F.

che per brevità saranno denominati "Lottizzanti".

PREMETTONO

a) che i lottizzanti sono proprietari di un appezzamento di terreno sito in Comune di Cavarzere (VE) via Spalato, terreno catastalmente identificato al Censo di Cavarzere - Foglio n. 49 - mapp. 350, 940, 2305, 351, 352, 353, 354, 355, 2056, 2124, 2127, 2201, 2202, 2205, 2208, 2227, 2228, 2104, 2112, 2223, 2164, 2165, 2166, 2168, 2199, 2200, 2196, 351, 352, 353, 354 e 355;

b) che i terreni suddetti sono in parte destinati all'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, in parte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in parte destinati alla perequazione urbanistica ed in parte destinati ad area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene;

c) che i terreni oggetto dell'intervento per opere di urbanizzazione primaria, di cui al presente atto hanno una superficie totale di mq ..... circa, e sono interamente di proprietà della ditta lottizzante e nel vigente P.A.T. e P.I. sono classificati come segue:

- zona residenziale AT - R 11 "a" e "b" per l'intera superficie ad eccezione dell'area in perequazione classificata come F3-83 e l'area destinata a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene classificata come F3-86;

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. 63 della legge regionale n. 61 del 1985 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 e secondaria progettate;

b. la cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale n. 61 del 1985, così come meglio individuato nelle tavole di progetto allegate al presente atto;

c. l'impegno alla cessione dell'area perequata pari al 30% dell'AT-R11 Madonne, così come previsto dall'elaborato del P.I., P02A Norme Tecniche e la cessione dell'area destinata per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A., indicato in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui al presente atto nonché in conformità al progetto allegato alla Pratica Edilizia n. .... del .....

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

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

a) strade;

b) marciapiedi;

c) segnaletica stradale;

d) rete fognatura acque meteoriche;

e) rete fognatura acque domestiche;

l) rete di approvvigionamento idrico;

- g) opere di allacciamento e rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso domestico e privato;
- h) rete di distribuzione del telefono;
- i) rete di distribuzione del gas metano;
- l) illuminazione pubblica;
- m) parcheggi pubblici;
- n) verde pubblico;
- o) area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene;
- p) area perequata.

**Art. 4 - AREA PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI, ECCEZIONALMENTE DI LAMINAZIONE**

In riferimento alla comunicazione della Provincia di Venezia - Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica recante protocollo 0090095 del 16/10/2013, la ditta lottizzante si obbliga per sè e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere destinate per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene in conformità alle tavole di progetto e al preventivo di spesa che si trovano agli atti del Comune, si obbliga, altresì, a cedere dette aree gratuitamente al Comune di Cavarzere.

**Art. 5 - CESSIONE AREE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La ditta lottizzante si obbliga per sè e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Cavarzere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria quali l'area destinata per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport eccezionalmente per la laminazione delle piene e l'area perequata in conformità alle tavole di progetto.

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

**Art. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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 € (.....) 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 ai sensi dell'art. 31, undicesimo comma, della legge regionale n. 11 del

2004, e comunque in applicazione dell'art. 86, primo comma, ultimo inciso, della legge regionale n. 61 del 1985;

#### **Art. 7 - ALLACCIAMENTI**

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

- strade
- marciapiedi;
- fognatura per acque meteoriche;
- fognatura per acque domestiche;
- rete acquedotto;
- rete gasdotto;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete telefonica;
- illuminazione pubblica.

#### **Art. 8 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Responsabile del Settore Assetto 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. 9 - 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. 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA 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, e verrà richiesto per iscritto dalla ditta lottizzante.

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.

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. 11 - 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. 12- CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

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

I certificati di agibilità dei fabbricati potranno altresì essere rilasciati dopo l'emissione del verbale di accertamento di fine lavori, relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 13 - 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. 14 - 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 e secondaria previste.

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. 15 - SVINCOLO GARANZIA**

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

**Art. 16 - SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al 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. 17 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

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

Cavarzere, .....