STUDIO TECNICO
GEOM. CORTESE LUCA

PROVINCIA di VICENZA
COMUNE di LUGO DI VICENZA

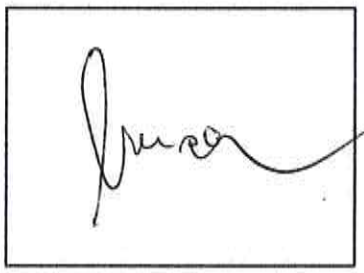
OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI ART. 28 DELLA LEGGE N. 1150/1942 E ART. 19 DELLA L.R. N. 11/2004 (EX ART. 63 DELLA L.R. N. 61/85) – PIANO DI RECUPERO "VIGNE".

COMUNE DI LUGO DI VICENZA
22 LUG. 2015
Prot. N. 6216 Cat. .....

Il committente:
IL PORTICO srl

Immobile sito in:
Via Vigne
36030 - Lugo di Vicenza
Vicenza

Il Richiedente



Progettista Urbanista



Progettista Opere Urbanizzazione



Lugo di Vicenza 22 luglio 2015

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI ART. 28 DELLA LEGGE N. 1150/1942 E ART. 19 DELLA L.R. N. 11/2004 (EX ART. 63 DELLA L.R. N. 61/85), PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VIGNE"

L'anno duemila_____ , addì _____ del mese di _____ (__/__/200__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Notaio / Segretario Comunale in _____

sono comparsi i Signori:
Maino Sergio (C.F. MNASRG51B24E731J), nato a Lugo di Vicenza, il 24/02/1951 e residente in Lugo di Vicenza, Via Siggio n. 74, che interviene nel presente atto nella qualità di amministratore e rappresentante legale della ditta "IL PORTICO srl" **con sede a Lugo di Vicenza (VI) in via Sioggio n. 79/e – P.I. e N. Iscr. Reg. Imp. 03004360248** avente la proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lugo di Vicenza (Provincia di Vicenza), individuata ai mappali **124, 126 sub. 2 graffato al 594, 1740, 1891, 1892 del foglio n. 3 del N.C.E.U., di complessivi mq. 506,06 compresi nell'ambito di lottizzazione di progetto (ambito questo comprendente anche mq. 8,65 del mappale n. 1812 del foglio 3 di proprietà del Comune di Lugo di Vicenza);**
soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «ditta lottizzante», da una parte;

e _____ nato a _____ (___) il _____, domiciliato per la carica in Lugo di Vicenza, Piazza XXV Aprile, n. 28, il quale dichiara di intervenire al presente atto e stipularlo nella sua veste di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Lugo di Vicenza (VI), tale nominato con Decreto del Sindaco di detto Comune n. ____ in data _____, autorizzato alla firma ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera "e" del "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 31 maggio 2011 (modificato con delibere di Giunta Comunale n. 140 del 23/12/2011 con decorrenza 01/01/2012, n. 84 del 31/07/2012, n. 37 del 07/05/2013, n. 62 del 06/08/2013 e n. 74 del 24/09/2013), in rappresentanza del **"COMUNE DI LUGO DI VICENZA"**, con sede in Lugo di Vicenza (VI) Piazza XXV Aprile n. 28, codice fiscale 84001250244;
in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, divenuta esecutiva, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A);
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

A). che la sopraindicata «ditta lottizzante» dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale di mq 514,71 compresa nell'ambito del piano di lottizzazione di progetto e ricadono, rispetto allo strumento urbanistico vigente, in zona A/26 (centro storico). I fabbricati compresi nell'ambito per i quali il Piano prevede trasformazioni risultano così puntualmente schedati:

- immobile più a monte, di cui al foglio 3 mappale 126 sub. 2 graffato al 594: categoria di intervento n. 3 (ristrutturazione edilizia) con possibilità di sopraelevazione "h max. 1,3 oltre quota attuale" e possibilità di ampliamento sull'attiguo mappale n. 1812 di proprietà del Comune di Lugo di Vicenza (ampliamento avente dimensioni planimetriche così come indicate negli elaborati di Piano ed altezza "allineata alla futura sopraelevazione del fabbricato confinante");
- immobile più a valle, di cui al foglio 3 mappali 124 e 1892: categoria di intervento n. 3 (ristrutturazione edilizia) con possibilità di ampliamento (ampliamento avente dimensioni planimetriche così come indicate negli elaborati di Piano, ovvero m. 5,0 x m. 10,0 ed altezza come fabbricato contiguo ampliato); Tale intervento di ampliamento è subordinato al rispetto della prescrizione specifica n. 24, indicata all'art. 14 delle N.T.O. del P.I. vigente, che di seguito si riporta: *"per l'intervento n. 24, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di realizzazione a totale carico del richiedente e di cessione gratuita al Comune stesso, dell'allargamento stradale derivante dalla demolizione di porzione del fabbricato esistente. Il citato allargamento stradale, nel punto più stretto, dovrà misurare minimi m. 3,70. E' fatto obbligo di mantenere in essere l' "arco di accesso a corte / portale" esistente, permettendo per lo stesso il solo restauro. Si precisa che le presenti prescrizioni non sono a scomputo oneri."*.

Nell'ambito risulta compreso un ulteriore fabbricato, per il quale il Piano non prevede trasformazioni (foglio 3 mappale n. 1740) avente categoria di intervento n. 3 (ristrutturazione edilizia).

C). che in merito alla prescrizione specifica n. 24, indicata per l'intervento previsto sull'immobile di cui al foglio 3 mappali 124 e 1892 all'art. 14 delle N.T.O. del P.I. vigente, in data 07/04/2015 è già stata sottoscritta la convenzione per la realizzazione e la cessione dell'allargamento stradale derivante dalla demolizione con successiva ricostruzione del fabbricato, convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 31/03/2015.

D). che il vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, qui intitolato <<Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata "Vigne">> deriva direttamente dal comma 4 bis dell'art. 41 della Legge Regionale Veneto n. 11 del 23/04/2004 (così come introdotto dalla Legge Regionale Veneto n. 4 del 16/03/2015), il quale ha disposto che per le aree, come quelle in argomento, oggetto di riduzione della zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, di cui al medesimo comma 5, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20.

VISTI

A). Il Piano Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata denominato "Vigne", predisposto dai professionisti incaricati ing. Michelon Davide iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al n. 2080, C.F. MCHDVD74H09L157P, con studio a Fara Vicentino (VI) in via Fortelongo n. 21 e geom. Cortese Luca iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n. 2737, C.F. CRLLCU80M14L157W, con studio a Breganze (VI) in via 5 Martiri n. 18, con i relativi allegati, presentato al protocollo comunale al n. 4801 del 08/06/2015 e iscritto nel Registro Pratiche Edilizie al n. 28/15, successivamente integrato in data 16/07/2015 al n. 5999 di protocollo ed in data 22/07/2015 al n. 6216 di protocollo;

B). Il verbale della Commissione Edilizia Comunale n. 445 in data 28/06/2015, che ha espresso il suo parere sul Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;

C). La deliberazione di consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato adottato, ai sensi di quanto stabilito dal combinato disposto degli art.li 20 e 41, comma 4 bis della L.R. n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;

D). L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni – opposizioni;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;

E). La deliberazione di consiglio Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale, ai sensi di quanto stabilito dal combinato disposto degli art.li 20 e 41, comma 4 bis della L.R. n. 11/2004, è stato approvato definitivamente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Vigne";

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale, ai sensi di quanto stabilito dal combinato disposto degli art.li 20 e 41, comma 4 bis della L.R. n. 11/2004, sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Vigne";

F). Gli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765,. gli articoli 19, 20 e 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, l'art. 5 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge con Legge 12 luglio 2011, n. 106;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto,

tra le parti qui intervenute

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La «ditta lottizzante» fa proprie le disposizioni del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Vigne" e si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2. E' fatta salva e mantiene la sua totale validità la convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 31/03/2015 e sottoscritta tra le parti in data 07/04/2015, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera B);

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. La «ditta lottizzante» dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Vigne" oggetto della presente convenzione, fatte salve quelle di proprietà comunale.

3. L'attuazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Vigne" deve avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio, delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle norme della presente convenzione e degli elaborati progettuali.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Si richiamano e si intendono trascritti tutti i termini e gli obblighi contenuti nella convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 31/03/2015 e sottoscritta tra le parti in data 07/04/2015, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera B);

2. In ogni caso, fermi restando i termini di cui al comma precedente, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine, la «ditta lottizzante» deve aver conseguito l'ottenimento dei permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal P.U.A.

ART. 4 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. Ai sensi delle N.T.O. del P.I. vigente e delle N.T.A. del P.A.T.I., le aree a standards che competono al Piano Urbanistico Attuativo, sono così quantificate:

a) Standards primari:

		Dimensionamento	Standards di P.U.A.
Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc. 1204,07	
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n. 8,02	
	S1. Aree a standards primari (8+5=13 mq/ab)	mq. 104,26	mq. 0,00
	Aree per standards primari non conferite		mq. 104,26

b) Standards secondari:

		Dimensionamento	Standards di P.U.A.
Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc. 1204,07	
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n. 8,02	
	S2. Aree a standards secondari (17 mq/ab)	mq. 136,34	mq. 0,00
	Aree per standards secondari non conferite		mq. 136,34

le aree a standards, sia primari che secondari, che competono al piano, relative ai previsti **nuovi** abitanti insediabili, vengono interamente monetizzate come di seguito meglio specificato.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

1. Ai sensi dell'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.I. e degli art.li 14 e 28 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi,

- le aree a standards **primari** che competono al piano, relative ai previsti **nuovi abitanti insediabili** e che non vengono cedute ad uso pubblico direttamente assommano a:
  mq 104,26 – mq (volume esistente / 150 mc/ab x 13) = mq 104,26 – mq ((513,52 + 167,54 + 85,72) / 150 x 13) = mq 104,26 – mq 66,45 = mq 37,81;
- le aree a standards **secondari** che competono al piano, relative ai previsti **nuovi abitanti insediabili** e che non vengono cedute ad uso pubblico direttamente assommano a:
  mq. 136,34 – mq (volume esistente / 150 mc/ab x 17) = mq 136,34 – mq ((513,52 + 167,54 + 85,72) / 150 x 17) = mq 136,34 – mq 86,90 = mq 49,44;

per un totale di mq 87,25 (in lettere Ottantasette/25).

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 105,00 (centocinque euro) al metro quadrato, prezzo comunemente concordato tra le parti e

corrispondente al valore minimo di riferimento per l'area A/26 ai fini dell'Imposta Municipale Propria, così come stabilito dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 38 in data 14/05/2013, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 87,25 x Euro/mq 105,00= **Euro 9.161,25** (in lettera Euro novemilacentosessantuno/25).

3. Detto importo viene versato al Comune prima della stipula della presente convenzione, riconoscendo che esso è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla «ditta lottizzante» in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 6 – PERMESSI DI COSTRUIRE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Dopo la registrazione della convenzione la «ditta lottizzante» può ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Urbanistico Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. Per i permessi di costruire rilasciati per gli immobili previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo, relativamente a quanto attiene al contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non sarà apportato alcuno scomputo, in considerazione del fatto che il P.U.A. in argomento non prevede la realizzazione di alcuno standard.

ART. 7 – VARIANTI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo e che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

ART. 8 - VIGILANZA E SANZIONI

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti a regola d'arte, in conformità alle previsioni del Piano approvato e nel rispetto della normativa vigente.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

3. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della «ditta lottizzante» e a spese della stessa, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la predetta «ditta lottizzante» non vi abbia provveduto a seguito di preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni. Resta, comunque, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno derivante dai maggiori costi delle opere, nei limiti del costo e del danno.

ART. 9 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione di cui alla convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 31/03/2015 e sottoscritta tra le parti in data 07/04/2015, quelle inerenti ai rogiti e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della «ditta lottizzante».

ART. 10 – CONTROVERSIE

1. Ogni controversia concernente l'interpretazione o l'esecuzione della presente convenzione sarà deferita al giudizio di un arbitro unico, che avrà sede in Vicenza.
In mancanza di accordo delle parti sulla nomina dell'arbitro unico, su istanza della parte più diligente l'arbitro unico verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Vicenza.
L'arbitro deciderà secondo diritto in via rituale.
Il lodo dovrà essere emesso entro i termini di cui all'art. 820 c.p.c. dal giorno dell'accettazione da parte dell'arbitro delle nomine.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano è composto da:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione con allegato prontuario di mitigazione ambientale;
- Valutazione previsionale clima acustico;
- Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi art. 6 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e della D.G.R. n. 2299 del 09/12/2014;
- Asseverazione per la presa d'atto attinente la compatibilità idraulica;
- Relazione Geologica e Geotecnica – D.M. 14/01/2008;
- Fascicolo Estratti;
- Tavola n. 1 – Stato di fatto;
- Tavola n. 2 – Stato di progetto;
- Tavola n. 3 – Planimetrie e reti tecnologiche;

- Documentazione Fotografica;
- Schema di convenzione.

2. Il progetto di Piano è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la «ditta lottizzante», in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 12 – DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. La presente convenzione avrà la durata di anni 10 (dieci). Per quanto non contemplato nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti statali, regionali e comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942, n° 1150, e successive modificazioni, nonché alla legge del 28.01.1977, n° 10 e alla Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.

ART. 13 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. La «ditta lottizzante» è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla «ditta lottizzante» con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla «ditta lottizzante» non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La «ditta lottizzante» autorizza il signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, lì _____

La ditta _____

per il Comune _____