



COMUNE DI PORTO VIRO (RO)

COMMITTENTE



MARINA PASSATEMPO S.R.L.

Via Cieco Grotto, 12
45014 Porto Viro (RO)

tel. 0426/632850
fax 0426/320385

GRUPPO PROGETTAZIONE

AGRI.TE.CO. S.C.

Ambiente Progetto Territorio

30175 - Via Mezzacapo n.15 Marghera VE
T +39 041920484 F +39 041930106
W www.agriteco.com E info@agriteco.com



ARCH. PAOLA BARBATO

Collaboratori: Arch. Andrea Bascolo, Ing. Loris Lovo,
Arch. Leonidas Paterakis, Dott. Roberta Rocco,
Dott. Alessandro Vendramini, Dott.Urb. Federico Zoccarato

Istituto di ricerca riconosciuto dal Ministero
dell'Università e della Ricerca Scientifica e
Tecnologica e dal Ministero delle Politiche
Agricole ed inserito nell'European Directory of
Fisheries and Aquaculture Research - UE

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E IMPIANTI TERMOMECCANICI

E.C. ENGINEERING S.R.L.

ING. MAURO BAESSATO



Via Vittorio Veneto, 26 - 31053 PEVERE DI SOLIGO (TV)
T +39 0438 837902 F +39 0438 842986
E info@ec-eng.com

PROGETTO

PORTO TURISTICO MARINA PASSATEMPO

EMISSIONE

NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

TITOLO

SCHEMA DI CONVENZIONE

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
a					
b					
c					
d					
e					
f					
g					
h					

ELABORATO N.

MP-PUA-EG-CONV

DATA: Ottobre 2013	SCALA: 1:500	FILE: MP_PUA_EG_CONV.docx	A.V. Ottobre 2013
PROGETTO MPT-PUA-2013	DISEGNO	VERIFICA R.R.	APPROVAZIONE A.V.



COMUNE DI PORTO VIRO

REGIONE DEL VENETO

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DENOMINATO "PORTO TURISTICO MARINA PASSA-
TEMPO"

l'anno 2013 il giorno _____ del mese di _____ tra i Signori:

- Dott. BONIOLO ERNESTO, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica in Porto Viro, Piazza della Repubblica n. 23, che, in qualità di Segretario del Comune di Porto Viro, agisce in nome per conto e nell'interesse dell' ente rappresentato, e cioè il:

- **COMUNE di PORTO VIRO**, cod. fiscale 01014880296, per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge e

- EMILIO XODO nato a _____ il _____, residente a _____, via _____, C.F. _____, imprenditore, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di rappresentante legale, investito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e quindi in nome e per conto della società:

- "MARINA PASSATEMPO s.r.l." con sede a (prov.), in n. , CAP ; iscritta al n. Registro delle Imprese del Tribunale di, codice fiscale, nella sua qualità di Amministratore Unico della detta società che nel proseguo sarà indicata come "Ditta Lottizzante;

p r e m e s s o

- la Ditta Lottizzante, ha presentato al Comune di Porto viro una richiesta tendente ad ottenere l'approvazione del piano urbanistico attuativo (PUA) riguardante il terreno sito a Porto Viro, loc. Porto Levante, ubicato lungo Via delle Valli,

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria delle aree classificate dal vigente Piano degli Interventi "zona D08 – Turistica di seconda linea – Porti turistici" e "zona D09 – Turistica di terza linea" meglio indicato nell'estratto di mappa in scala 1 :2000, che si allega al presente atto;

- che la Ditta Lottizzante è concessionaria delle aree classificate dal vigente Piano degli Interventi "zona D08 – Turistica di seconda linea – Porti turistici" con concessione idraulica n. 675 del 26.09.2007 meglio indicato nell'estratto di mappa in scala 1 :2000, che si allega al presente atto;

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di Porto Viro la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità dell'area sopra descritta, si impegna a dare esecuzione al P.U.A. di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto che si trovano agli atti del Comune, secondo le prescrizioni del capitolato speciale, anch'esso 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 e gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria dei terreni distinti al catasto terreni, sezione di Donada al foglio 19, mappali n. 287-227, foglio 120, mappale 52.

La Ditta Lottizzante dichiara inoltre di essere concessionaria dei terreni distinti al catasto terreni, sezione di Donada al foglio 20, mappali n. 26-31 con concessione n. 675 del 26.09.2007.

Art. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE E CESSIONE DELLE RELATIVE AREE

La Ditta Lottizzante si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Porto Viro le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nella tavola di progetto in atti del Comune, da destinarsi a:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| – Viabilità pubblica di progetto | mq 1.922,00 |
| – Parcheggi pubblici | mq 744,00 |
| – Verde pubblico | mq 1.178,00 |
| – Verde di arredo | mq 1.247,00 |

Dette aree verranno conteggiate ai sensi degli artt. n. 63 e n. 86 della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61, ai fini dello scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese le opere di urbanizzazione sottodescritte, relative sia alle aree di cui al precedente art. 3, in conformità al

progetto del PUA approvato, alle prescrizioni del capitolato speciale ed alle quantità e specifiche indicate nel preventivo sommario di spesa allegato al PUA ed all' apposito progetto esecutivo che sarà approvato dal Comune:

- viabilità meccanica e ciclo pedonale;
- parcheggi;
- fognature per acque bianche e acque nere;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione dell' acqua potabile;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete di illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- segnaletica stradale.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale, i cui funzionari avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all'articolo precedente entro un anno dalla data di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque entro due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione e ad ultimarle entro tre anni dall'inizio dei lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno accertati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate ovvero risultassero incomplete, il Comune accerterà l'avvenuta decadenza del permesso di costruire rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e potrà disporre un intervento sostitutivo con spese a carico dell'inadempiente.

Art. 5 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta si impegna ad assumere l'onere dell'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi gli immobili da realizzare nel PUA oggetto della presente convenzione, in conformità ai progetti citati e secondo le prescrizioni degli enti preposti e delle aziende erogatrici dei servizi:

- raccordi stradali e relativa segnaletica;
- reti di fognatura;
- acquedotto;

- gasdotto;
- rete dell'energia elettrica;
- rete telefonica.

L'esecuzione delle opere di allacciamento dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale, i cui funzionari avranno pertanto libero accesso ai cantieri.

La Ditta Lottizzante si impegna ad ultimare le opere di allacciamento ai pubblici servizi entro tre anni dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'ultimazione dei lavori sarà accertata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta.

Qualora allo scadere del termine suddetto le opere di allacciamento non risultassero ultimate, il Comune accerterà l'avvenuta decadenza del permesso di costruire rilasciato e potrà disporre un intervento sostitutivo con spese a carico dell'inadempiente.

Art. 6 MONETIZZAZIONI

Dato atto che la verifica degli standard urbanistici di cui all' art. 25 della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 è la seguente:

1.	Aree per servizi primari			
1.1	Previsioni del PUA:	Parcheggi	mq	744,00
		Verde	mq	1.180,00
		Verde di arredo	mq	1.173,00
		Totale	mq	3.097,00
1.2	Quantità minima prevista a parcheggio:			
	5% della superficie imbonita per zona D08:	pari a mq 375,10 per parcheggi		
	3,5 mq/abitante (15.000 mc/150 mc = 100 ab.) per zona D09:	pari a mq 350,00 per parcheggi		
	TOTALE PARCHEGGI SERVIZI PRIMARI		mq	725,10
1.3	Quantità minima prevista a verde:			
	5% della superficie imbonita per zona D08		mq	725,10
	5+3 mq/abitante per zona D09		mq	800,00
	TOTALE VERDE SERVIZI PRIMARI		mq	1.175,10
TOTALE SERVIZI PRIMARI			mq	1.900,20
2.	Aree per servizi secondari			
2.1	Previsioni del PUA:	Parcheggi	mq	0,00
		Verde	mq	0,00

		Verde di arredo	mq	0,00
		Totale	mq	0,00
2.2	Quantità minima prevista a parcheggio (L.R. 61/1985):			
	5% della superficie imbonita per zona D08:		mq	375,10
	3,5 mq/abitante (15.000 mc/150 mc = 100 ab.) per zona D09:		mq	350,00
	TOTALE PARCHEGGI SERVIZI SECONDARI		mq	725,10
2.3	Quantità minima prevista a verde (L.R. 61/1985):			
	5% della superficie imbonita per zona D08		mq	375,10
	15 mq/abitante per zona D09 (15.000 mc/150 = 100 ab.)		mq	1.500,00
	TOTALE VERDE SERVIZI SECONDARI		mq	1.875,10
TOTALE VERDE SERVIZI SECONDARI			mq	2.600,20

Superficie da monetizzare a causa del mancato raggiungimento dello standard minimo richiesto: **mq 2.600,20**

La Ditta Lottizzante si impegna quindi a versare al Comune, all'atto della stipula con atto pubblico della presente convenzione, l'importo derivante dalla monetizzazione, delle superfici a standard, come sopra calcolate, applicando i valori previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30 novembre 2006, per le aree a verde pubblico. L'importo risulta quindi:

mq 2.600,20 x €/mq 30,00 = € 78.006,00 (diconsi euro settantottomilasei/00).

Art. 7 SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione e di allacciamento eseguite dalla Ditta Lottizzante sono conteggiate ai sensi dell'art. 86 della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61, ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il terreno relativo alle opere di urbanizzazione ceduto gratuitamente al Comune è valutato in € 3,00 per metro quadrato; la superficie da cedere, che sarà più precisamente definita in sede di redazione del tipo di frazionamento, è di mq 5.019, corrispondenti ad un valore complessivo di € 15.057,00.

Le opere sono valutate sulla base dell'apposita stima allegata al PUA ed approvata dal Comune.

Si dà atto che sono considerate opere di urbanizzazione primaria la viabilità del PUA, i parcheggi e le aree a verde, per l'esecuzione delle quali l'importo previsto risulta di € 377.490,00.

Le parti danno atto che, in relazione al valore ed ai costi di dette aree ed opere, l'incidenza relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene scomputato fino alla concorrenza di € (397.290,00+78.006,00+15.057,00)= € 490.353,00.

All'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare nei lotti, verranno corrisposte le quote di contributo di urbanizzazione eccedenti, sulla base degli oneri tabellari in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Art. 8 PROCEDURA DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL' ART. 16 DEL D.P.R. 06.06.2001, N. 380

Premesso che l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire risulta inferiore alla "soglia comunitaria", e che esso corrisponde alla base di gara dei lavori secondo le modalità di cui all'art. 57 comma 6 e 122 comma 8 e di cui all'art. 82 del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008 e s. m. e i., si stabilisce quanto segue:

- la procedura di evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori secondo le modalità sopraindicate dovrà essere espletata dopo il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- a seguito della aggiudicazione, il titolare del permesso di costruire si impegna a sottoscrivere un contratto con l'impresa aggiudicataria ai sensi degli artt. 1322, 1323 del Codice Civile;
- nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, risulti inferiore a quello dovuto al Comune per gli oneri concessori di urbanizzazione, sarà effettuato il conguaglio dell'importo eccedente, sommando ad esso l'eventuale differenza risultante dalla gara per l'aggiudicazione dei lavori. Detto conguaglio sarà versato secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune per gli oneri concessori di urbanizzazione, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante. In quest'ultimo caso l'importo derivante dall'eventuale ribasso di gara sarà assorbito nel maggior onere sostenuto per la realizzazione delle opere;

- il Comune di Porto Viro autorizza la Ditta Lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUA, per il tramite della impresa da individuarsi nella procedura di evidenza pubblica. Tale procedura è necessaria in quanto è previsto lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione dal contributo di costruzione di cui all' art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- la Ditta Lottizzante si impegna, per sé, per gli eventuali successori ed altri aventi causa:
 - ad assumere il ruolo di stazione appaltante ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto della procedura prevista dagli artt. 122, comma 8 e 57 comma 6, del D.Lgs n.163 del 12.04.2006 così come modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008 e s. m. e i.;
 - a produrre alla Amministrazione Comunale tutta la documentazione comprovante l'avvenuto espletamento della procedura di individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di legge (copia delle lettere di richiesta dei preventivi, copia delle offerte ricevute, determinazioni assunte in merito alla scelta dell'aggiudicatario). Qualora entro i venti giorni successivi al ricevimento di detta documentazione il Comune non abbia effettuato rilievi al riguardo, la parte privata potrà procedere alla aggiudicazione dei lavori;
 - alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA in argomento, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;

Art. 9 COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4 e 5 non prima di 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 150 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale dei propri uffici o di liberi professionisti, scelti fra una terna indicata dall'Ordine Professionale degli Ingegneri o degli Architetti della Provincia di Rovigo.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di controversie il collaudo sarà effettuato da tre tecnici nominati uno dal Comune, uno dalla Ditta ed il terzo di comune accordo fra le parti, ovvero in caso di disaccordo dal Presidente del Tribunale di Rovigo.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima.

Art. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA e fino alla loro consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione delle opere in argomento ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione ed all'uso delle stesse, saranno esclusivamente a carico della Ditta Lottizzante. Qualora all'atto della consegna delle opere citate, le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui precedente articolo.

Art. 11 PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Responsabile del settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune rilascerà i permessi di costruire relativi agli edifici da costruire nel PUA solamente dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione accertato mediante il verbale di inizio lavori di cui al precedente articolo 4.

I certificati di agibilità di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 potranno essere rilasciati solamente dopo il collaudo con esito favorevole delle opere di urbanizzazione previste dal PUA.

Art. 12 VARIANTI

Le varianti all'impianto urbanistico del PUA, qualora risultino sostanziali, cioè quando modificano i parametri urbanistici del PUA e cioè superficie territoriale, superficie fondiaria, volume massimo edificabile, superficie massima copribile, dimensione di strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi e/o le norme tecniche di attuazione del PUA, dovranno essere autorizzate dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale, nelle forme previste dalla legge.

Se la progettazione edilizia esecutiva dei lotti se modificasse le destinazioni d'uso, le volumetrie e le superfici coperte, indicate nei singoli lotti del PUA., dovrà essere eseguita riequi-

librando le quantità, le superfici e le volumetrie dei rimanenti lotti da edificare, con la richiesta di una variante al permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del PUA.

Art. 13 VIGILANZE SULLE OPERE

Il Comune di Porto Viro si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al Capitolato Speciale in atti del Comune. Qualora si riscontrino difformità, il Comune diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazioni di cui ai precedenti artt. 4 e 5.

Art. 14 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Lottizzante ed il Comune si impegnano a stipulare l'atto definitivo di trasferimento delle aree entro tre mesi dalla data dei collaudi con esito favorevole.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì consegnare al Comune, e lo stesso ad accettare, le aree e le opere descritte nella presente convenzione entro tre mesi dalla data dei collaudi con esito favorevole.

In tale occasione la Ditta fornirà al Comune in triplice copia i rilievi planimetrici quotati di tutti gli impianti, delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti realizzati in esecuzione della presente convenzione.

Art. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza preavviso al Comune, gli obblighi per l'attuazione del PUA di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento degli obblighi e la buona esecuzione di tutte le opere.

Art. 16 CAUZIONE

La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una fidejussione bancaria dell'ammontare di € 188.745,00 pari al 50 % (cinquanta per cento) del costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione, come risultante dalla stima allegata al PUA.

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli e potrà essere svincolata solo previa verifica del versamento delle monetizzazioni di cui allo

art. 6, dopo il collaudo con esito favorevole e la cessione al Comune delle aree prevista al precedente art. 3.

Art. 17 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 18 RINUNZIA ALL 'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante 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.

Art. 19 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione impegna fin d'ora la Ditta Lottizzante, mentre per il Comune di Porto Viro ciò avverrà all'entrata in vigore del PUA, secondo la procedura di cui all'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, come modificato dalla Legge Regionale 16 febbraio 2010, n. 15 e dalla Legge Regionale 23 dicembre 2010, n. 30.

F.to

Per il Comune di Porto Viro

BONIOLO ERNESTO

Per Marina Passatempo s.r.l.

XODO EMILIO