



---

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI  
INIZIATIVA PRIVATA "ZENNARO LEGNAMI"**

---



Elaborato **Q**

---

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

Ditta proprietaria Soc. "**ZENNARO GIUSEPPE LEGNAMI S.a.s.**", con sede a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea n. 24, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Venezia 03347220273, tel.: 0426 633908, fax: 0426 322911, e-mail [info@zennarolegnami.com](mailto:info@zennarolegnami.com)

---

Tecnico Progettista **Ing. DAMIANO ZENNARO** iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Venezia col n. 1423, con studio a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea, n. 24, tel.: 0426 633908, e-mail [zennaro.damiano@virgilio.it](mailto:zennaro.damiano@virgilio.it)

---

**novembre 2013**



COMUNE DI PORTO VIRO

REGIONE DEL VENETO

SCHEMA DI CONVENZIONE  
**PER L' ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO  
ATTUATIVO DENOMINATO "ZENNARO LEGNAMI"**

L'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

TRA I SIGNORI

**BONIOLO ERNESTO**, nato a Pettorazza Grimani il 21 gennaio 1956, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente di cui infra, il quale interviene al presente atto quale Segretario Generale e legale rappresentante del "**COMUNE DI PORTO VIRO**", con sede in Porto Viro (RO), Piazza Repubblica n. 23, codice fiscale 01014880296, quale rappresentante negoziale, ai sensi della legge 127/97, del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 17, comma 68, del vigente statuto comunale, giusta decreto del Sindaco prot. n. 0010817 del 25 giugno 2009 e giusta verbale di deliberazione del Consiglio Comunale del 30 marzo 2011 n. 17 e

**ZENNARO MAURO**, nato a Chioggia (VE) il 29.05.1958, residente a Chiggia (VE), via Pegorina, n. 231, C.F.: ZNN MRA 58C29 C638I, in qualità di legale rappresentante della soc. "**ZENNARO GIUSEPPE LEGNAMI S.a.s.**", con sede a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea n. 24, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Venezia 03347220273,

PREMESSO

- che la società "ZENNARO GIUSEPPE LEGNAMI S.a.s.", è proprietaria del seguente appezzamento di terreno sito nel Comune Porto Viro, località Contarina distinto nel Catasto Terreni nella sezione urbana CO (Contarina) foglio 5,
  - mappale n. 350 della superficie di mq 13.526, ente urbano
  - mappale n. 348 della superficie di mq 13.250, seminativo
- che la ditta Lottizzante, ha presentato al Comune di Porto Viro una richiesta tendente ad ottenere l'approvazione del piano urbanistico attuativo (PUA) riguardante i terreni sopra descritti siti nel Comune di Porto Viro, loc. Contarina, Strada Statale Romea, n. 24;
- che le aree suddette sono così classificate dal vigente Piano degli Interventi:
  - il mappale n. 350 per circa mq 12.016 nella zona D1A "Produttiva e commerciale di progetto" (di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche Operative del PI) e per circa mq 1.240 nella zona "Strade-Interventi sul sistema viabilità" (di cui all'art. 85 delle NTO del PI);
  - il mappale n. 348 per circa mq 9.142 nella zona D1A "Produttiva e commerciale di progetto" e per circa mq 9.142 nella zona D4 "Agroindustriale" (di cui all'art. 39 delle N.T.O. del PI);

tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto tra i componenti si conviene 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, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sè stesso e gli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

### **Art. 2 Dichiarazione di proprietà**

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria dei terreni come meglio descritti nella premessa di questo atto.

### **Art. 3 Opere di urbanizzazione, vincolo di uso pubblico e cessione delle relative aree**

Considerato che il PI prevede la realizzazione di un tratto di viabilità di progetto, ma che questo tratto di strada, che comprende anche il verde pubblico secondario ed i parcheggi, non potrà essere adeguatamente sfruttato dalla collettività fino a che non saranno urbanizzate le aree a nord e a sud di quella in argomento, o fino a che il Comune non provvederà direttamente al completamento della nuova viabilità, la Ditta Lottizzante realizzerà dette opere e provvederà ad istituire su di esse un vincolo di uso pubblico.

La cessione, a titolo gratuito, delle aree al Comune di Porto Viro avverrà solo quando sarà resa funzionale la viabilità della zona produttiva e commerciale ad est della S.S. Romea nel suo complesso. Fino ad allora qualsiasi onere relativo alla manutenzione delle opere realizzate sarà a totale carico della Ditta Lottizzante.

Le aree per strada del PUA e verde pubblico primario presenti sul lato nord est del lotto saranno sottoposte a vincolo di uso pubblico perpetuo dalla Ditta lottizzante, ma non saranno cedute al Comune, in quanto la Ditta Lottizzante intende curare direttamente la manutenzione di queste aree, per assicurarne nel tempo la fruibilità e la valenza estetica.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sopra descritte hanno le seguenti estensioni:

- Strada prevista dal PI e percorso ciclopeditonale mq. 1.197 (millecentottantasette);
- Strada del PUA mq. 120 (centoventi);
- Parcheggi mq. 171 (centosettantuno);
- Verde pubblico secondario mq. 1.377 (milletrecentosettantasette);
- Verde pubblico primario mq. 1.540 (millecinquecentoquaranta).

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 solo dopo la loro cessione al Comune.

### **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 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:

- a) viabilità meccanica e ciclo pedonale;

- b) parcheggi;
- c) reti tecnologiche relative alla strada di progetto del PI:
  - 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;
  - segnaletica stradale;
- d) verde pubblico.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza 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 comunque entro due anni dalla sottoscrizione della presente convenzione e ad ultimare 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**

Il lotto che costituisce la superficie fondiaria del PUA risulta già allacciato ai pubblici servizi e per i futuri interventi su di esso non necessitano ulteriori allacciamenti.

Le reti tecnologiche che la Ditta Lottizzante realizzerà riguardano solo le infrastrutture della strada di progetto del PI, le quali non potranno essere allacciate ai pubblici servizi se non all'ultimazione della strada in argomento.

La ditta Lottizzante non realizzerà quindi nessuna nuova opera di allacciamento ai pubblici servizi.

#### **Art. 6 Monetizzazioni**

Dato atto che la verifica degli standard urbanistici dei 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: | Viabilità del PUA | mq | 120   |
|     |                     | Parcheggi         | mq | 171   |
|     |                     | Verde primario    | mq | 1.540 |
|     |                     | <u>Totale</u>     | mq | 1.831 |

|     |   |    |       |
|-----|---|----|-------|
| 1.2 | Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985:<br>10% della superficie territoriale del PUA, riferita<br>alla zona D1A (mq 20.973), pari a | mq | 2.097 |
|-----|---|----|-------|

##### **2. Aree per servizi secondari**

|     |                     |                      |    |       |
|-----|---------------------|----------------------|----|-------|
| 2.1 | Previsioni del PUA: | Viabilità del P.R.G. | mq | 1.187 |
|     |                     | Verde                | mq | 1.377 |
|     |                     | <u>Totale</u>        | mq | 2.564 |

- 2.2 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985:  
10% della superficie territoriale del PUA, riferita  
alla zona D1A (mq 20.973), pari a mq 2.097
- 2.3 Prescrizione di cui all' art. 25 L.R. 61/1985, punto 1, lettera b):  
obbligo della realizzazione di almeno il 4% di opere di urbanizzazione  
secondaria, non monetizzabile, riferito alla superficie fondiaria del PUA.  
 $mq\ 20.973 \div 100 \times 4 = mq\ 838,9 < mq\ 2.564$

La prescrizione è rispettata.

### **3. Verifica**

- 3.1 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985 per aree per servizi  
primari e secondari:

20% della superficie territoriale del PUA, riferita  
alla zona D1A (mq 20.973), pari a mq 4.195  
 $mq\ (1.831+2.564) = mq\ 4.395 > mq\ 4.195$

La prescrizione è rispettata.

Non risulta necessaria alcuna monetizzazione.

### **Art. 7 Scomputo dagli oneri di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione 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.

I terreno relativo alle opere di urbanizzazione riguardanti la strada prevista dal PI, compresi parcheggi e verde secondario, quando sarà ceduto al Comune (al completamento della viabilità della zona produttiva e commerciale ad est della S.S. Romea) sarà valutato con il valore medio dei terreni agricoli (VAM) stabilito dalla Provincia (o da altro ente competente in materia) in vigore al momento della cessione. Tale valore potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione relativo agli eventuali edifici al momento ancora da costruire o ad oneri in corso di rateizzazione. 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 ed il verde della zona nord est, definito appunto primario, per l'esecuzione delle quali l'importo previsto risulta di euro 222.000,00 e che sono considerate opere di urbanizzazione secondaria la viabilità prevista dal PI ed il verde in fregio alla S.S. Romea (definito secondario), con importo previsto di euro 106.000,00.

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 euro  $(222.000,00+106.000,00)=$  euro 328.000,00 (*trecentoventotottomila virgola zero zero*).

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 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 sia primarie che secondarie da eseguire risulta inferiore alla "soglia comunitaria" di cui all'art. 28 del D. Lgs. 12.04.2006, n. 63 (Codice degli appalti), la procedura di affidamento dei lavori relativi

alle opere in argomento sarà quella stabilita dal Codice degli appalti e dalle altre norme vigenti in materia al momento dell'affidamento dell'incarico di esecuzione dei lavori.

#### **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 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 150 (centocinquanta) giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale dei propri uffici o di liberi professionisti.

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 tra 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**

Come già indicato all'art. 3, la cessione al Comune di Porto Viro delle aree in fregio alla S.S. Romea avverrà solo quando sarà resa funzionale la viabilità della zona produttiva e commerciale ad est della S.S. Romea nel suo complesso. Fino ad allora qualsiasi onere relativo alla manutenzione delle opere realizzate sarà a totale carico della Ditta Lottizzante.

Le aree per strada del PUA e verde pubblico primario presenti sul lato nord est del lotto saranno sottoposte a vincolo di uso pubblico perpetuo e non saranno cedute al Comune, perciò per esse la Ditta Lottizzante si assume l'onere della manutenzione completa e per tutto il periodo di validità della presente convenzione.

#### **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. 06.06.2001, n. 380 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 modifichino i parametri urbanistici del PUA e cioè superficie territoriale, superficie fondiaria, 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 della Giunta comunale, nelle forme previste dalla legge.

### **Art. 13 Vigilanza 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 ultimazione di cui ai precedenti artt. 4 e 5.

### **Art. 14 Consegna delle aree e delle opere**

Come indicato ai precedenti artt. 3 e 10 la cessione al Comune di Porto Viro delle aree in fregio alla S.S. Romea avverrà solo quando sarà resa funzionale la viabilità della zona produttiva e commerciale ad est della S.S. Romea nel suo complesso.

La Ditta Lottizzante ed il Comune si impegnano a stipulare l'atto definitivo di trasferimento delle aree entro sei mesi dall'avvenuto collegamento con la viabilità a sud ed a nord, previo collaudo con esito favorevole delle opere da consegnare, che si presume già avvenuto in tale momento.

In occasione della cessione delle aree 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 euro 164.000,00 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 dopo il collaudo con esito favorevole.

### **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 benefici di legge applicabile alla presente convenzione.

### **Art. 18 Rinuncia all'ipoteca legale**

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri immobiliari, con piene rinunzia 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 8 luglio 2011, n. 13.