



Studio di Architettura



Città di Porto Viro

Provincia di Rovigo

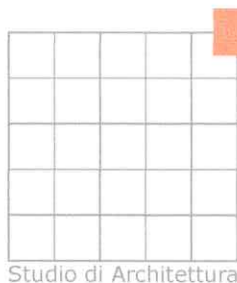
Spett. Signor Sindaco
e.p.c Ufficio Urbanistica

RICHIESTA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E MODIFICA ALLA CONVENZIONE

PUA "LOTTIZZAZIONE DONA"

DITTA LOTIZZANTE:
MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)
Via IV Novembre n.55
c.f. DNO MML 65L25C967Z



Il sottoscritto Arch. Paolo Fracasso residente in Porto Viro (RO) residente in Porto Viro (RO) via Zara 22/7, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Rovigo con il n.230 in qualità di tecnico progettista e Donà Mauro Emilio in qualità di proprietario lottizzante

CHIEDONO

Sulla scorta del parere negativo rilasciato in data 19/12/2016 dal locale Corpo di Polizia dovuto alla presenza di parcheggi sul lato ovest della carreggiata della strada di lottizzazione da realizzarsi, che comportavano un eccessivo restringimento della stessa, in vista del processo di approvazione del PUA, di monetizzare parte dei parcheggi stessi previsti dallo standard e nel progetto originario adottato, in modo da garantire la corretta viabilità richiesta. A tale proposito si allega tavola progettuale corretta e conseguente bozza di convenzione modificata.

Allega:

_elaborato grafico corretto

_nuova bozza di convenzione

Porto Viro, lì 13/01/2017

Il progettista Arch. Paolo Fracasso

Il lottizzante Donà Mauro Emilio



Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DENOMINATO "lottizzazione Malipiera"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno.....

del mese di

In, nel mio studio.

Innanzi a me dott., Notaio in e....., con studio in Via
..... n., iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di,

sono presenti:

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

MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)

Via IV Novembre n.55

c.f. DNO MML 65L25C967Z

che nel prosieguo sarà indicato come "Ditta Lottizzante";

premessso

- che Donà Mauro Emilio è proprietario dei seguenti appezzamenti di terreno siti nel Comune Porto Viro, località Donada distinto nel **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PORTO VIRO sezione Donada foglio 6**

- **mappale 1942**, di mq 712,00;

- **mappale 1943** di mq 729,00;

- **mappale 1944** di mq 477,00;

- **mappale 1945** di mq 241,00;

- **mappale 1946** di mq 302,00,

- 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 meglio sopra descritti siti nel Comune di Porto Viro, loc. Donada, ubicato in Via Borgo Mimose;

- che le aree suddette sono classificate dal vigente Piano Regolatore Generale "ZONA C/2.3"

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto i componenti convengono 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 PROPRIETA'

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

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:

- Parcheggio mq. 12,50 ;
- strada mq. 369,50;
- illuminazione;
- reti e fognature;

Dette aree verranno conteggiate ai sensi dell'art. n. 32 L.R 11/2004 e art. 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 sotto descritte, 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:

- la Ditta lottizzante realizzerà anche le seguenti opere di urbanizzazione che saranno poi cedute al Comune;
- viabilità meccanica e ciclo pedonale;
- 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 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

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 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 dei cui ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e D.M 1444/68 artt. n. 3 e 4 comma 3 è la seguente:

1 Aree per servizi primari

Sup. fondiaria mq. 2461,00 i/f 1 mq/mc

Vol. max edif.= 2.461,00mc/150= ab. 16

Standard: L.R n. 32/2004 e D.M 1444/68

-parcheggi 2,5 mqx16 ab= mq. 40 reperiti mq. 12,50

Sup. a parcheggio da monetizzare a causa del mancato raggiungimento dello standard minimo richiesto mq 27,50 (40-12,50)

-verde mq. 5,50x16=88,00 reperiti 0

Sup. a verde da monetizzare a causa del mancato raggiungimento dello standard minimo richiesto mq 88,00 (88-0)

2 Aree per servizi secondari

2.1 Previsioni del PUA:

Nessuna opera prevista, al rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici da realizzare nel PUA, saranno corrisposti per intero gli oneri di urbanizzazione secondaria;

2.2 La Ditta Lottizzante si impegna a versare al Comune, al momento della cessione delle restanti opere di urbanizzazione al Comune, come previsto dalla deliberazione del consiglio comunale n.41 del 30/11/2006 l'importo derivante dalla monetizzazione, delle superfici a standard, come sopra calcolate, applicando i valori previsti dalla medesima delibera per le aree a verde pubblico e parcheggi. L'importo risulta quindi: mq 88,00 x euro/mq 30 = euro 2640,00 area verde e di mq 27,50x euro/mq 200= euro 5.500,00 per parcheggi.

Art.7 URBANIZZAZIONE PRIMARIA-SCOMPUTO

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 euro 3,00 (tre virgola zero zero) per metro quadrato; la superficie da cedere, che sarà più precisamente definita in sede di redazione del tipo di frazionamento, è di mq (382,00)=mq 382,00, corrispondenti ad un valore complessivo di euro 1.146,00.

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

Art.8 ONERI SECONDARI

Gli oneri secondari saranno versati al momento del ritiro dei singoli permessi di costruire o altro titolo previsto. Considerato che le opere da eseguire e precisamente: raccordi stradali, rete di fognatura, rete idrica, rete gas, rete energia elettrica, rete telefonica sono a carico della ditta lottizzante e che saranno successivamente cedute al Comune, comportano una spesa di € 23.863,47 come da computo allegato oltre €1.146,00 pari al valore del terreno di cui all'art. 7, lo scomputo degli oneri primari risulta totale.

Premesso che l'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire risulta inferiore alla "soglia comunitaria", ai sensi dell'art. 36 D.Lgs 50/2016.

- 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. 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. 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:

* 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 (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

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 al 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 modifichino i parametri urbanistici del PUA e cioè superficie territoriale, superficie fondiaria, volume massimo edificabile, superficie massima coperta, 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 riequilibrando 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 ultimazione 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 sei mesi dalla data dei collaudi con esito favorevole.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a consegnare al Comune, e lo stesso ad accettare, le aree e le opere descritte nella presente convenzione entro sei 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 assicurativa o bancaria dell'ammontare di euro 12.504,74 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 all'art. 6, dopo il collaudo con esito favorevole e la cessione al Comune delle aree previste 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 benefici 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 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 16 febbraio 2010, n.15 e dalla Legge Regionale 23 dicembre 2010 n.30.

La sottoscrizione del presente atto inizia alle ore.....

Per il Comune di Porto Viro dott. Ernesto Boniolo

La Ditta Lottizzante

studio di architettura

arch paolo fracasso
interior design vanna zorzi
dove
via zara 22/1
45014 porto viro ro
tel/fax 0426 322060
mail
paolofracasso64@gmail.com
partita iva
01135130290
codice fiscale
FRCPLA64L01G224V

timbro ordine



porto viro
città di

titolo#

PROGETTO:

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE
DI UNO STRALCIO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA.

DENOMINAZIONE DEL P.U.A.:

LOTTIZZAZIONE DONA'

committente#

Sig MAURO EMILIO DONA'

residente in Porto Viro (Ro)

Via IV Novembre n.55

c.f. DNO MML 65L25C967Z

oggetto#

TITOLO TAVOLA:

ZONIZZAZIONE

_Zonizzazione scala 1:500

_Consistenza lottizzazione

approvato#

timbri_protocolli_firme

#scala

scala 1:500

#data

12/01/2017

#tavola n.

03

arch. paolo fracasso

legenda



COMPARTO A



COMPARTO B



PARCHEGGIO



MARCIAPIEDI



STRADA



FABBRICATI ESISTENTI

lottizzazione
Donà

1	2.079,00
623,70	2.461,00

via Borgo Mimose

ingresso/uscita
comparto A

P

strada di lottizzazione

STOP

strada terreno battuto

ingresso/uscita
comparto A

via IV Novembre

COMPARTO A

SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE 2.461,00 di cui :

1) ZONA C2.3 mq. 2.461,00

superfici di progetto

_strade e marciapiedi mq.324,66

_verde privato mq.0 (da monetizzare)

_parcheggi mq.57.34

_superficie fondiaria mq.2.079,00

verifica standard di cui all'art. 25 lr 61/1985

_abitanti insediabili (cub max 150)

mc. $2.461,00 / 150 = n.16$

_calcolo sup. parcheggio prevista (3.50 mq/ab)

mq. $3.50 \times 16 = \text{mq. } 56,00$

_superficie parcheggio da realizzare $2,5 \times 5,00 = \text{mq } 12,50$

_superficie parcheggio da monetizzare $56,00 - 12,50 = 43.50 \text{ m}$

superficie parcheggio da monetizzare $56,00 - 12,50 = 43.50 \text{ m}$

calcolo sup. verde $(5+3 \text{ mq/qb})$
 $5+3 \times 16 = \text{mq. } 128,00 < \text{mq. } 0$ **NON VERIFICATO** (da monetizzare)

3) VOLUME EDIFICABILE TOTALE

zona C2.3 mq. 2.461,00 x i.f. 1.00 mc/mq = mc. 2.461,00
TOTALE VOLUME mc. 2.461,00

LOTTO 1 dato da :	sup tot.	mq. 2.461,00 -
	sup stand.	mq. 382,00 -
	<u>tot.</u>	mq. 2.079,00

RIEPILOGO comparto A

LOTTO 1 mq. 2.079,00

mc 2.461,00

n. lotto

superficie lot
mq.

sup. copribile max
(30% singole)
(40% schiera)

volume max
edificabile
mc.