

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - PERMUTA

L'anno duemiladiciannove, addì _____ del mese di _____
(___/___/2019), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
notaio in _____
si sono costituiti i Signori:

Vianello Luigi, nato a Venezia (VE) il 27 marzo 1944, domiciliato per la carica a Venezia (VE), Cannaregio m. 5904, imprenditore, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società:

- “Nuova Valbruna S.r.l”, con sede in Venezia (VE), Cannaregio 5904, C.F. 02290830286 e P/Iva0327150280, iscritta al Registro delle Imprese di Venezia, nel seguito del seguente atto denominati semplicemente “attuatore”

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in
qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di Limena che
qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del
decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto
legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta
comunale n. ____ in data _____

(*ovvero*)

con atto del Sindaco n. ____ in data _____ ai sensi dell’articolo 50, comma 10, del citato
decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente
«Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- il Comune di Limena con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 ha adottato il P.A.T. ai sensi dell’art. 14 della L.R. n.11/2004;
- che il P.A.T. è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. del
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stata approvata la Variante al P.I. ;
- che nell’ambito della suddetta variante è perimetrata l’area “ex Salata” la cui disciplina degli utilizzi edificatori è contenuta nella scheda A06;
- che allegato al P.I. è stato approvato uno specifico accordo sotto la forma di Accordo Pubblico-Privato ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 6 della L.R. n. 11/2004, che disciplina i reciproci impegni.
- che le aree comprese nel presente P.U.A. hanno formato oggetto di convenzione urbanistica - permuta, sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Notaio Monica Sarti di Venezia tra il Comune di Limena e la Nuova Valbruna srl;
- che la società Nuova Valbruna S.r.l. è perciò proprietaria della totalità delle aree di proprietà privata comprese nel perimetro dello stesso;
- che l’attuazione delle previsioni del piano è condizionata alla previa stipula di una convenzione atta a definire i rapporti patrimoniali tra il Comune di Limena e la società Nuova Valbruna S.r.l. nonché gli oneri e gli obblighi reciproci per l’esecuzione delle previsioni della Variante al P.I. e secondo lo schema di accordo pubblico-privato approvato in tale sede, che integri e sostituisca la

convenzione urbanistica - permuta, sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Notaio Monica Sarti di Venezia

CONSIDERATO

A) l'attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree distinte in catasto terreni al foglio 9 ai mappali: 90, 1590, 1594, 1596, 1723, 1299, 1301, 1702, 1705, 1708, 1710, 1711, 1855 , e in catasto fabbricati come segue: Foglio 9, part. 90 e 1855, tutte come indicate nella Tav.0;

B) il Comune di Limena ha la disponibilità delle aree distinte al catasto terreni al foglio 9 ai mappali 1118, 1157, 1302, 1709, 1712, 1713, 1703, 1704, 1706, 1707, tutte come indicate nella Tav.0;

C) che il Comune di Limena, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione cede all'attuatore, a parziale permuta della cessione da parte di questi al Comune delle aree di proprietà di cui al successivo articolo 16, le aree di proprietà comunale così catastalmente identificate (mapp. 1704 porzione, 1707 porzione e 1709 porzione) e come indicate nella Tavola n.9;

D) che conseguentemente l'attuatore è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

E) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq _____ e nel vigente Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, sono classificate come segue:

- come zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- come zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
- come zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,

quanto dianzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 18, commi 2 e 3, della legge n. 47 del 1985.

F) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano particolareggiato o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità fatta eccezione per il fossato consortile di cui al successivo art. 3;

G) che le parti intendono con la presente convenzione disciplinare le modalità di attuazione del piano urbanistico attuativo come precisato in premesse e i rapporti patrimoniali necessari a questo scopo anche in sostituzione di ogni precedente pattuizione relativa alle aree comprese nel piano e specialmente in via sostitutiva di quanto previsto dalla convenzione urbanistica - permuta, sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Notaio Monica Sarti di Venezia.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante del presente atto insieme agli allegati ivi indicati.

Il Comune di Limena come sopra rappresentato e la società Nuova Valbruna S.r.l. come sopra rappresentata daranno attuazione nell'ambito delle rispettive competenze alle previsioni del piano urbanistico attuativo denominato Variante PUA "ex Salata".

La presente convenzione annulla e sostituisce la convenzione urbanistica - permuta, sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Notaio Monica Sarti di Venezia tra il Comune di Limena e la Società Nuova Valbruna S.r.l. , che riguardava le medesime entità catastali.

ART. 2 – OBBLIGHI DELL'ATTUATORE

1. L'attuatore si impegna, in attuazione dello strumento attuativo, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli:

- a) alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione comprese nell'ambito di intervento, come indicato nella Tavola 5 e nel computo metrico, ivi allegati, così come evidenziate sugli elaborati di progetto e descritte al successivo art. 5;
- b) alla cessione al Comune delle aree relative a parcheggi e verde pubblico a standard, individuate nelle Tavole 5 e 8 allegata alla presente convenzione.

ART. 3 – OBBLIGHI E FACOLTA' DEL COMUNE

Il Comune si impegna:

- a) ad adottare la variante al PUA entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza per la sua adozione ed approvazione ;
- b) a rilasciare il permesso di costruire per gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla presentazione dell'istanza, salvo eventuali ritardi non imputabili all'amministrazione comunale.
- c) a sostenere la richiesta al competente Consorzio di Bonifica di spostamento del fossato consortile e di interrimento dello stesso di cui alla Tavola 6, in coerenza con i dettami della Verifica di Compatibilità idraulica già agli atti del Comune ed approvata dal competente Consorzio di Bonifica, allegata alla presente convenzione, onde consentire all'attuatore la realizzazione degli interventi in progetto.

ART. 4– DESTINAZIONE URBANISTICA

La zona interessata, giusto relativo progetto, comprende:

- a) aree destinate a verde pubblico e parcheggio a standard per una superficie di mq. 2.614
- b) aree destinate a strada per una superficie di mq. 211
- c) aree destinate alla realizzazione della viabilità interna, dei parcheggi privati, del verde privato, al riutilizzo delle urbanizzazioni presenti, alla ristrutturazione degli edifici esistenti nonché all'edificazione di nuovi fabbricati per una superficie complessiva di mq. 24.632

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria in conformità al progetto e al disciplinare tecnico

Urbanizzazione primaria

1. viabilità pubblica;

2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile
 - b) dell'energia elettrica
 - c) del gas
 - d) di riscaldamento
 - e) di telefonia e trasmissione dati
 - f) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi
4. impianti di pubblica illuminazione
5. verde pubblico a standard

ART. 6 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

L'attuatore si obbliga ad allacciare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria alle infrastrutture esistenti in loco in Comune di Limena

ART. 7 - TEMPI DI ATTUAZIONE, COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione sarà rilasciato dopo il benestare tecnico sul progetto esecutivo delle opere e di ogni altro adempimento previsto dalla legislazione vigente.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

L'Ambito di intervento denominato "Area Ex Salata" è suddiviso in tre comparti individuati nella Tavola n. 3 e così ripartiti:

- Primo Comparto "A 06/comparto Villa" : edifici 1, 2, 3, 4;
- Secondo Comparto "A 06/comparto Valbruna" : edificio 7.
- Terzo Comparto "A 06/comparto Ovest" : edifici 5 e 6.

La Parte proponente s'impegna a realizzare in via prioritaria le opere di interesse pubblico in ogni caso entro il termine massimo di cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione del PUA.

Le opere di interesse pubblico riguardano gli stralci funzionali denominati "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO VILLA" e "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO OVEST", e potranno dunque essere realizzate separatamente in funzione dei singoli stralci cui afferiscono.

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate secondo la scansione temporale degli stralci cui afferiscono. In ogni caso esse dovranno essere completate prima o contestualmente al completamento dell'edificazione di ogni singolo stralcio.

Le Parti concordano che non potrà essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità prima dell'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione relative agli stralci attuativi denominati "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO VILLA" e "AREA A06 EX-SALATA / COMPARTO OVEST".

Prima dell'inizio dei lavori, che dovrà obbligatoriamente aver luogo entro 12 (dodici) mesi dalla notifica del permesso di costruire i lavori, l'attuatore comunicherà al Comune di Limena il nominativo del direttore dei lavori e delle ditte esecutrici delle singole opere, la data di inizio dei lavori medesimi ed inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione della relativa fase.

I tracciamenti verranno verificati in contraddittorio con il Collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune, quindi verrà redatto un apposito verbale con allegata una planimetria, in duplice copia, riportante i capisaldi di delimitazione. Una copia di detta planimetria verrà messa a disposizione del collaudatore delle opere.

L'esecuzione delle opere sopra specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali, i quali, verificata la non rispondenza dei lavori in corso di esecuzione al progetto approvato o la non esecuzione a regola d'arte, ne faranno rapporto al Responsabile del Servizio.

Entro e non oltre tre mesi dall'avvenuta ultimazione delle opere relative ai singoli stralci verranno effettuati collaudi parziali anche nei limiti previsti dall'art. 11-

Le operazioni di collaudo saranno effettuate entro e non oltre sei mesi dalla data del verbale di accertamento dell'avvenuta ultimazione di tutte le opere relative ai singoli stralci.

I collaudi risulteranno da appositi verbali da redigersi a cura del professionista all'uopo designato dal Comune.

I tempi di attuazione degli interventi di interesse pubblico sono di cinque anni e rientrano in ogni caso entro 36 mesi dal rilascio del Permesso di costruire, prorogabili di 12 mesi per motivate necessità. Trascorso detto termine, le opere di interesse privato eventualmente non ancora in tutto o in parte costruite, potranno essere realizzate a condizione che tutte le opere di urbanizzazione di interesse pubblico siano state ultimate, favorevolmente collaudate e cedute al Comune.

ART. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

L'attuatore si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti, già specificati al superiore art. 5, fino al loro trasferimento al Comune di Limena, nei termini stabiliti dal successivo art. 9.

Fino al predetto trasferimento, resta altresì a carico dell'attuatore ogni responsabilità civile inerente all'attuazione ed all'uso delle opere di cui sopra, sempre che le stesse non siano state consegnate in forma provvisoria al Comune.

ART. 9 – CESSIONE DI AREE, MANUFATTI ED IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE

1.a L'attuatore si impegna a cedere e trasferire senza particolare corrispettivo, al Comune di Limena i manufatti e gli impianti di urbanizzazione (viabilità e reti tecniche), nonché le aree destinate a verde pubblico a standard come indicate nelle Tavole 5, 6, 7, 8, 9 e che saranno catastalmente precisate nel tipo di frazionamento che verrà redatto a cura e spese della Ditta medesima.

1.b. L'attuatore si impegna inoltre a cedere al Comune di Limena le aree a verde pubblico, così come indicate nelle Tavole 5, 8 e 9;

1.c. L'attuatore si impegna inoltre a cedere al Comune di Limena le aree destinate a parcheggio così come indicate nelle Tavole 5, 8 e 9;

2. Il Comune di Limena acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile;

3. La cessione avverrà a collaudo finale eseguito ed approvato e le relative spese faranno carico all'attuatore;

ART. 10 – SPESE PER OPERE, MANUFATTI ED IMPIANTI DI URBANIZZAZIONE – ONERI DI URBANIZZAZIONE.

1. La spesa che l'attuatore sostiene per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al superiore art. 5) e descritte nel "disciplinare tecnico" allegato al presente atto ammonta a complessivi € (.....) come risulta dal computo metrico allegato al presente atto sub...

Tale somma è integralmente scomputata dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria stabilito in computo metrico.

ART. 11 – PERMESSI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'attuatore può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione (tracciamento strade, rete acquedotto, rete acque meteoriche, rete acque nere, rete gas) e successivamente i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo

I certificati di abitabilità od agibilità degli edifici potranno essere rilasciati solo dopo l'esecuzione finale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 relativi ai singoli stralci, e per cui sia stato effettuato almeno il collaudo parziale ad eccezione di quelle relative al manto d'usura, le pavimentazioni dei marciapiedi, i tappeti erbosi e le alberature, la segnaletica stradale tutte quelle opere di finitura che possono essere danneggiate nel corso dei lavori di costruzione dei singoli edifici; in ogni caso dovrà essere effettuato il collaudo almeno dei sottoservizi.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI ED ADESIONI DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE.

L'attuatore può alienare le aree convenzionate.

La Parte proponente e ciascun cessionario di questa assumono le obbligazioni di cui al presente Accordo per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo e comunque si obbligano – in caso di alienazioni, anche parziali, o di costituzione di diritti reali relativi ad aree od edifici inclusi nell'ambito – a trasferire in corpo, pro quota, agli aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo, senza che ciò valga a liberarli dagli obblighi assunti, restando solidamente obbligati nei confronti del Comune, unitamente ai cessionari.

La Parte proponente e i suoi aventi causa s'impegnano ad inserire quanto previsto nel presente articolo nei singoli atti di trasferimento, totale o parziale, indicando espressamente diritti ed obblighi oggetto del presente accordo, prevedendo che gli acquirenti si impegnino esplicitamente a subentrare in tutto al cedente nell'assunzione degli obblighi assunti.

Il Comune, una volta verificata la regolarità delle cessioni operate ai sensi del presente articolo, e verificato il subentro del cessionario in tutti gli obblighi, libererà il cedente entro 30 giorni successivi restituendo le fidejussioni.

ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre la monetizzazione di tale conguaglio purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.

ART. 14 – GARANZIA DELL'ATTUATORE

A garanzia delle obbligazioni contenute nel presente Accordo, a modifica di quanto previsto dalla convenzione attuativa del P.U.A. sottoscritta in data 10.09.2008 in Atti rep. n. 12643 del Not. Monica Sarti di Venezia, la Parte proponente si impegna:

- a) a sostituire la fidejussione esistente con una polizza fidejussoria bancaria e/o assicurativa di gradimento del Comune, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, di importo pari al 100% (cento per cento) del costo complessivo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico, come da computo metrico estimativo, oltre ai costi di collaudo, frazionamento e cessione al Comune.
- b) In ragione della suddivisione del progetto complessivo in più stralci esecutivi pienamente autonomi e funzionali, sarà consentito lo svincolo parziale delle somme in relazione alla progressione dei lavori e l'esecuzione di ciascuno stralcio, con il limite del 30% che sarà svincolato al collaudo definitivo

La fidejussione dovrà essere riscuotibile entro trenta (30) giorni naturali e consecutivi, dalla semplice richiesta del Comune, con rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile.

Tutte le fidejussioni dovranno prevedere che eventuali controversie e questioni in genere che dovessero insorgere tra il Comune ed il fidejussore, quale che sia la natura ed in relazione a tutto quanto previsto nel presente accordo e negli atti e nei procedimenti successivi, inerenti e/o conseguenti, nessuna esclusa ne eccettuata sono deferite alla competenza del giudice che con riferimento al Comune è competente per territorio.

ART. 15 – TRASCRIZIONE E SPESE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, saranno a carico dell'attuatore.

Chiedendo le parti i benefici fiscali e la trascrizione a tassa fissa della presente convenzione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 L. 22.4.1982 n. 168 e 27 ss. L. 5.8.1978 n. 457

Si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 16 – PERMUTA

A questo punto le parti volendo dare attuazione a quanto convenuto al punto C dei considerata stipulano il seguente negozio giuridico:

PERMUTA

Il Comune di Limena ut supra rappresentato cede a titolo di permuta alla società Nuova Valbruna S.r.l. che come sopra rappresentata a tale titolo accetta ed acquista:

l'intera piena proprietà dell'area sita in Comune di Limena ai mappali 1703 porzione, 1704 porzione, 1707 porzione e 1709 porzione, di complessivi mq. 145 meglio descritti nella Tavola 9 allegata alla presente convenzione.

Per converso la società Nuova Valbruna S.r.l. come sopra rappresentata cede a titolo di permuta al Comune di Limena che come sopra rappresentato a tale titolo accetta ed acquista:

l'intera piena proprietà dei mappali 1705 porzione, di complessivi mq. 145 meglio descritti nella Tavola 9 allegata alla presente convenzione;

Le parti dichiarano di attribuire ai diritti immobiliari in oggetto i seguenti valori

La permuta è convenuta a corpo e i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e nella condizione di diritto in cui si trovano con tutte le azioni ragioni, pertinenze accessioni servitù attive e passive così come posseduti dalle relative parti cedenti.

Ogni parte presta all'altra le più ampie garanzie in ordine alla piena ed esclusiva proprietà dei beni rispettivamente ceduti nonché la libertà degli stessi da oneri, censi, ipoteche, trascrizioni dannose e pregiudizi in genere, fatta eccezione per gli obblighi reciproci derivanti dall'attuazione della convenzione che precede.

Le parti come sopra rispettivamente rappresentate, avvisate delle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 7 e del DPR 445 del 2000 per le ipotesi dichiarazioni mendaci, con riferimento alla vigente normativa urbanistica dichiarano e attestano sotto la loro personale responsabilità (*conformità urbanistica, condizione attuale e, se terreni, certificati di destinazione urbanistica*):

il comune di Limena relativamente ai beni immobili

la società Nuova Valbruna S.r.l. relativamente ai beni immobili

Gli immobili tutti oggetto del presente atto pervennero al Comune di Limena in forza di:

alla società Nuova Valbruna S.r.l. in forza di

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi .

ART. 18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con la piena rinuncia dell'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del conservatore dei registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità per la formalità che andrà ad eseguire.