

## BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno 2017 (duemiladiciasette) il giorno ..... (.....) del mese di ..... in ..... Davanti a me dr....., notaio in Bassano del Grappa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono presenti i signori:

- Faresin dott. Giancarlo nato a ..... (....) il ....., domiciliato per la carica in Mussolente, presso il Comune di seguito precisato, che dichiara di agire in nome e nell'interesse del Comune di Mussolente, con sede in Mussolente, piazza della Vittoria nr. 1, Codice Fiscale 00262470248, nella sua qualifica di responsabile dell'Area Tecnica, in forza del provvedimento del Sindaco in data....., in esecuzione della delibera della Giunta Comunale in data..... nr..... reg. delib., e per quanto necessario, nell'esercizio dei suoi poteri di determinazione, da una parte;
- Alcema s.r.l. in liquidazione con sede in Mussolente, via Vittoria 35, codice fiscale 03258640246, in persona del proprio liquidatore e legale rappresentante Piovene Porto Godi Co. Alvise nato a Vicenza il 22 marzo 1943, residente a Mussolente in via Vittoria 35,

Detti signori della cui identità personale io notaio sono certo, non richiedono la presenza dei testi e premettono:

- a) che la società Alcema (di seguito definite anche Proprietà) è proprietaria del mappale nr. 539 del meccanografico foglio 7 (sette) del comune di Mussolente, derivante dai mappali nr. 490 e 491, stesso foglio e comune;
- b) che il Comune di Mussolente con delibera della Giunta Comunale in data..... nr..... del Reg. ha definitivamente approvato la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica del Centro di Mussolente denominato "P.P.C.M." limitatamente al Comparto B della U.M.I. 3, suddivisa come da delibera del Consiglio Comunale nr. 14 in data 21 febbraio 2000 in tre comparti autonomi e funzionali (A,B e C) separatamente realizzabili;
- c) che all'interno del comparto B sono individuate due distinte unità minime di intervento (U.M.I. 2 ed U.M.I. 3) corrispondenti a due settori attuabili in tempi separati tra di loro;
- d) che la Proprietà dichiara di aver la piena titolarità e disponibilità di tutte le aree ricomprese nel comparto B, U.M.I. 3, più sopra catastalmente descritte;
- e) che le superfici ricadenti all'interno dell'UMI 3 – Comparto "B" sono di proprietà della società ALCEMA S.r.l. in liquidazione e del Comune di Mussolente.
- f) che la Proprietà intende quindi dar corso, avendone titolo e in relazione a conforme indicazione del Comune, alla realizzazione di una variante che riguarda la sola U.M.I.3, all'interno del comparto B, tesa al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale del particolare sito, tramite una drastica diminuzione della cubatura prevista dal Piano Particolareggiato del Centro di Mussolente (P.P.C.M.) a suo tempo approvato con una previsione di mc. 17.198 (diciasettemilacentonovantotto) a quelli di mc. 8.800 (ottomilaottocento) approvati ed oggi in vigore per effetto di un'precedente variante alla U.M.I. 3 del Comparto B definitivamente approvata con delibera di Giunta Comunale del 20 ottobre 2011 nr. 95 del Reg. precisando che tale riduzione di cubatura sarà successivamente trattata come credito edilizio in conformità alla L.R. Veneto nr. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, a favore di immobili della società ALCEMA Srl ovvero dei signori Piovene Porto Godi Alvise, più sopra identificato, Piovene Porto Godi Cesare, nato a Mussolente il 3 febbraio 1947, ivi residente in via Vittoria 35 codice fiscale PVNCSR47B03F829P e Piovene Porto Godi Matteo nato a Padova il 1° luglio 1973,

ivi residente in via Acquette 10, codice fiscal PVNNMTT73L01G224F.

- g) che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica in vigore sulla U.M.I. 3 del Comparto "B" è regolato dai seguenti elaborati:

Piano Particolareggiato del centro di Mussolente approvato ANNO 2006

A	Relazione tecnica e consistenza del patrimonio immobiliare
B	Norme tecniche di attuazione
C	Elenco catastale della proprietà
D	Documentazione fotografica
E	Relazione geologica
A 1-	01 Norme di PRG e planimetrie
A 1-	02 Rilievo dell'esistente
A 2-	03 Planimetria generale di progetto
A 1-04	Planivolumetrico - piante
A 1-05	Planivolumetrico - sezioni e viste
A 2-06	Standard urbanistici e viabilità
A 2-07	Reti tecnologiche
A 2-08	Reti tecnologiche
A 1-09	Particolari costruttivi
A 1-10	particolari Costruttivi

Piano Particolareggiato del centro di Mussolente VARIANTE ANNO 2011

A	Relazione Tecnica.
B	Norme Tecniche di Attuazione.
C	Convenzione Urbanistica.
Tav. 1	Progetto autorizzato.
Tav. 2	Progetto di variante - Planimetria, sezione tipo e dati urbanistici.
Tav. 3	Progetto di variante - Planimetrie di verifica.
Tav. 4	Progetto di variante – Viabilità, percorsi e segnaletica.
Tav. 5	Progetto di variante – Ipotesi edificatoria, sistemazione a terra e sezioni tipo
Tav. 6	Progetto di variante - Planivolumetrico
Tav. 7	Progetto di variante – Planivolumetrico con ipotesi edificatoria indicativa.
Tav. 8	Reti tecnologiche – Fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, autorizzato ed in variante.
Tav. 9	Reti tecnologiche – Telecom, Gas metano, autorizzato ed in variante.

Elaborati tutti depositati presso il Comune suddetto e che si intendono qui integralmente richiamati;

- h) che la presente variante alla U.M.I. 3 del comparto B, ANNO 2017 è regolata dai seguenti elaborati:

R-CAT	Estratto di mappa ed elenco delle proprietà
R-DF	Documentazione fotografica
R-REL	Relazione tecnico descrittiva
R-NTA	Norme tecniche di attuazione
R-PMA	Prontuario per la mitigazione ambientale
R-SPE	Preventivo di spesa
R-CAP	Capitolato speciale d'appalto
R-CON	Schema di convenzione
Tav. R-01	Estratto di mappa, del PI, e variante vigente
Tav. R-02	Rilievo stato di fatto

Tav. R-03	Dimensionamento complessivo della variante
Tav. R-04	Planivolumetrico, dimensionamento UMI 3
Tav. R-05	Planimetrie di verifica
Tav. R-06	Planimetria di progetto
Tav. R-07	Sezioni stato attuale e di progetto
Tav. R-08	Particolari costruttivi
Tav. R-09	Reti tecnologiche acquedotto e pubblica illuminazione
Tav. R-10	Reti tecnologiche ENEL – TELECOM – Gas metano
Tav. R-11	Reti tecnologiche Acque nere e meteoriche.

Elaborati tutti depositati presso il Comune suddetto e che si intendono qui integralmente richiamati;

- i) che la Proprietà già realizzò, in forza della convenzione stipulata con il Comune in data 28 agosto 2001 (nel prosieguo la Convenzione), opere di urbanizzazione primaria, versò oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cedette al Comune i terreni nei quali ricadono le opere di urbanizzazione primaria già realizzate, il tutto in ragione e misura della capacità edificatoria e delle destinazioni d'uso previste dal P.P.E. in questione, tuttora vigente.
- j) che le eccedenze di opere di urbanizzazione eseguite, di cessione di terreni e/o versamenti effettuati, derivanti dalla Convenzione, rispetto alle minori cubature e diverse destinazioni d'uso previste dalla presente variante saranno computate in riduzione di eventuali oneri dalla presente variante o oggetto di future compensazioni con il Comune;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si conviene quanto segue:

**Art. 1)** La Proprietà si impegna a realizzare tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito di intervento della UMI 3 - Comparto B e, in particolare, le previste opere di urbanizzazione primaria, limitatamente a quelle diverse e/o in aggiunta a quelle già realizzate in base alla Convenzione originaria, sulla base dei tempi e delle modalità richiamati nella presente convenzione, ovvero entro dieci anni dalla firma della presente convenzione.

Le opere suddette sono quelle, in parte già realizzate, descritte e individuate nella documentazione acquisita agli atti del Comune, che fa parte integrante della presente convenzione, più precisamente alle TAV. R08, TAV. R10 e Tav. R11, che in copia si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere ..... dispensandomi i costituiti dal darne lettura.

La Proprietà si impegna a presentare istanza per il rilascio di autorizzazione per la realizzazione delle opere suddette con un congruo anticipo al fine di poter realizzare tali opere entro 10 anni (dieci anni) dalla sottoscrizione della presente convenzione.

I comparanti prendono atto, con la firma della presente convenzione, che per dar piena e completa realizzazione di quanto previsto dalla variante in questione si dovranno eseguire con altre parti della "Convenzione" degli scambi di proprietà di limitate superfici di terreno, evidenziate nella TAV. R05, tale permuta avverrà alla pari e senza corrispettivo

**Art. 2)** La Proprietà si impegna altresì, per sé e per tutti i futuri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, non ancora realizzate, ricomprese all'interno del perimetro di U.M.I.3, nel termine di dieci anni dalla firma della presente convenzione.

Tale realizzazione avverrà previo rilascio di Permesso di Costruire attinente alle opere di ciascuna individuata Unità Minima di Intervento (U.M.I.), rappresentando ciascuna di esse a tal riguardo un insieme funzionale.

**Art. 3)** L'onere finanziario per la realizzazione delle opere sarà a totale carico della Proprietà, non è dovuto nessun conguaglio né rivalsa nei confronti del Comune, in quanto

il comparto "B" – UMI3 risulta già dotato delle relative opere di urbanizzazione a suo tempo collaudate e che i nuovi interventi previsti, oltre ad una consistente riduzione della capacità edificatoria, sono da ritenersi migliorativi ed in quantità superiore a quelli minimi previsti.

**Art. 4)** L'ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposito verbale, redatto in contraddittorio con il Comune. L'esecuzione delle opere sarà soggetta a controllo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ultimati i lavori la Proprietà dovrà chiedere al Comune di sottoporre al collaudo le opere eseguite; il Comune dovrà provvedere entro 15 (quindici) giorni alla nomina del collaudatore, anche tra professionisti esterni: per il caso di mancata tempestiva nomina, alla stessa provvederà il Presidente del Tribunale di Bassano del Grappa su richiesta della parte che ne ha interesse.

Il collaudo sarà eseguito entro 60 (sessanta) giorni dalla nomina, cui seguirà il rilascio del certificato nei successivi 30 (trenta) giorni.

La Proprietà potrà nominare un proprio tecnico per assistere o collaborare alle operazioni; le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti e la Proprietà dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni, che saranno impartite dal medesimo, nei termini a tale scopo dallo stesso indicati.

In caso di inadempimento potrà provvedervi il Comune, con ogni spesa a carico della Proprietà dopo aver inviato la diffida di cui all'art. 12).

La Proprietà potrà anche chiedere, all'interno di ciascuna singola opera e/o di ciascun settore, l'effettuazione di collaudi parziali, purché si tratti di parti autonomamente funzionali. Dovranno in questo caso essere rispettati le stesse modalità e termini più sopra previsti.

Con la richiesta di collaudo la Proprietà dovrà fornire il certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei lavori e le eventuali dichiarazioni di conformità rilasciati dagli Enti competenti per le pubbliche erogazioni diversi dal Comune.

Le opere e le cessioni di aree di urbanizzazione secondaria saranno calcolate a scomputo degli oneri corrispondenti; analogamente saranno calcolati a scomputo degli oneri corrispondenti gli eventuali importi sostitutivi di monetizzazione, che saranno quantificati ed eventualmente versati all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire attinenti alla realizzazione dei singoli lotti previsti nell'UMI 3.

Gli oneri predetti, al netto delle compensazioni previste dalla presente convenzione, qualora dovessero eccedere gli oneri già versati in forza della Convenzione, potranno essere rateizzati con versamento pari al 25% (venticinque per cento) al momento stabilito e per la parte restante in tre successive pari scadenze semestrali, assistite da corrispondente fidejussione bancaria e/o assicurativa.

**Art. 5)** Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sino alla loro cessione e/o consegna al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione e all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico della Proprietà.

Al momento della consegna le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione; prima della consegna non potranno essere utilizzate per qualsivoglia uso pubblico.

**Art. 6)** La Proprietà provvederà a proprie cura e spese, seguendo le direttive che saranno impartite dagli Uffici tecnici degli Enti di competenza, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione del comparto non ancora realizzate e collaudate all'atto della realizzazione delle stesse in attuazione del comparto "B"; la correttezza di tali allacciamenti sarà verificata al momento del collaudo.

**Art. 7)** In qualsiasi momento l'amministrazione comunale potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori oggetto della presente convenzione siano eseguiti in conformità alle previsioni del P.P.C.M. in vigore e della presente variante, del progetto esecutivo del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, dei loro allegati

oltre che della presente convenzione.

In caso di accertate violazioni o difformità l'autorità comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti previsti dalla legge o dalla presente convenzione.

**Art. 8)** Nel caso che i lavori per le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, ancora da realizzare, non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti e/o venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà a sua libera scelta, fatta salva la diffida più sotto prevista, sostituirsi alla Proprietà per le esecuzioni di tutte o di parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla proprietà stessa.

Viene sin d'ora il Comune autorizzato per tali ipotesi ad immettersi nel possesso delle aree necessarie alle opere ancora da realizzare, a motivo dell'inadempimento o del ritardo da parte della Proprietà. Potrà altresì il Comune dichiarare decaduto il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere.

E' fatta salva ogni altra sanzione di legge.

L'intervento sostitutivo del Comune dovrà in ogni caso essere preceduto da una diffida ad adempiere con concessione di termine in favore della Proprietà non inferiore a 180 (centottanta) giorni, trascorso inutilmente il quale la Proprietà sarà ritenuta inadempiente.

**Art. 9)** Le opere di urbanizzazione saranno consegnate al Comune, previa comunicazione, entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del certificato di positivo collaudo, oppure, se già non intervenuta, dalla approvazione degli atti di frazionamento catastale se necessari. Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento della proprietà delle aree e delle opere oppure, se consenziente il Comune, per la costituzione di eventuale uso pubblico. Con i percorsi viari, ove non già avvenuto, si intendono trasferite tutte le opere di urbanizzazione in essi conglobate e le relative aree pertinenziali.

In ogni caso si conviene che, avvenuto il positivo collaudo e la comunicazione di consegna, le opere di urbanizzazione, ancorché l'atto di trasferimento al Comune non sia ancora avvenuto, saranno interamente gestite dal Comune.

**Art. 10)** Al momento del rilascio dei Permessi di Costruire di ogni singola costruzione saranno calcolati gli oneri a conguaglio per il costo di costruzione da versarsi secondo le previsioni di legge.

**Art. 11)** I certificati di agibilità di ogni singola costruzione potranno essere rilasciati anche prima che siano realizzate collaudate e cedute tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, purché ogni singola costruzione, per la quale è richiesto il certificato in questione, usufruisca delle opere di urbanizzazione già realizzate e oggetto di collaudo anche parziale.

**Art. 12)** In caso di trasferimento oneroso o gratuito anche parziale della proprietà delle aree oggetto d'intervento, gli alienanti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione cui devono gli acquirenti necessariamente aderire e che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree.

**Art. 13)** La Proprietà costituirà entro 30 ( trenta ) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione le eventuali garanzie finanziarie per l'adempimento di quanto previsto dalla stessa, mediante il deposito di polizze fidejussorie e/o fidejussioni bancarie per l'ammontare di euro **105.125,08** corrispondente alla parte eccedente le opere, cessioni e/o versamenti già eseguiti in forza della Convenzione primaria e delle opere di urbanizzazione da eseguire di cui all'art. 1) e art. 2) .

L'ammontare delle garanzie potrà essere ridotto in ragione delle opere collaudate e

anche in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori delle stesse, previo in quest'ultimo caso il consenso dell'Amministrazione Comunale.

Le garanzie saranno definitivamente liberate solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione. L'importo garantito potrà essere introitato dal Comune in presenza di intervenuto inadempimento in capo alla Proprietà. Il Comune escutendo tali garanzie dovrà provvedere ad eseguire le eventuali opere non realizzate o difformi presentando poi alla Proprietà il dovuto rendiconto finale, con l'obbligo dei relativi eventuali conguagli.

**Art. 14)** I Permessi di Costruire all'interno della UMI3 del Comparto "B" saranno assistiti, per quanto attiene al pagamento del contributo di costruzione, da altre separate forme di garanzia come previste dalle norme vigenti, così pure per quanto attiene al contributo per oneri di urbanizzazione qualora gli stessi fossero dovuti in eccedenza rispetto al costo delle opere decomputate o versati con richiesta di rateizzazioni.

**Art. 15)** L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche relative alla zona interessata dal P.P.C.M. non comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse in quanto le opere di urbanizzazione sono già state realizzate in parte. Il Comune riconosce fin d'ora, il credito edilizio derivante dalla riduzione di cubatura di cui in premessa obbligandosi a trattare lo stesso in conformità alla L.R. Veneto n.11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

**Art. 16)** I componenti, inoltre, dichiarano:

- che i terreni oggetto della convenzione sono oggi di proprietà della società ALCEMA S.r.l. e del comune di Mussolente;
- che tale società ALCEMA S.r.l. è in liquidazione e che al termine di quest'ultima i terreni suddetti potrebbero essere assegnati ai tre soci, Piovene Porto Godi Alvise, Piovene Porto Godi Matteo e Piovene Porto Godi Cesare;
- che la società ALCEMA S.r.l. non è proprietaria di altri terreni in comune di Mussolente;

Convengono inoltre quanto segue:

- a) I crediti edilizi originati dalla riduzione di cubatura operata con la convenzione relativa alla prima variante dell'UMI 3 – Comparto "B" stipulata in data 20 agosto 2012 Rep. Nr. 22.358 – Racc. nr. 7.697 e registrata a Bassano del Grappa il 22.08.2013 e riconfermati dalla variante 2017 oggetto della presente convenzione, saranno riconosciuti anche ad immobili o terreni in comproprietà tra i suddetti Piovene Porto Godi Alvise, Piovene Porto Godi Matteo e Piovene Porto Godi Cesare oppure ceduti ad altri soggetti.
- b) nel caso di scioglimento della società ALCEMA S.r.l. in liquidazione ed attribuzione dei terreni oggetto delle convenzioni ai soci, gli obblighi assunti dalla società ALCEMA S.r.l. in liquidazione con la presente convenzione e con quelle che l'hanno preceduta, saranno trasferiti direttamente in capo ai soci Piovene Porto Godi Alvise, Piovene Porto Godi Matteo e Piovene Porto Godi Cesare.

**Art. 17)** La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Proprietà.

Il diritto all'ipoteca legale in quanto dovesse sussistere viene rinunciato, con esonero del Conservatore del RR.II. da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Proprietà che al riguardo, consenziente il Comune, chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.



**Art. 18)** Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione saranno definite con arbitrato libero ed irrituale da un Collegio Arbitrale costituito da un arbitro nominato da ciascuna parte entro 20 (venti) giorni dalla relativa richiesta e da un terzo arbitro che fungerà da Presidente, nominato dagli arbitri di parte sempre nel termine di 20 (venti) giorni dalla loro nomina, o in in caso di disaccordo fra I due arbitri nomionati dale parti, dal Presidente del Tribunale di Vicenza, su richiesta della parte che ne ha interesse.

Il Collegio dovrà decidere entro 90 (novanta) giorni dalla sua costituzione e la decisione sarà definitiva.

Si applicano per ogni altro aspetto in quanto compatibili le norme di procedura relative all'arbitrato rituale.

**Art. 19)** Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto, che viene da me letto ai comparenti, i quali dichiarano di approvarlo.

F.to Alcema s.r.l. in liquidazione

Il liquidatore Alvisè Piovene Porto Godi

F.to Faresin dott. Giancalo

F.to Dott. .... notaio