

GFA

Architetti Alcide Gottardo e Lorenzo Franceschini associati
35030 Sarameola di Rubano - Padova
via Della Provvidenza, 156
Telefono 049 / 630143 - 632687
Fax 049 / 632687

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Ditta: PIU' s.r.l.

Progetto di piano di lottizzazione per l'urbanizzazione dell'ambito
territoriale approvato in data 20/10/1998 Prot. N° 14907 facente parte del
distretto N° 6 del Capoluogo.

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N. 30 DEL 16 APR. 1999
CC

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO N° 1 ALLA DELIBERAZIONE CC N. 30 DEL 16 APR. 1999
CC

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Progettista: arch. Lorenzo Franceschini

Sarameola di Rubano, 08/02/1999
agg. 30/03/1999

Elaborati adeguati alle prescrizioni
della C.E.C. del 14 APR. 1999

Je



La presente relazione tecnica contiene:

- 1 Descrizione catastale
- 2 Previsioni di P.R.G. - Normativa specifica
- 3 Previsioni di P.R.G. - adottato - Normativa specifica
- 4 Stato dei luoghi
- 5 Situazioni delle aree contermini
- 5 Progetto del P.d.L.
- 6 Tipologie previste
- 7 Norme di Attuazione del P.d.L. in relazione al P.R.G. vigente ed al P.R.G. adottato.
- 8 Opere di urbanizzazione
- 9 Previsione di spesa per opere di urbanizzazione
- 10 Termini per l'attuazione del P.R.G.



1 - DESCRIZIONE CATASTALI

La PIU' s.r.l. è proprietaria dell'immobile compreso tra la via Dei Belludi, la via Nizza e la via Fiume, descritto in Catasto:

N.C.T.: Comune di Piazzola Sul Brenta, F. 30, Mapp. 221,230,474,668,617,159 di totali mq. 31.194 reali, 611 parte, 612 parte, 613 parte, 614 parte, 690 parte e 912 parte di totali mq. 3.837 reali.

I mappali 611 parte, 612 parte, 613 parte, 614 parte, 690 parte e 912 parte interessano esclusivamente il tratto di strada da realizzare nell'area PEEP confinante ad ovest con il terreno oggetto del P.d.L., peraltro funzionale per i collegamenti viari alle strade esistenti.

Il mappale 161 sul quale verrà realizzato un tratto di pista ciclabile è di proprietà della Ditta "La Pietra s.a.s." di Gottardo Flavia ed è di mq. 600 reali.

2 - PREVISIONI DI P.R.G. approvato in data 08/05/1980 N° 2422 - NORMATIVA SPECIFICA

Il P.R.G. vigente destina l'area a zona per "ATTREZZATURE COMMERCIALI E MERCATO".

Lo strumento urbanistico prescrive per tale zona le seguenti caratteristiche ed indici:

- Tipologia edilizia : edifici isolati a blocco o in linea.
- Densità territoriale : mc./mq. 1.00
- Altezza : massima ml. 11.50
- Superficie minima dei lotti : nessuna limitazione
- Rapporto di copertura : 15%
- Distanza minima dai confini : minima ml. 10.00 (di zona)
minima ml. 6.00 (di proprietà)
- Distanza tra i fabbricati : minima ml. 12.00 tra i fabbricati con



sporti non superiori a ml. 1.20.

Altre prescrizioni particolari sono: il 30% della superficie territoriale dovrà essere destinato a piazza mercato e/o verde e parcheggi.

Il volume riservato ad uso residenziale non dovrà superare il 30%.

3 – PREVISIONI DI P.R.G. ADOTTATO in data 27/07/1998 N° 57 – NORMATIVE SPECIFICHE

Il P.R.G. adottato destina l'area come zona C2/8 a destinazione commerciale e residenziale normata dall'art. 19 delle N.T.A., a zona C2/8-Sd1 da destinare a parcheggio ed a zona C2/8Sc da destinare a verde attrezzato a parco per il pubblico e lo sport.

Lo strumento urbanistico prescrive per tale zona le seguenti caratteristiche ed indici:

- Densità territoriale : mc./mq.. 1.20
- Altezza : massima ml. 10.00
- Piani fuori terra : massimo nr. 3
- Distanze tra edifici, dalle strade, dalle piazze, parcheggi pubblici, esistenti o previsti dal P.R.G. : art. 14 N.T.A.
- Riferimento principale alle N.T.A. : art. 23
- Aree e servizi da prevedere con S.U.A.: il verde ed i parcheggi primari e comunque le aree a servizi indicate nella tav. 13.3 che possono essere computate anche come servizi primari.
- Note : commerciale massimo 60% del volume totale.



4 - STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto dell'intervento si trova in posizione pressochè baricentrica rispetto alle vie Dei Belludi, Nizza e Fiume e fa parte del Comparto N° 6 del Capoluogo. L'area è totalmente inediticata.

5 - SITUAZIONE DELLE AREE CONTERMINI

L'area confina a Nord con la via Dei Belludi e con aree quasi totalmente edificate ad uso residenziale.

Confina ad ovest con un'area di proprietà della Ditta stessa destinata all'edificazione di edilizia economico-popolare, che si affaccia sulla via Nizza.

Confina a sud con un'area avente le medesime caratteristiche urbanistiche inediticata, e che in futuro verrà legata funzionalmente alla realizzanda urbanizzazione.

Confina ad est con un'area totalmente edificata ad uso residenziale.

Le vie sulle quali si attesterà la nuova urbanizzazione sono attrezzate di tutti i servizi tecnologici e si trovano in buono stato di manutenzione.

6 - PROGETTO DEL P.d.L.

L'ipotesi progettuale, non potendo prescindere dalle previsioni della nuova variante al P.R.G. adottata, si uniforma ai dettati di quest'ultima, che prevede il collegamento della via Dei Belludi con la via Fiume (nord-sud) in posizione pressochè mediana rispetto all'area costituente il comparto N° 6 ed il collegamento di questa nuova strada con la via Nizza (est-ovest) mediante un'altra strada da tracciare in asse con la via Della Cooperazione,



che dovrà fungere da asse di supporto dell'area destinata a PEEP confinante ad ovest.

Ad est della strada che collegherà la via Dei Belludi con la via Fiume troverà collocazione un edificio ad uso commerciale dotato di ampio parcheggio fronteggiante la via dei Belludi. Questo edificio sarà dimensionato in modo da contenere un'attività commerciale di prodotti di largo e generale consumo per la quale la Regione Veneto ha già concesso nulla osta con Delibera di Giunta N° 155 del 19/05/1998 , e si porrà come fulcro di servizi pressochè baricentrico rispetto all'edilizia residenziale esistente e da edificare in un prossimo futuro.

Sul margine ad est del comparto lungo il vecchio tracciato della ferrovia "Camerini" verrà realizzata una fascia di verde attrezzato con una pista ciclabile a conferma dei segni storici significativi esistenti sul territorio, che lo spirito della nuova variante al P.R.G. tende ad evidenziare e rafforzare con interventi anche fungibili dalla popolazione.

Alle nuove strade di lottizzazione si è inteso dare una caratterizzazione marcata in modo da evidenziarle come "Viali". Si è previsto infatti che la sezione stradale sia costituita da un percorso pedonale centrale alberato avente larghezza di ml. 3.00; a fianco di questo su entrambi i lati parcheggi a "fila indiana" di larghezza ml. 2.50, quindi due carreggiate stradali a senso unico di larghezza ml. 5.00 ciascuna ed infine i marciapiedi fiancheggianti i lotti di larghezza ml. 2.00 per un totale di ml. 22.00.

La strada di collegamento tra la via Dei Belludi e la via Fiume verrà realizzata solo per la parte ricadente all'interno della proprietà PIU' s.r.l., rimandando il resto della realizzazione al momento in cui la proprietà della parte di area a sud del comparto intenderà renderla edificabile; la sezione della strada (ml. 22.00) permette comunque il ritorno a 360°.

Il piano prevede il rispetto degli standards sia rispetto al P.R.G. vigente sia rispetto alla variante al P.R.G. adottata ed in via di approvazione, come risulta dalle tabelle seguenti:



PREVISIONI DI P.R.G. VIGENTE DEL 08-05-1980 E VARIANTE PER LA LOCALIZZAZIONE DEI P.E.E.P.

EDIFICABILITA' :

| | |
|--|------------|
| SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO | MQ. 35.631 |
| INTERVENTO PER COLLEGAMENTO STRADALE IN ZONA P.E.E.P. | MQ. 3.837 |
| SUPERFICIE STRALCIO ESECUTIVO DISTRETTO 6 | MQ. 31.794 |
| SUPERFICIE DA DESTINARE A PIAZZA MERCATO E/O VERDE E PARCHEGGI (MQ.31.794x30%) | MQ. 9.538 |
| VOLUME EDIFICABILE (MQ.31.794x 1MC/MQ) | MC. 31.794 |
| RAPPORTO DI COPERTURA : SUPERFICIE FONDIARIA x 15% | |
| N° ABITANTI INSEDIABILI : SUPERFICIE TERRITORIALE : 150 MC/AB. = AB. 212 | |

PREVISIONI DI P.d.L.

EDIFICABILITA' :

| | | |
|--|------------|------------------|
| SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO | MQ. 35.631 | |
| INTERVENTO PER COLLEGAMENTO STRADALE IN ZONA P.E.E.P. | MQ. 3.837 | |
| SUPERFICIE STRALCIO ESECUTIVO DISTRETTO 6 = SI | MQ. 31.794 | |
| SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO | MQ. 3.504 | } TOT. MQ. 9.538 |
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO AD USO PUBBLICO | MQ. 6.034 | |
| SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO ART. 25 L.R. 61/85 (6.034 x 50%) | MQ. 3.017 | } TOT. MQ. 5.207 |
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO | MQ. 2.190 | |
| SUPERFICIE A STRADE, MARCIAPIEDI E AIUCOLE | MQ. 3.966 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA (MQ.31.794-3.017-3.504-3.966) = SF | MQ. 21.307 | |
| SUPERFICIE COPERTA COMMERCIALE (MQ.21.307 x 15%) | MQ. 3.196 | |

VERIFICA PARCHEGGI PER EDIFICIO AD USO COMMERCIALE :

| | | |
|---|-----------|--|
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIO = (SUPERFICIE COPERTA MQ.3.196 x 1 MQ/MQ) | MQ. 3.196 | } TOT. MQ. 4.794 < 5.207 (3.017 + 2.190) |
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIO AI SENSI LEGGE 122/89 = $\frac{3.196 \times 1.5.00}{10}$ | MQ. 1.598 | |

VERIFICA STANDARDS RISPETTO ALLE PRESCRIZIONI D.G.R. N° 1778 DEL 19-05-1998 :

SUPERFICIE DI VENDITA CONCESSA DALLA REGIONE VENETO CON
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N° 155 DEL 19-05-1998

MQ. 1.859

PARCHEGGI NECESSARI :

MQ.1.859 x 1,8

MQ. 3.347 < 5.207

AREA LIBERA NECESSARIA :

MQ.1.859 x 2,5

MQ. 4.648 < 18.111 (21.307--3.196)



PREVISIONI DI P.R.G. ADOTTATO 1998

ZONA C2/8 :

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA | | MQ. 45.462 |
| DENSITA' TERRITORIALE | MC/MQ 1,20 | |
| VOLUME MASSIMO NETTO | (MQ.45.462 x 1.20) | MC. 54.554 |
| VOLUME MASSIMO LORDO | (MC.54.554 x 1.25) | MC. 68.193 |
| VOLUME COMMERCIALE MASSIMO | (MC.68.193 x 60%) | MC. 40.915 |
| VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO | (MC.68.193 x 75%) | MC. 51.144 |
| ABITANTI TEORICI | (MC.51.144 : 150) = N° 340 | |
| NUOM ALLOGGI | (MC.51.144 : 580) = N° 88 | |

STANDARDS PREVISTI :

| | |
|--|-----------|
| ZONA C2/8 - Sc - VERDE NATURALE E ATTREZZATO | MQ. 3.807 |
| ZONA C2/8 - Sd1 - PARCHEGGI | MQ. 2.714 |
| ZONA C2/8 - Sd2 - PARCHEGGI | MQ. 2.874 |
| TOTALE STANDARDS PREVISTI | MQ. 9.395 |

PREVISIONI DI P.R.G. ADOTTATO 1998

STRALCIO ESECUTIVO :

| | | |
|--|--------------------|------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO DI INTERVENTO | MQ. 35.631 | |
| INTERVENTO PER COLLEGAMENTO STRADALE IN ZONA P.E.E.P. | MQ. 3.837 | |
| <u>SUPERFICIE TERRITORIALE STRALCIO ESECUTIVO = St</u> | <u>MQ. 31.794</u> | |
| DENSITA' TERRITORIALE | MC/MQ 1,20 | |
| VOLUME MASSIMO NETTO | (MQ.31.794 x 1.20) | MC. 38.152 |
| VOLUME MASSIMO LORDO | (MC.38.152 x 1.25) | MC. 47.690 |
| VOLUME COMMERCIALE MASSIMO | (MC.47.690 x 60%) | MC. 28.614 |
| VOLUME RESIDENZIALE MASSIMO | (MC.47.690 x 75%) | MC. 35.767 |

STANDARDS NECESSARI (parcheggi e verde) :

$$9.395 : 45.462 = X : 31.794$$

$$X = \frac{9.395 \times 31.794}{45.462} = \text{TOTALE PROPORZIONALE STANDARDS NECESSARI} \quad \text{MQ. 6.570}$$



PREVISIONI DI P.d.L.

EDIFICABILITA' :

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO DI INTERVENTO | MQ. 35.631 | |
| INTERVENTO PER COLLEGAMENTO STRADALE IN ZONA P.E.E.P. | MQ. 3.837 | |
| <u>SUPERFICIE TERRITORIALE STRALCIO ESECUTIVO = St</u> | <u>MQ. 31.794</u> | |
| SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO | MQ. 3.504 | } TOT. MQ. 9.538 |
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO AD USO PUBBLICO | MQ. 6.034 | |
| SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO ART. 25 L.R. 61/85 | MQ. 3.017 | |
| SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO | MQ. 2.086 | |
| SUPERFICIE A STRADE, MARCIAPIEDI E AIUOLE | MQ. 3.966 | |
| SUPERFICIE FONDIARIA (MQ.31.794-3.017-3.504-3.966) = Sf | MQ. 21.307 | |
| VOLUME COMMERCIALE | <u>MC. 16.500</u> | |
| VOLUME RESIDENZIALE | <u>MC. 31.190</u> | |
| ABITANTI TEORICI (MC.31.190 : 150) = N° 207 | | |
| NUOVI ALLOGGI (MC.31.190 : 580) = N° 53 | | |

| | SUP. FONDIARIA | EDIFICIO | SUP. COPERTA | ALTEZZA | VOLUME | |
|------------|-------------------|--------------|--------------|----------|-------------------|--------------------------------|
| LOTTO N° 1 | MQ. 9.181 | COMMERCIALE | MQ. 3.300 | ML 5.00 | MC. 16.500 | < MC. 28.614 |
| LOTTO N° 2 | MQ. 2.216 | RESIDENZIALE | MQ. 773 | ML 8.50 | MC. 6.570 | |
| LOTTO N° 3 | MQ. 2.221 | RESIDENZIALE | MQ. 598 | ML 10.00 | MC. 5.980 | } TOT. MC. 31.190 < MQ. 35.767 |
| LOTTO N° 4 | MQ. 7.689 | RESIDENZIALE | MQ. 1.864 | ML 10.00 | MC. 18.640 | |
| TOTALI | <u>MQ. 21.307</u> | | | | <u>MC. 47.690</u> | |

N.B. NUMERO E DIMENSIONE DEI LOTTI COSI' COME IL DIMENSIONAMENTO E LA SAGOMA DEGLI EDIFICI POTRANNO VARIARE IN SEDE DI PROGETTAZIONE EDILIZIA NEL RISPETTO COMUNQUE DEGLI INDICI URBANISTICI PREVISTI.

VERIFICA STANDARDS PARCHEGGI EDIFICIO COMMERCIALE :

MQ. 3.300 x 1 MQ/MC = MQ. 3.300
LEGGE 122/89 MC. 16.500 : 10 = MQ. 1.650
TOTALE NECESSARIO MQ. 4.950 < MQ. 5.103 REALIZZATI

VERIFICA STANDARDS PARCHEGGI RELATIVI ALLA RESIDENZA :

ABITANTI TEORICI N° 207 < 10 MQ/AB (VERDE) = MQ. 2.070 < MQ. 3.504 (P.d.L.)
3,5 MQ/AB (PARCHEGGI) = MQ. 724 < MQ. 3.017 (P.d.L.)

VERIFICA STANDARDS RISPETTO ALLE PRESCRIZIONI D.G.R. N° 1778 DEL 19-05-1998 :

SUPERFICIE DI VENDITA CONCESSA DALLA REGIONE VENETO CON
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N° 155 DEL 19-05-1998 MQ. 1.859

PARCHEGGI NECESSARI :

MQ. 1.859 x 1.8 MQ. 3.347 < 5.103 IN PROGETTO

AREA LIBERA NECESSARIA :

MQ. 1.859 x 2.5 MQ. 4.648 < 5.881 (9.181-3.300) IN PROGETTO



7 – NORME DI ATTUAZIONE DEL P.d.L. IN RELAZIONE AL P.R.G. VIGENTE ED AL P.R.G. ADOTTATO.

Le norme di attuazione del piano contenute negli elaborati sono redatte sulla base della normativa generale del P.R.G. vigente e del P.R.G. adottato che sono rispettati integralmente.

La disciplina urbanistica-edilizia è definita dalla grafica del progetto planivolumetrico illustrato nelle tav. N° 3 e N° 4;

Tav. N° 3

- rispetto alle previsioni di P.R.G. del 1980 vigente;
- rispetto a quanto concesso dalla Regione Veneto con la deliberazione di Giunta N° 155 del 19/05/1998 per quanto attiene la superficie di vendita.

TAV. N° 4

- prevede l'adeguamento del P.d.L. alla nuova normativa prescritta dalla variante al P.R.G. del 1998, che potrà essere realizzato dal momento della sua entrata in vigore;
- rispetto a quanto concesso dalla Regione Veneto con la deliberazione di Giunta N° 155 del 19/05/1998 per quanto attiene la superficie di vendita.

Da quanto su esposto e da quanto indicato nelle tabelle di cui al precedente punto 6) si evince che nel periodo di salvaguardia il P.d.L. è attuabile secondo i dati previsti con la normativa vigente del P.R.G. 1980 e soltanto dopo la definitiva approvazione della variante adottata del P.R.G. 1998 si potrà dar corso alla seconda fase che prevede un modesto incremento dell'edificio commerciale e la realizzazione della parte residenziale.

L'edificazione procederà attraverso la richiesta di concessione edilizia per i singoli fabbricati o di tutto l'insieme. La concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste è richiesta con la domanda cui la presente si allega. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate in contemporaneità con l'ultimazione del primo dei fabbricati previsti come convenuto nella bozza di convenzione allegata. Ciò eviterà sprechi per opere da risistemare quali: cordonate, marciapiedi, passi carrai, allacciamenti vari



ai singoli lotti, ecc... evitando in tal modo anche i tempi di attesa per verifiche e collaudi.

I vincoli cui dovranno sottostare i futuri edifici saranno i seguenti:

- rispetto al P.R.G. 1980

1. Portico dell'edificio commerciale sul fronte nord allineato con l'asse della strada di lottizzazione perpendicolare alla via Nizza.
2. Costruzione di un muro di recinzione sul lato est dell'edificio commerciale sul confine dell'area a verde pubblico di altezza non inferiore a ml. 2.00.
3. Recinzione dell'area a sud dell'edificio commerciale con muro in cls. H= cm. 30 e ringhiera in acciaio verniciato. Obbligo di impianto di siepe sempreverde.

- rispetto al P.R.G. 1998

oltre agli obblighi di cui ai punti precedenti

4. Realizzazione di una fascia boscata di ml. 10.00 con all'interno un percorso pedonale di ml. 2.50 lungo il confine ovest dello stralcio esecutivo di proprietà privata ma con servitù di uso pubblico.
5. Distacco minimo dei fabbricati da tale fascia di ml. 6.00
6. Allineamento dei fronti dei fabbricati lungo le strade di lottizzazione.
7. Sono sconsigliati i piani interrati ad uso garages od altro uso negli edifici di altezza ml. 8.50.
8. Recinzioni costituite da zoccolo in cls. altro cm. 30 con soprastante rete metallica per una altezza complessiva di cm. 120; siepe vegetale sul lato interno. Sui fronti strada dovranno essere realizzate cancellate in acciaio verniciato secondo prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale.
9. Per la sistemazione degli spazi esterni privati si esclude l'uso di pavimentazioni in asfalto, battuto di cemento e lastre di ghiaino lavato; le essenze arboree degli spazi verdi dovranno appartenere a specie autoctone o tradizionalmente acquisite.



8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La tavola N° 6 contiene la progettazione esecutiva del verde e la N° 13 la progettazione esecutiva di tutte le reti tecnologiche.

Tutto sarà eseguito secondo:

- istruzioni e capitolati tipo del Comune di Piazzola Sul Brenta;
- direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- direttive degli enti responsabili dei servizi.

Riguardo l'illuminazione pubblica (tav.), è prevista la collocazione di punti luce della ditta "I GUZZINI" modello "ARGO" o similari aventi grado di protezione IP54.

L'altezza dei pali è prevista di ml. 5.00; il tutto in partenza da quadro esistente in via Dei Belludi o da nuovo quadro se necessario. Se richiesto le armature previste potranno essere sostituite. Lungo la pista ciclabile, ad integrazione della luce fornita dai corpi illuminanti modello "ARGO", verranno installati apparecchi da incasso a terreno sempre della ditta "I GUZZINI" modello "Light Up - Garden" o similari, con grado di protezione IP679; tale tipo di corpo illuminante avrà la funzione di illuminare gli alberi dal basso e nel contempo di segnalare la pista ciclabile con un gradevole effetto scenografico.

La verifica illuminotecnica è stata eseguita dall'Ing. Alfredo Piazza; a supporto delle scelte fatte alleghiamo relazione tecnica da questi predisposta.

9 - PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La previsione di spesa è contenuta nell'allegato computo metrico-estimativo nel quale sono considerati i costi delle opere di urbanizzazione a prezzi correnti e che comprende pure i costi e i contributi da versare agli Enti.

I costi delle opere di urbanizzazione previsti sono:



OPERE DI URBANIZZAZIONE

| | | |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|
| A - STRADE E PARCHEGGI | = L. | 602.580.500.= |
| B - MARCIAPIEDI | = L. | 164.929.500.= |
| C - PISTA CICLABILE | = L. | 46.071.000.= |
| D - ACQUE NERE | = L. | 49.052.000.= |
| E - ACQUE BIANCHE | = L. | 120.032.900.= |
| F - CANALIZZAZIONI ENEL | = L. | 14.273.000.= |
| G - RETE TELECOM | = L. | 27.255.000.= |
| H - RETE GAS | = L. | 41.022.000.= |
| I - RETE ACQUEDOTTO | = L. | 55.650.000.= |
| L - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBL. | = L. | 140.561.000.= |
| M - SEGNALETICA STRADALE | = L. | 15.374.600.= |
| N - VERDE PUBBLICO E DI ARREDO | = L. | 75.630.000.= |
| TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE | = L. | 1.352.431.500.= |

Arrotondato = L. 1.352.000.000.=

10 - TERMINI PER L'ATTUAZIONE DEL P.di L.

Il termine per l'attuazione del Piano di Lottizzazione sarà stabilito in 10 anni, salvo proroghe concesse a termini di legge, così come prassi corrente.



Il progettista

(firmato) Lorenzo Franceschini

L. Franceschini



GFA

Architetti Alcide Gottardo e Lorenzo Franceschini associati
35030 Sarameola di Rubano - Padova
via Della Provvidenza, 156
Telefono 049 / 630143 - 632687
Fax 049 / 632687

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

Ditta: PIU' s.r.l.

Progetto di piano di lottizzazione per l'urbanizzazione dell'ambito territoriale approvato in data 20/10/1998 Prot. N° 14907 facente parte del distretto N° 6 del Capoluogo.

BOZZA DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N. 30 DEL 16 APR. 1999

M. SILELLICO

IL SEGRETARIO GENERALE

Pregettista: arch. Lorenzo Franceschini

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CC N. 30 DEL 16 APR. 1999

M. SILELLICO

IL SEGRETARIO GENERALE

Sarameola di Rubano, 08/02/1999

agg. 30/03/1999

Elaborati adeguati alle prescrizioni della L.R. 22 14 APR. 1999



BOZZA DI CONVENZIONE

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

(Provincia di PADOVA)

Rep. N.

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE TERRENI PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMMERCIALE - RESIDENZIALE

L'Anno millenovecentonotantanove (1999) il giorno del mese alle ore avanti a me, senza intervento dei testimoni, per espressa rinuncia da parte dei contraenti, si sono personalmente presentati e costituiti:

- 1), nato a il, Capo Settore, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del Comune di Piazzola Sul Brenta, Cod. Fisc.
- 2) PIU' s.r.l. con sede a Padova in via Selva n° 2, P.IVA 01014290280, iscritta al Tribunale di Padova al N° 17357 Reg. Soc. e N° 22420 Vol. Doc., rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Canella Pietro, nato a Padova il 29/06/1939, residente a Cadoneghe (PD) in via T. Vecellio n° 21, Cod. Fiscale CNL PTR 39H29 G224Q, proprietaria dei seguenti mappali censiti al N.C.T. di Padova, interessati dal Piano di Lottizzazione: Comune di Piazzola Sul Brenta, Fg. 30, Mappali 221,230,474,668,617,159 interessati per una superficie reale complessiva di mq. 31.194 ed i mappali 611 parte, 612 parte, 613 parte, 614 parte, 690 parte e 912 parte, interessati per una superficie reale complessiva di mq. 3837 per la realizzazione di strada funzionale all'intervento.
- 3) "LA PIETRA" s.a.s , con sede a Padova, via Gibuti n° 2, P.IVA 02627660281, iscritta al registro Imprese di Padova al N° 46318 e già iscritta al Registro Ditte di Padova al N° 255863, rappresentata dalla Sig.ra Gottardo Flavia, nata a Villafranca (PD) il 31/10/1960, residente a Piazzola Sul Brenta (PD) via Argine n° 1/A, Cod. Fiscale GTT FLV 60R71 L947F, proprietaria del seguente mappale censito al



N.C.T. di Padova, interessato dal Piano di Lottizzazione: Comune di Piazzola Sul Brenta, Fg. 30, Mappale 161, interessato per una superficie reale di mq. 600;

persone tutte a me cognite ed idonee;

PREMESSO

che viene richiamato il Piano Regolatore Vigente, approvato con D.G.R. N° 2422 in data 08/05/1980;

- che viene richiamata la Variante Generale al vigente P.R.G. adottata con delibera del Consiglio Comunale N° 57 in data 27/07/1998;
- che viene richiamato il 2° Programma Pluriennale di Attuazione del Vigente P.R.G. per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito territoriale di intervento al quale riferire il P.d.L. oggetto della presente convenzione;
- viene richiamato il progetto di "coordinamento urbanistico" esteso all'intero comprensorio edificabile sia in riferimento al P.R.G. Vigente, sia in relazione alla Variante Generale Adottata (zona C2/8);
- che l'area interessata dal suddetto Piano di Lottizzazione è sita nel Comune di Piazzola Sul Brenta, censita al N.C.T. come indicato nella seguente tabella:

| ELENCO PROPRIETARI | FOGLIO N° 30 | SUPERFICIE MQ. | | | REDDITI CATASTALI | |
|---|--------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|------------|
| | MAPPALE N° | CATASTALE | TOTALE CATASTALE | REALE COMPLESSIVA | DOMINICALE L. | AGRARIO L. |
| PIU' s.r.l. | 159 | 5.535 | 31.848 | 31.194 | 66.074 | 55.350 |
| | 221 | 501 | | | 2.870 | 2.004 |
| | 230 | 739 | | | 4.234 | 2.956 |
| | 474 | 1.513 | | | 9.078 | 6.052 |
| | 617 | 8.410 | | | 100.394 | 84.100 |
| | 668 | 15.150 | | | 180.853 | 151.500 |
| LA PIETRA s.o.s. | 161 | 540 | 540 | 600 | 3.240 | 2.160 |
| TOTALE SUPERFICI DISTRETTO 6 | | | 32.388 | 31.794 | | |
| PIU' s.r.l. | 611/parte | 2.640 | 3.822 | 3.837 | 31.521 | 26.400 |
| | 612/parte | 84 | | | 1.002 | 840 |
| | 613/parte | 838 | | | 10.005 | 8.380 |
| | 614/parte | 173 | | | 2.065 | 1.730 |
| | 690/parte | 51 | | | 609 | 510 |
| | 912/parte | 36 | | | 429 | 360 |
| TOTALE SUPERFICI PER COLLEGAMENTO STRADALE IN ZONA P.E.E.P. | | | 3.822 | 3.837 | | |
| TOTALE SUPERFICIE AMBITO DI INTERVENTO | | | 36.210 | 35.631 | | |



ed è posta tra i seguenti confini:

a nord via Dei Belludi, ad ovest via Nizza, a sud con i mappali 619,618,908,904.

Tutto ciò premesso, tra le parti convenute,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1

- a) Sono approvate le premesse.
- b) I Sigg.ri convenuti o rappresentati in questo atto nominati in premessa ai punti 2-3, proprietari pro-quota delle aree oggetto di piano di lottizzazione, sono responsabili in solido delle obbligazioni assunte con questo atto, nel quale, in prosieguo, saranno denominati come "Ditta Lottizzante".
- c) Il Comune di Piazzola Sul Brenta sarà di seguito più semplicemente denominato "Il Comune".

ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' E DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria di tutti gli immobili compresi all'interno dell'ambito di intervento, come da atti di proprietà e certificati catastali allegati al fascicolo di progetto in atti al Comune.

La Ditta Lottizzante presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti.



La Ditta Lottizzante, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione del P.d.L. di cui alla promessa, secondo gli elaborati di progetto allegati al fascicolo del piano, secondo le prescrizioni del capitolato speciale, pure allegato allo stesso fascicolo per formarne parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 – TERMINI ATTUAZIONE P.D.L. E VALIDITA' URBANISTICA DELLA CONVENZIONE.

I tempi di attuazione del P.d.L. in oggetto vengono fissati in 10 anni, come stabilito con delibera di Consiglio Comunale n. del; considerata l'entità delle opere da eseguirsi, l'istanza di concessione ad urbanizzare dovrà essere presentata dalla Ditta Lottizzante entro 6 mesi dalla data di approvazione del P.d.L. con delibera consiliare.

ART. 4 – CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune, entro cinque anni dalla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, le aree da destinare a:

| | | |
|--|-----|-------|
| - Strade, marciapiedi e altri spazi pedonali | mq. | 7.803 |
| - Verde attrezzato | mq. | 3.504 |
| - Parcheggi e spazi di manovra | mq. | 3.017 |



Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria già in atti del Comune, tav. n 5° e che, in copia conforme si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A.


Tali superfici saranno, comunque, precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

ART. 5 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, secondo le indicazioni di capitolato speciale e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore LL.PP., le seguenti opere di urbanizzazione relative alle aree di cui al precedente art. 4 e ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e precisamente:

- Strade;
- Marciapiedi e spazi pedonali;
- Spazi di sosta e di parcheggio;
- Segnaletica stradale;
- Fognature per acque nere (compreso eventuale impianto di sollevamento) e meteoriche separate;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato, comprese eventuali sottostazioni imposte dall'ENEL;
- Rete di distribuzione del telefono;
- Rete di distribuzione del gas, fino ad incontrare la condotta esistente, del diametro e portata adeguata a soddisfare i futuri fabbisogni;
- Rete acquedotto, fino ad incontrare la condotta esistente, del diametro e portata adeguata a soddisfare i futuri fabbisogni;
- Pubblica illuminazione;
- Verde attrezzato.

La sistemazione e gli arredi delle aree e spazi pubblici, verranno definiti puntualmente prima del collaudo finale, fermo restando il valore complessivo assegnato alla categoria di opere in sede di computo metrico estimativo.



Eventuali adeguamenti a nuove tecniche costruttive o impiego di materiali diversi da quelli descritti nel capitolato speciale o nel computo metrico estimativo, ma aventi analoghe caratteristiche che non pregiudichino o svalutino l'esecuzione delle opere, così come previsto nel progetto esecutivo, potranno essere autorizzate in corso dei lavori con determina del capo settore LL.PP., su conforme parere del collaudatore delle opere.

Il rilascio della autorizzazione a lottizzare è subordinato alla stipula della convenzione preliminare di cui al titolo, nonché alla presentazione delle relative garanzie di cui all'art. 22, e della corresponsione dei contributi e oneri descritti nei relativi articoli.

La Ditta Lottizzante si impegna per se e per i successivi aventi causa a recintare provvisoriamente con paletti e rete le aree destinate a lotti edificabili e ad mantenerle in condizioni di decoro ed igiene conformi ai vigenti regolamenti comunali edilizio e di polizia urbana, fino al momento in cui le aree diverranno oggetto di concessione edilizia ad edificare.

L'importo preventivo delle opere di urbanizzazione da eseguire ammonta a Lire 1.352.000.000 (unmiliardotrecentocinquantaduemilioni), il tutto come da documentazione in atti del Comune relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione.

Per quanto concerne la strada di collegamento tra la nuova struttura commerciale e la viabilità esistente, in particolare la strada comunale denominata via Nizza, la Ditta Lottizzante si impegna a realizzarla a totali proprie cure e spese (compresa l'area necessaria) al fine di garantire un adeguato assetto viario in relazione all'accessibilità alla struttura, alla sicurezza per i futuri insediamenti residenziali ed alla integrazione con il centro urbano.

ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – QUOTA ONERI E SCOMPUTO

L'importo delle opere di cui all'articolo precedente, pari a Lire 1.352.000.000 (unmiliardotrecentocinquantaduemilioni), sarà interamente scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti sulla base dei costi reali rapportati sia alla destinazione commerciale, sia a quella residenziale che, complessivamente,

ammontano a L. 1.031.528.900 (L. 259.264.500 per la struttura commerciale – L. 772.264.400 per la futura residenza); i costi suddetti sono ottenuti mediante l'aggiornamento ISTAT dei costi forniti dagli Uffici del Genio Civile in concomitanza con la promulgazione della L.R. 61/1977 e precisamente:

1) - Superficie Commerciale:

costo pari a £./mq. $15.048 \times 409,9\%$ (ottobre 1977 – Aprile 1998) = £./mq. 78.565

- Superficie realizzabile secondo il P.R.G. Vigente mq. 3.196

mq. 3196 x £./mq. 78.565 = £. 251.093.740

- Superficie realizzabile secondo il P.R.G. Adottato mq. 3.300 pari a mq. 104 in più.

mq. 104 x £./mq. 78.565 = £. 8.170.760.

2) - Volume realizzabile:

costo pari a £./mc. $4.856 \times 409,9\%$ (ottobre 1977 – Aprile 1998) = £./mc. 24.760

- Volume massimo realizzabile secondo il P.R.G. Adottato mc. 31.190

mc. 31.190 x £./mc. 24.760 = L. 772.264.400


L'importo reale delle opere da eseguire, come sopra evidenziato (£. 1.352.000.000) compensa in via preliminare l'importo del contributo per le opere di urbanizzazione primaria dovuto (L. 1.031.528.900).

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – INTERVENTI NELLA RETE DI SCARICO

L'urbanizzazione del comprensorio destinato ad accogliere la nuova zona commerciale – residenziale, si riflette pesantemente sulla attuale rete idraulica di scarico, considerata allo stato inadeguata ad accogliere nuove e maggiori portate.

Il Consorzio di Bonifica ha stimato per conto del Comune in £ 160.000.000 (centosessantamiloni) il costo delle opere da eseguire, per adeguare il sistema idraulico scolante a sud del comprensorio.

L'importo predetto, ripartito sulla superficie interessata dalla nuova urbanizzazione (circa 200.564 mq.), comporta un costo unitario di £. 798./mq.



Quest'ultimo importo, relazionato alla superficie interessata dal P.d.L., pari a mq. 35.631, comporta un contributo a carico del lottizzante pari a £. 28.433.538 (ventottomilioniquattrocentotrentatremilacinquecentotrentotto) lo stesso deve intendersi come onere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti di cui all'art. 24, ultimo comma contenuto nelle N.T.A.

Il predetto importo, stante l'urgenza di garantire il finanziamento alle opere che verranno eseguite e dirette dal Consorzio di bonifica, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima della stipula della presente convenzione preliminare.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – QUOTA ONERI

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria a carico della Ditta Lottizzante, calcolato sulla base dei costi tabellari, viene quantificato in £. 347.767.090 così ripartiti:

P.R.G. vigente Commerciale (£./mq. 13.716 x 3.196) = £. 43.836.336

P.R.G. adottato Commerciale (£./mq. 13.716 x 104) = £. 1.426.464


P.R.G. adottato Residenziale (£./mq. 9.756 x 31.190) = £. 304.289.640

Eventuali conguagli verranno regolati all'atto della definitiva determinazione in sede di concessione edilizia.

ART. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: SCOMPUTO

L'importo pari a £. 349.552.440 (trecentoquarantanovemilionicinquecentocinquantadue-milaquattrocentoquaranta) sarà versato ratealmente in cinque rate con le modalità di seguito scritte:

- La prima rata di £. 43.836.336 al momento del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare secondo le modalità del P.R.G. vigente.
- Le rimanenti quattro rate, di complessive £. 305.716.104 con cadenza semestrale a decorrere dalla data dell'effettiva operatività della Nuova Variante al P.R.G. adottata; per tale scopo la Ditta Lottizzante, a garanzia dei pagamenti, produrrà idonea polizza fideiussoria dell'importo di £. 305.716.104; lo svincolo della polizza da parte del Comune potrà avvenire solo dopo il pagamento dell'ultima rata.



In relazione a quanto disposto dal 1° comma dell'art. 86 della L.R. 61/85 si dà atto che l'ammontare delle opere eseguite all'interno della lottizzazione, sommate al contributo dovuto in conto oneri di urbanizzazione secondaria, soddisfa e risulta superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolati i primi in base ai costi reali, i secondi in base ai costi tabellari.

Il P.d.L. in esame si adegua al Vigente P.R.G., nonché alla Variante Generale Adottata; quest'ultimo strumento acconsente alla realizzazione della volumetria residenziale e ad un aumento della superficie commerciale.

In relazione a ciò, il versamento degli oneri secondari relativi all'aumento della superficie commerciale ed alla residenza, verranno corrisposti ratealmente (quattro rate semestrali) a decorrere dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, e verranno rapportati alla relativa volumetria massima consentita.

ART. 10 – CESSIONE D'AREA PER ATTIVAZIONE NUCLEO 1 P.E.E.P. DEL CAPOLUOGO

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune e su richiesta del medesimo, le aree distinte con retino tratteggiato nella planimetria allegata sub B, entro e non oltre un anno dalla stipula della presente convenzione.

Le aree saranno cedute al prezzo di £. 15.000 il metro quadrato; le stesse dovranno essere libere da contratti d'affitto e/o d'uso, nonché da gravami e ipoteche.

Le aree saranno utilizzate dal Comune per realizzare interventi di edilizia economico-popolare convenzionata e/o agevolata secondo i disposti di cui alla legge 167/62 e successive modificazioni.

La delimitazione delle aree da cedere al Comune sarà definita mediante tipo di frazionamento sulla base del "Piano di dettaglio" di attuazione del P.E.E.P.



ART. 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a iniziare le opere di cui all'art. 5, previo ottenimento dell'apposita concessione edilizia entro 90 giorni dalla data di notifica della stessa ed a ultimarle nei termini di legge di tre anni, salvo eventuali proroghe come previste dall'art. 78 della L.R. 61/85.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposito verbale redatto in conformità al successivo art. 12. Il Comune di Piazzola Sul Brenta, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 22, qualora la Ditta non via abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con una diffida contenente un termine non superiore a 60 giorni.

ART. 12 – VERBALE DI ULTIMAZIONE DELLE OPERE – COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 non prima di tre mesi dalla relativa istanza.

A titolo prescrittivo si fissano le tre fasi (più una) alle quali riferirsi per le richieste di cui al comma precedente.

1° fase:


- Atti preliminari;
- Sbancamento e scavi;
- Realizzazione di tutti i sottoservizi ,compresa la pubblica illuminazione;
- Posa e stesa di tout-venant.

2° fase:

- Cordonate stradali, nonché fondazioni delle recinzioni poste a ridosso delle aree (strade e marciapiedi).

3° fase:

- Stabilizzato, binder e/o calcestruzzo estesi a strade, parcheggi e marciapiedi, illuminazione pubblica (parti fuori terra);
- Cabina ENEL (se necessaria);

- 
- Verde attrezzato (escluse sovrastrutture e semina tappeto erboso).

4° fase:

- Tappeto d'usura esteso a strade e pavimentazione di marciapiedi e parcheggi;
- Semina tappeto erboso e posa sovrastruttura del verde, entro cinque anni dal collaudo della 2 fase.

Per tale collaudo il Comune si avvarrà di liberi professionisti, purché iscritti negli appositi albi regionali da designarsi dal Comune medesimo anche nel corso dei lavori.

Le spese tutte di collaudo in corso d'opera e finale sono a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita dal giudice ordinario competente.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo risultanze delle visite di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune, in ogni caso inferiore a tre mesi.

Scaduto il primo termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 22.

La sottoscrizione dell'atto di collaudo e l'assunzione agli atti del Comune dello stesso comporta la conseguenza provvisoria al Comune di tutte le opere ed aree pubbliche previste nel P.d.L.

ART. 13 – SERVITU' PUBBLICHE

La Ditta Lottizzante si impegna a costituire servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi, ecc., di cui all'art. 5 della presente convenzione, senza limitazione alcuna, anche per quanto riguarda l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici.

La servitù viene costituita dalla data di esecuzione delle opere fino alla data di cessione delle predette aree al Comune. La servitù rimarrà perpetua per quanto riguarda i portici esterni alla struttura commerciale.



ART. 14 – AREE PRIVATE CON VINCOLO DI USO PUBBLICO A PARCHEGGIO

Nel progetto dell'urbanizzazione è prevista la realizzazione di spazi a parcheggio integrativi e complementari a quelli pubblici indicati all'art. 4 frontestanti la struttura commerciale di superficie pari a mq. 3.017; tali aree rimarranno a tutti gli effetti in proprietà privata e su di esse viene costituito un vincolo di destinazione a parcheggio d'uso pubblico.

ART. 15 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e di cui all'art. 5, e fino alla consegna di cui al successivo art. 20, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale e ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

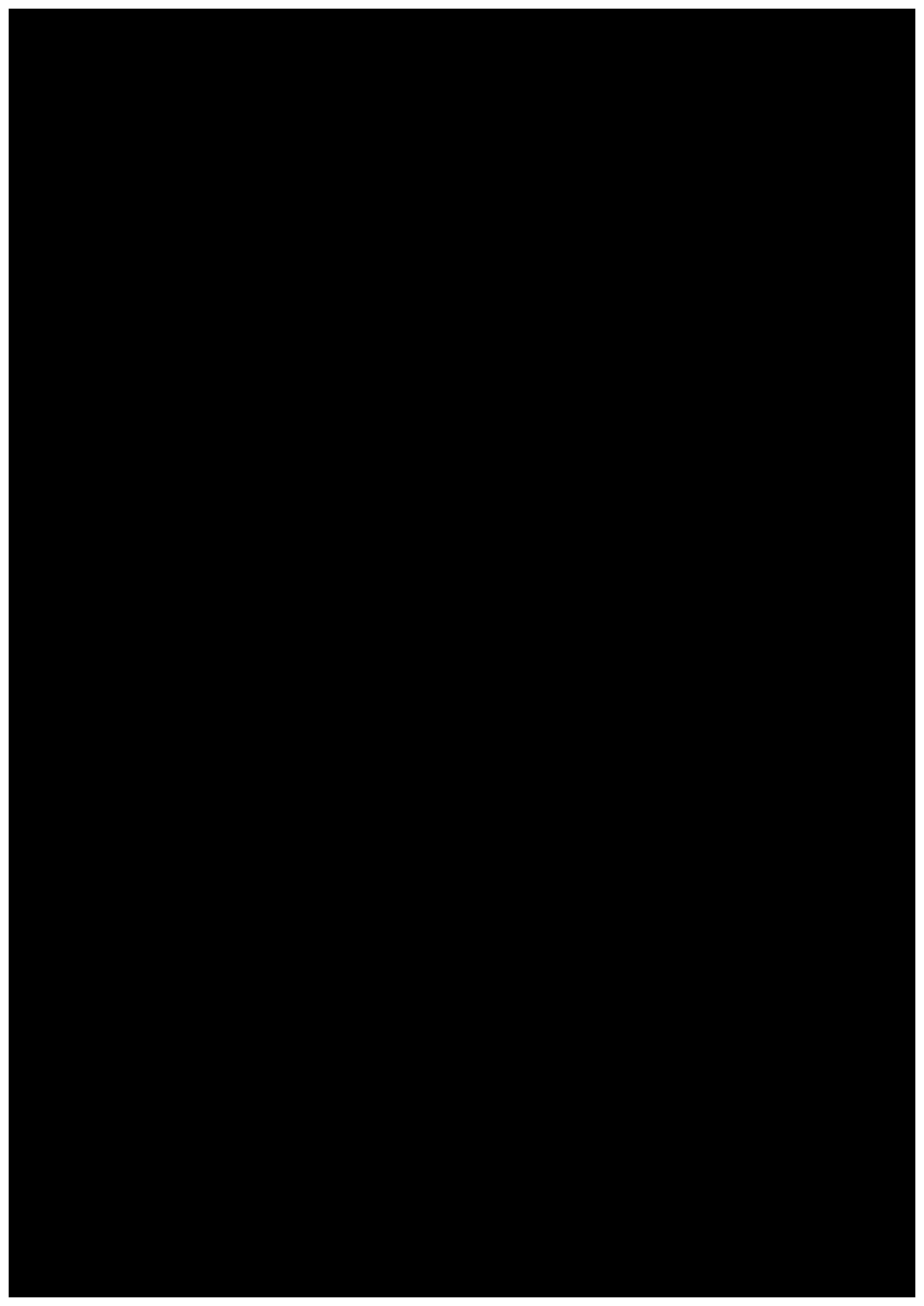
L'uso della lottizzazione durante i lavori di completamento, è riservato ai proprietari, a titolari delle concessioni edilizie, ai loro eredi e/o aventi causa.

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente art. 11.

ART. 16 – CONCESSIONI EDILIZIE – VARIANTE AI LOTTI

Il Comune rilascerà le concessioni edilizie suddette nel rispetto della vigente normativa urbanistica nonché di quella recentemente adottata e di quanto previsto nel vigente P.P.A. e dal Piano di Lottizzazione per le previsioni realizzabili nel periodo di salvaguardia.

Il Comune potrà rilasciare le singole concessioni edilizie anche se le opere di urbanizzazione primaria non risultassero ancora ultimate, purchè realizzate almeno fino al grezzo, in particolare quando risulti completata la realizzazione dei sottoservizi (acquedotto, gas, energia elettrica, Telecom, fognatura nera, fognatura bianca,





ART. 19 – CONVENZIONE DEFINITIVA

La Ditta Lottizzante si impegna, a sua propria cura e spese, a stipulare la convenzione definitiva, per il trasferimento delle aree successivamente all'esito favorevole del collaudo e non prima di cinque anni dalla data dello stesso.

In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- Certificato storico trentennale;
- Certificato ipotecario;
- Tipi di frazionamento.

ART. 20 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare le aree e le opere al Comune di cui al precedente art. 5 entro la data del collaudo corrispondente all'ultima fase (4[^]).

ART. 21 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 22 – CAUZIONE

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli impegni assunti per la cessione delle aree e per la tempestiva esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5, la Ditta Lottizzante costituisce idonea garanzia mediante polizza fideiussoria (o altra equipollente) n° in data dell'istituto acquisita agli atti del Comune in



ART. 19 – CONVENZIONE DEFINITIVA

La Ditta Lottizzante si impegna, a sua propria cura e spese, a stipulare la convenzione definitiva, per il trasferimento delle aree successivamente all'esito favorevole del collaudo e non prima di cinque anni dalla data dello stesso.

In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- Certificato storico trentennale;
- Certificato ipotecario;
- Tipi di frazionamento.

ART. 20 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE


La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare le aree e le opere al Comune di cui al precedente art. 5 entro la data del collaudo corrispondente all'ultima fase (4[^]).

ART. 21 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 22 – CAUZIONE

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli impegni assunti per la cessione delle aree e per la tempestiva esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5, la Ditta Lottizzante costituisce idonea garanzia mediante polizza fideiussoria (o altra equipollente) n° in data dell'istituto acquisita agli atti del Comune in



data al Prot. N°, fino all'ammontare di Lire 1.352.000.000 (unmiliardotrecentocinquantaduemilioni), pari al 100% del costo presunto di tali opere, calcolato sulla base del progetto esecutivo presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia per urbanizzare.

Tale cauzione su richiesta della Ditta Lottizzante potrà essere rivista e ridotta in proporzione all'importo delle opere già eseguite e comunque nel rispetto delle fasi previste al precedente art. 12.

La domanda, in competente bollo, dovrà essere completa del computo metrico e dei disegni di contabilità delle opere eseguite, nonché in relazione tecnica.

A collaudo parziale, con esito favorevole, la ditta lottizzante dovrà consegnare entro 15 giorni una nuova cauzione dell'importo ridotto.

Resta inteso che lo svincolo finale sarà subordinato al collaudo della 4^a fase e affidato all'Ufficio Tecnico Comunale, Settore LL.PP.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità e qualunque titolo per i proprietari e prelievi che il Comune dovrà fare.

A garanzia del pagamento del contributo degli oneri di urbanizzazione secondaria se dovuti (in relazione al fatto che la volumetria residenziale è strettamente concessa alle previsioni del P.R.G. adottato e non ancora approvato), di cui all'art. 9 della presente convenzione, ammontante a Lire 305.716.104 (trecentocinquemilionesettecentosedicimilacentoquattro), la Ditta Lottizzante presta garanzia fideiussoria (o altra equipollente) dell'importo di Lire 229.287.000 (duecentoventinovemilioniduecentoottantasettemila) la quale verrà svincolata con lettera del Comune dopo l'esatto adempimento di quanto dovuto.

ART. 23 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva, sono a carico della Ditta Lottizzante e si invoca ogni e qualsiasi beneficio di legge, in particolare previsti dalla legge 28/06/1943

NOTA
n° 666 e D.P.R. 29/09/1973 n° 601, il trattamento di cui all'art. 40 D.P.R. 26/04/1986 n° 131 e tariffa allegata, parte 1^ - art. 12.

ART. 24 – 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. 25 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL FASCICOLO INTEGRATIVO DELLA PRESENTE.

Formano il fascicolo integrativo al presente, seppure non allegati, tutti gli elaborati progettuali approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n° del

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

P.d.L. zona commerciale – residenziale

Elenco elaborati scritti:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Atti di proprietà;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Capitolato generale.

Elenco elaborati grafici:

- TAV. 1 – Estratti cartografici;
TAV. 2 – Rilievo topografico dell'area 1:500 e sezioni stradali 1:100;
TAV. 3 – Progetto di P.d.L. con previsioni P.R.G. 1980 – 1:500
TAV. 4 – Progetto di P.d.L. con previsioni P.R.G. 1998 – 1:500
TAV. 5 – Aree da cedere al Comune;
TAV. 6 – Progetto del verde – 1:500;
TAV. 13 – Progetto reti tecnologiche e illuminazione pubblica – 1:500;
~~TAV. A – Progetto di coordinamento urbanistico (art. 8 N.T.A.) P.R.G. '80 VIGENTE – 1:500~~
~~TAV. B – Progetto di coordinamento urbanistico (art. 8 N.T.A.) P.R.G. '98 ADOTTATO – 1:500~~

Tutti gli elaborati sono firmati dal Progettista, dalla Ditta Lottizzante e dal Comune.

ART. 26 – ALLEGATI

Della presente convenzione formano parte integrante gli elaborati tecnici e documenti raccolti nel fascicolo separato descritto all'art. 25 precedente, depositato presso l'Ufficio Comunale.

Vengono qui allegati:

- a) Delibera
- b) Fideiussione
- c) Planimetria in scala 1:2000 con le aree da cedere al Comune.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cornelia Pilitto

PROPRIETA' : PIU' s.r.l.

ALL. (B)

AMBITO DI INTERVENTO

AREA DI PROPRIETA' PIU' s.r.l. DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DEI P.E.E.P

| DITTE INTESTATE | N.C.T. | | | | |
|-------------------|---------|--------|---------|---------|------------|
| | PARITTA | FOGLIO | MAPPALE | R.D. | SUPERFICIE |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 159 | 66.074 | 5.535 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 221 | 2.870 | 501 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 230 | 4.234 | 739 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 474 | 9.078 | 1.513 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 617 | 100.394 | 8.410 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 668 | 180.853 | 15.150 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 611 | 138.833 | 11.630 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 612 | 6.482 | 543 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 613 | 13.370 | 1.120 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 614 | 13.155 | 1.102 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 649 | 1.993 | 167 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 690 | 4.297 | 360 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 691 | 8.356 | 700 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 911 | 4.595 | 385 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 912 | 2.387 | 200 |
| PIU' s.r.l. | 9919 | 30 | 913 | 1.551 | 130 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | | | MO.48.185 |

