

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

Progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Immobile a destinazione produttiva in Sernaglia della Battaglia, via Trevigiana 178.

Elaborato

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committenti

ANDREATTA VITALINA
BALLIANA OLIVA
BERTAZZON ALESSIO
BERTAZZON FERNANDA
BERTAZZON GIUSEPPE
BERTAZZON MICHELE
BERTAZZON PAOLA
BERTAZZON PATRIZIA

(proprietari)

BERTAZZON 3B s.r.l. (rap. legale Bertazzon Michele) – (conduttore)

Progettisti

DOTT. ING. LUIS FUSTINONI
DOTT. ARCH. MARCO CARRER
DOTT. ING. IVAN MAZZERO

Protocollo

1017/LF

Data

FEBBRAIO 2018

Agg. 26 LUGLIO 2018

Stampa 14 GENNAIO 2020

OGGETTO: Schema di convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di immobile a destinazione produttiva in Sernaglia della Battaglia, via Trevigiana 178.

Tra il signor:

-, il quale interviene alla presente nella sua qualità di Responsabile di Servizio e legale rappresentante del Comune di Sernaglia della Battaglia, con sede in P.zza Martiri della Libertà n. 1 c.f. 00546910266), di seguito denominato "comune";

e i signori

- **ANDREATTA VITALINA** nata a San Zenone Degli Ezzelini (TV) il 09.08.1932 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via G. Verdi 11, cf NDRVLN32M49I417A (quota di proprietà 11,11%);

- **BALLIANA OLIVA** nata a Farra di Soligo (TV) il 02.04.1939 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via Busche 21, cf BLLLVO39D42D505H (quota di proprietà 11,11%);

- **BERTAZZON ALESSIO** nato a Valdobbiadene (TV) il 18.09.1971 e residente a Farra di Soligo 31010 (TV), via Dei Colli 35/C, cf BRTLSS71P18L565A (quota di proprietà 15,22%);

- **BERTAZZON FERNANDA** nata a Castelfranco Veneto (TV) il 01.01.1963 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via G. Verdi 11, cf BRTFNN63A41C111R (quota di proprietà 12,56%);

- **BERTAZZON GIUSEPPE** nato a Pieve di Soligo (TV) il 01.10.1963 e residente a Farra di Soligo 31010 (TV), via Dei Patrioti 5/4, cf BRTGPP63R01G645P (quota di proprietà 11,11%);

- **BERTAZZON MICHELE** nato a Pieve di Soligo (TV) il 12.01.1966 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via G. Verdi 11, cf BRTMHL66A12G645H (quota di proprietà 15,22%);

- **BERTAZZON PAOLA** nata a Pieve di Soligo (TV) il 03.02.1969 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via G. Verdi 11, cf BRTPLA69B43G645T (quota di proprietà 12,56%);

- **BERTAZZON PATRIZIA** nata a Pieve di Soligo (TV) il 01.11.1965 e residente a Sernaglia Della Battaglia 31020 (TV), via Busche 19, cf BRTPRZ65S41G645X (quota di proprietà 11,11%);

che intervengono in qualità di comproprietari, per la quota meglio sopra indicata

e

- **BERTAZZON 3B srl** con sede in via Trevigiana, 178 a Sernaglia Della Battaglia, p.IVA 00190680264, rappresentata legalmente dal sig. Bertazzon Michele (cod. fisc. BRTMHL66A12G645H) che interviene in qualità di conduttore

dell'immobile identificato catastalmente come: COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA, FOGLIO 6, MAPPALI 208-244-362-498

di seguito denominati "ditta proponente";

PREMESSO CHE

- in seguito a domanda presentata dalla ditta proponente, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, attinente l'immobile a destinazione artigianale in Sernaglia della Battaglia, via Trevigiana 178, così catastalmente censito: Comune di Sernaglia della Battaglia, Foglio n.6, mappali 208-244-362-498;

- vista la deliberazione di Giunta Comunale n..... del di adozione del PUA e la deliberazione di Giunta Comunale n..... del di approvazione del PUA, si rende necessario procedere alla stipula della presente convenzione ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii.;
- il PUA prevede la sistemazione urbanistica di un compendio immobiliare sito a sud della sp 34 alla confluenza tra via Sernaglia, via Trevigiana e via Fontigo di complessivi mq 24.294,56 (valore misurato);
- per la realizzazione di tale intervento la ditta proponente è pronta ad assumere gli obblighi derivanti dall'approvazione del PUA nonché gli impegni di cui alla presente Convenzione;
- allo scopo si richiamano gli elaborati sottoelencati depositati presso il Settore Urbanistica del Comune:
 - elaborati descrittivi*
 - relazione illustrativa;
 - schema di convenzione;
 - norme tecniche di attuazione;
 - libretto delle misure del rilievo celerimetrico;
 - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
 - capitolato prestazionale opere di urbanizzazione;
 - relazione geologica e di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica;
 - valutazione di incidenza;
 - prontuario piantumazione aree verdi;
 - relazione di compatibilità idraulica;
 - documentazione previsionale di impatto acustico ambientale.
 - elaborati grafici*
 - tavola 1: stato di fatto/corografia;
 - tavola 2: stato di fatto/rilievo celerimetrico (punti battuti al piano terra);
 - tavola 3: stato di fatto/destinazioni d'uso delle aree e degli edifici;
 - tavola 4: stato di fatto/sviluppo reti tecnologiche (interne ed esterne);
 - tavola 5: stato di fatto/piante, prospetti e sezioni;
 - tavola 6: stato di fatto/dettaglio recinzioni;
 - tavola 7: stato di fatto/ evoluzione storica degli interventi e planivolumetrico con parametri;
 - tavola 8: progetto/parametri edilizi (prime indicazioni progettuali);
 - tavola 9: progetto/definizione unità minime di intervento e aree da vincolare;
 - tavola 10: progetto/aree da vincolare;
 - tavola 11: progetto/reti tecnologiche, recinzioni e uso delle aree;
 - tavola 12: progetto/piantumazione aree verdi, segnaletica stradale e situazione attuale amianto;
 - allegati*
 - atto di proprietà;
 - contratto di locazione;

tutto ciò premesso e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

La ditta proprietaria presta al Comune di Sernaglia della Battaglia la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili in oggetto; la ditta proponente si impegna a dare esecuzione al PUA, suddiviso in quattro Unità Minime di Intervento funzionali (UMI A, UMI B, UMI C, UMI D) attinente l'immobile a destinazione produttiva sito in Sernaglia della Battaglia, via Trevigiana 178, secondo gli elaborati grafici, descrittivi e allegati che si allegano alla presente, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente articolo e seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2 - DICHIARAZIONE DI LEGITTIMAZIONE.

La ditta proponente dichiara di essere legittimata all'intervento, secondo la documentazione allegata, delle aree interessate dal PUA attinente l'immobile a destinazione produttiva sito in Sernaglia della Battaglia via Trevigiana 178, oggetto della presente convenzione, e così catastalmente censito: Comune di Sernaglia della Battaglia, foglio 6, mappali 208-244-362-498.

Articolo 3 - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO.

La ditta proprietaria costituisce vincolo di destinazione d'uso sulle aree destinate a standard (verde e parcheggio), così come meglio individuate nell'elaborato grafico "tavola 10: PROGETTO/aree da vincolare", così suddivise:

complessivamente

- verde di mq 1.358,93;
- parcheggio e area di manovra di mq 1.387,51;

in particolare:

- UMI A: verde di mq 328,58, parcheggio e area di manovra di mq 331,56;
- UMI B: verde di mq 412,35, parcheggio e area di manovra di mq 370,64;
- UMI C: verde di mq 320,43, parcheggio e area di manovra di mq 367,10;
- UMI D: verde di mq 297,57, parcheggio e area di manovra di mq 318,21.

Articolo 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

La ditta proponente si impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere il contributo relativo agli oneri, se dovuti, all'atto di rilascio dei singoli Titoli Abilitativi dei nuovi fabbricati previsti dal PUA, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti.

Articolo 5 - ESECUZIONE PER STRALCI.

Le parti convengono la possibilità di realizzare il PUA in stralci riconosciuti e definibili funzionali coincidenti con le Unità Minime di Intervento così come evidenziate negli elaborati allegati alla presente convenzione, all'interno dei quali sono definiti gli interventi di risanamento e miglioramento ambientale funzionale ed edilizio.

Si stabilisce fin d'ora che la realizzazione della specifica opera di urbanizzazione relativa alla dorsale dello smaltimento delle acque reflue (*riferimento elaborato grafico di PUA n° 11: Reti tecnologiche, recinzioni ed uso delle aree*), in relazione al suo particolare tracciato ed al punto di consegna stabilito dall'Ente competente e al fine di assicurare la funzionalità ad ogni singola UMI, dovrà essere realizzato fino al punto di consegna indipendentemente da quale sia l'UMI che si attiva per prima.

La ditta proprietaria si impegna a costituire servitù di passaggio a favore del lotto B, ed a carico del lotto A e/o del lotto C.

Articolo 6 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA dovranno avere la seguente cronologia:

- realizzazione in unico intervento, con specifico Titolo Abilitativo, dell'intero tracciato della dorsale della linea di smaltimento delle acque reflue con relativo punto di consegna nella rete pubblica (relativa a tutte e quattro le UMI) che dovrà essere completato prima del rilascio del Permesso di Costruire del singolo stralcio;
- realizzazione delle opere afferenti ad ogni singolo stralcio che dovranno essere iniziate entro mesi 12 (dodici) dalla data di notifica del singolo Titolo Abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione stesse ed ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Qualora, allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, le ditte indicate dovranno chiedere proroga o rinnovo del Titolo Abilitativo.

Prima dell'inizio lavori, che dovrà obbligatoriamente aver luogo nei tempi indicati ai punti precedenti, la ditta proponente comunicherà al comune il nominativo del Direttore dei Lavori, dei tecnici preposti al controllo della sicurezza e la data di inizio dei lavori.

Articolo 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione per gli importi così come riportati nel Computo Metrico Estimativo specificatamente per ogni UMI.

Detto importo non potrà subire alcuna variazione o modificazione in relazione al costo effettivo sostenuto per l'esecuzione delle opere.

La ditta proponente si obbliga a rispettare le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi ed emissioni, le prescrizioni del provvedimento conclusivo, nonché ad assumere ogni responsabilità in ordine all'idoneità ed alla conformità delle opere progettate.

Articolo 8 – MODALITA' DI INTERVENTO

Il PUA verrà attuato secondo quattro unità minime di intervento (A, B, C, e D), ognuna autonomamente funzionale, caratterizzate dai seguenti parametri:

	UMI A	UMI B	UMI C	UMI D
superficie territoriale [mq]	6.252,99	6.031,24	6.136,21	5.874,12
volume massimo [mc]	17.569,05	44.315,46	26.033,05	2.124,00
superficie utile [mq]	2.761,07	4.634,70	3.174,00	354,00
numero piani	2	2	2	2
altezza massima [m]	7,00	esistente	esistente	6,00
destinazione d'uso	produttiva	produttiva	produttiva	produttiva
superficie aree a parcheggio e manovra da vincolare [mq]	331,56	370,64	367,10	318,21
superficie aree a verde da vincolare [mq]	328,58	412,35	320,43	297,57

Articolo 9 – CRONOPROGRAMMA

Il crono programma che segue ha validità dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Le tempistiche previste per le lavorazioni “adeguamento emissioni”, “cemento-amianto” e “dorsale fognatura” sono vincolanti e relative a tutto il compendio (le quattro UMI) mentre le altre sono indicative e possono subire variazioni nell’arco di validità della convenzione stessa.

intervento	anno									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
interventi di risanamento ambientale										
adeguamento emissioni (UMI A,B,C e D)	■									
dorsale fognatura (UMI A, B, C e D)	■	■								
bonifica cemento-amianto su UMI C	■	■								
bonifica cemento-amianto su UMI A			■							
bonifica cemento-amianto su UMI D				■						
interventi di sistemazione edilizia										
su UMI A				■	■	■				
su UMI B							■	■	■	
su UMI C		■	■	■						
su UMI D					■	■	■			

Articolo 10 - TITOLO ABILITATIVO

La ditta proponente chiederà i Titoli Abilitativi *ad edificare*, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal PUA dopo la stipula della presente convenzione.

La ditta proponente si impegna a dar seguito agli interventi edificatori previsti dal PUA attinente l'immobile a destinazione produttiva sito in Sernaglia della Battaglia, via Trevigiana 178, entro 10 anni, a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso.

Il certificato di agibilità relativo ad ogni singolo stralcio è subordinato alla completa ultimazione, previo certificato di regolare esecuzione emesso dal Direttore dei Lavori, delle relative opere di urbanizzazione.

Articolo 11 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano già iniziati.

Articolo 12 - VIGILANZA

Il comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato depositato presso gli Uffici Comunali. Qualora siano riscontrate difformità, il comune diffida la ditta proponente ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione ed al PUA.

Articolo 13 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La ditta proponente è obbligata per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole contenute nell'atto di trasferimento, le quali non hanno efficacia nei confronti del comune e non sono apponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla ditta proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La ditta proprietaria si impegna ad inserire negli eventuali atti di trasferimento degli immobili tutte le clausole della presente convenzione da riportare nella nota di trascrizione.

Articolo 14 - GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia degli impegni assunti con la presente convenzione la ditta proponente, ovvero gli aventi causa a qualsiasi titolo, costituirà una cauzione pari al 100,00 % del valore delle opere di urbanizzazione (euro 84.586,50 + IVA) da realizzarsi secondo quanto riportato negli elaborati di progetto e nel Computo Metrico Estimativo allegati alla presente Convenzione, tramite polizze fideiussorie assicurative o bancarie specificatamente per l'importo delle seguenti opere (esclusa iva):

- impianto smaltimento acque reflue per importo lavori di euro 19.245,00;
- opere di urbanizzazione dell'UMI A per importo dei lavori di euro 25.357,50;
- opere di urbanizzazione dell'UMI B per importo dei lavori di euro 10.245,00;
- opere di urbanizzazione dell'UMI C per importo dei lavori di euro 21.225,00;
- opere di urbanizzazione dell'UMI D per importo dei lavori di euro 8.514,00.

Tali polizze, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del comune, dovranno costituirsi prima del rilascio del Titolo Abilitativo relativo alle opere nel quale sarà dato riscontro.

La garanzia non può esser estinta se non previo favorevole collaudo e/o certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dei Lavori di tutte le opere di urbanizzazione ovvero di quelle afferenti ad ogni singolo stralcio. In questo ultimo caso è possibile la riduzione della polizza fideiussoria per un valore pari alle opere eseguite e collaudate.

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni il comune potrà disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa da parte della ditta proponente ad ogni opposizione giudiziaria e stragiudiziale notificata. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto descritto e comunque dopo l'istituzione del vincolo di uso.

Articolo 15 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta proponente e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n.601 del 29.9.1973.

Articolo 16 - TRASCRIZIONI, SPESE E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta proponente si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della ditta proponente che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo 17 - ESECUZIONE D'UFFICIO

Qualora una qualsiasi delle opere e degli obblighi della presente Convenzione non venissero eseguiti o venissero eseguiti solo in parte, la ditta proponente autorizza il Comune a provvedere direttamente o tramite l'opera di terzi utilizzando l'escussione della fidejussione.

Articolo 18 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta proponente, diverrà tale per il comune non appena ottenute le approvazioni di Legge. A tal fine la ditta proponente stessa si impegna a tutti gli atti necessari autorizzando sin d'ora tutte le successive volture occorrenti.

Letto confermato e sottoscritto.

- per il comune

.....

- per la ditta proponente

ANDREATTA VITALINA

BALLIANA OLIVA

BERTAZZON ALESSIO

BERTAZZON FERNANDA
BERTAZZON GIUSEPPE.....
BERTAZZON MICHELE
BERTAZZON PAOLA
BERTAZZON PATRIZIA
BERTAZZON 3B srl

Sernaglia della Battaglia,