

COMUNE DI CODOGNE'

PROVINCIA DI TREVISO

**VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
-D1/13 'Pianca'-**

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTA

(Ing. Nicolino BRUNELLO)

LOTTIZZANTE

(Pianca Spa)

Collaborazioni:

Ing. Martino SCARAMEL

Ing. Emanuele FORTIN

Treviso, li 22/04/2013

BOZZA

Convenzione integrativa alla convenzione stipulata in data 27.06.2008 per l'attuazione del P.d.L. "industriale D1/13 Pianca", conseguente alla Variante al P.d.L. introdotta a seguito dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 02.12.2011 tra la Regione Veneto, la Provincia di Treviso, il Comune di Gaiarine, il Comune di Codognè, Veneto Strade Spa e Pianca SPA.

* * *

Premesso

che in data 27.06.2008 è stata stipulata, a rogiti del Notaio Dall'Antonia, rep. n.99815, la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione D1/13 Pianca Spa, ben noto alle parti, e che viene allegata alla presente convenzione di variante sub doc.1, costituendone parte integrante e sostanziale;

che successivamente in data.....è stato rilasciata l'autorizzazione a lottizzare, cui ha fatto seguito la denuncia di inizio lavori in data..... (prot. n.....del.....);

che in data 02.12.2011, è stato sottoscritto un accordo di programma tra la Regione Veneto, la Provincia di Treviso, i Comuni di Gaiarine e di Codognè, Veneto Strade Spa e Pianca Spa, il cui testo era stato approvato con DGR n.1793 del 08.11.2011, avente ad oggetto la "realizzazione dei collegamenti della viabilità del Comune di Codognè sulla rotonda di attestamento ovest della nuova tangenziale sulla SP 44 in territorio di Gaiarine e di un percorso ciclo-pedonale diretto al Centro del Capoluogo di Gaiarine";

che alla stregua dell'art.2 ("oggetto di Accordo") il succitato "accordo di programma" concerneva, in particolare:

- la "realizzazione dei due nuovi rami di svincolo delle comunali di Codognè, Via Moie e nuova strada di lottizzazione 'Pianca', afferenti la costruenda rotonda ovest della Circonvallazione di Gaiarine";
- la "prosecuzione del percorso ciclabile dalla rotatoria della tangenziale al centro abitato di Gaiarine, secondo il progetto di Veneto Strade Spa";

che tale progetto veniva ad interferire con il P.d.L. in corso di esecuzione da parte di Pianca Spa, autorizzato con deliberazione di C.C. Codognè in data....., convenzionato in data 27.06.2008, il quale prevede, tra l'altro:

- la realizzazione di una pista ciclabile dalla viabilità del suddetto P.d.L. al centro del capoluogo, opera già collaudata e consegnata in data 23.12.2011;
- la realizzazione di una rotatoria quale collegamento tra la viabilità interna del P.d.L. e la SP n.44;

che le Pubbliche Autorità (Regione, Provincia e Comuni), tenuto conto della contemporaneità della esecuzione delle nuove opere viarie complementari a completamento della A28, le quali prevedono anche la realizzazione della c.d. "variante sud della SP n.44" per evitare l'attraversamento dell'abitato di Gaiarine, comprensiva della costruzione di una nuova rotatoria in Comune di Gaiarine, hanno ritenuto necessario evitare non solo la realizzazione di due rotatorie a breve distanza tra di loro, ma altresì la realizzazione di due piste ciclabili prive di continuità;

che, in tale ottica e secondo valutazioni di opportunità e convenienza è stato in superiore sede ritenuto di dover adeguare la progettazione delle infrastrutture viarie del P.d.L. “Pianca” alle nuove scelte e relative nuove progettazioni da parte di Veneto Strade, al preciso scopo di realizzare un’unica rotatoria anziché due, da collocarsi questa volta in Comune di Gaiarine, nonché di collegare tra loro i due tracciati delle piste ciclabili sopra ricordate, onde collegare tra loro, con tale infrastruttura, i capoluoghi dei due Comuni, in piena sicurezza per l’utenza c.d. “debole”;

che la progettazione, a cura e spese di Pianca Spa, rende necessaria la modifica, in adeguamento per quanto di interesse, della viabilità, soprattutto esterna, del P.d.L. Pianca, e quindi la conseguente modifica della sopra ricordata convenzione di P.d.L. stipulata il 27.06.2008 tra il Comune di Codognè e Pianca Spa, e ciò anche per adeguare le altre opere/infrastrutture urbanizzatorie;

che, allo scopo, le ulteriori modifiche al P.d.L., in adeguamento al nuovo tracciato della variante alla SP n.44, consistono in:

- modifica planimetrica della cassa di espansione n.3, sempre con recapito nel Rio Cigana;
- modifica parcheggi 1 e 2, con nuova realizzazione dei parcheggi n.1.1 e n.1.2 in prossimità del primo accesso al Lotto n.1;
- riduzione della superficie “area verde n.2” e contestuale aumento della superficie “area verde n.1”;
- adattamento al nuovo sviluppo viario del tracciato della pista ciclo-pedonale e dei percorsi pedonali;

- adeguamento delle reti di scarico e della fognatura nera, nonché della pubblica illuminazione;

che, nelle more, a richiesta del Comune di Codognè, Pianca Spa ha presentato in data 27.07.2012 al Comune di Codognè un atto unilaterale d'obbligo per mettere a disposizione, antecedentemente alla data del relativo trasferimento di proprietà del sedime di proprietà Pianca Spa, trasferimento che potrà aver luogo solo dopo l'approvazione della Variante al P.d.L., e dopo la stipula di convenzione integrativa di variante, le porzioni di aree di proprietà Pianca Spa utilizzate per la realizzazione del nuovo tracciato di Via Moie;

che tale anticipata disponibilità di Pianca Spa è motivata dalla volontà, in comunanza di intenti con l'Amministrazione di Codognè e Veneto Strade Spa, di realizzare al più presto i necessari lavori di ultimazione dell'opera viaria in questione;

che, inoltre, Pianca Spa – a seguito di modifica intervenuta nella compagine delle ditte assegnatarie dei lotti nel P.d.L. – si impegna a cedere al Comune di Codognè il lotto n. 3a di mq.1511, al concordato prezzo di €/mq 38,73 da regolarsi, a favore di Pianca Spa medesima, almeno parzialmente a mezzo compensazione con le ragioni di credito del Comune corrispondenti:

- alla sopravvenuta mancata realizzazione da parte di Pianca Spa della rotatoria e del collegamento del P.d.L. alla SP 44;
- al valore della promessa cessione a favore di Pianca Spa del reliquato stradale di Via Moie, da classificarsi ZTO D1 in quanto pertinenziale dell'esistente fabbricato industriale di Pianca Spa;

che, in ogni caso, resteranno a carico di Pianca Spa gli oneri già convenuti in sede di originario P.d.L., con l'ulteriore onere, giusta l'art.8 dell'“Accordo di Programma” 02.12.2012, della progettazione a proprie cura e spese, e della completa esecuzione del raccordo della strada di P.d.L. alla nuova rotatoria anche per il tratto ricadente all'interno del territorio di Gaiarine, nonché la progettazione del collegamento da Via Moie alla nuova rotatoria sulla SP44;

che il Comune di Codognè ha dato corso alla Conferenza dei Servizi per l'approvazione della Variante allo strumento urbanistico generale, necessaria per il recepimento nello stesso delle modifiche richieste dall'accordo di programma 02.12.2011, il cui iter si è concluso in data 05.09.2012;

che con nota 11.07.2012, prot. n.9034, indirizzata al Comune di Codognè, il S.I.S.P. Srl ha indicato alcune prescrizioni sia per quanto concerne la “rete di acquedotto” che la “rete fognaria”;

che in data 27.10.2012, Pianca ha presentato il progetto di variante al P.d.L., composta dai seguenti elaborati:

ELENCO

.....

.....

.....

che il predetto progetto è stato approvato come segue:

deliberazione di G.C. n.....

approvazione di G.C. n.....

che occorre pertanto stipulare la convenzione integrativa alla convenzione già stipulata in data 27.06.2008.

* * *

Tra il **Comune di Codognè**, in persona del Responsabile del Servizio geom. Lucio Ruffini, nato a....., residente a....., autorizzato in forza di.....

e

Pianca Spa in persona del legale rappresentante dr. Aldo Pianca, nato a.....il....., residente a

tutto ciò premesso e dedotto a parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si conviene e stipula quanto segue:

Art.1 Premessa.

1. Le suesposte premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente atto.
2. La presente convenzione costituisce integrazione alla convenzione originaria stipulata in data 27.06.2008, la quale resta valida e in vigore per le parti non modificate dalla presente convenzione integrativa.

Art.2 Elaborati della Variante al P.d.L.

1. La variante al P.d.L., oggetto della presente convenzione integrativa, è costituito dai seguenti elaborati:

.....

.....

Art.3 Trasferimenti di proprietà.

1. Ad integrazione delle obbligazioni rispettivamente assunte dalle Parti con la convenzione originaria stipulata in data 27 giugno 2008, in

ragione e per l'attuazione delle sopravvenute modifiche sopra specificate:

- a) Pianca Spa promette e si obbliga a cedere al Comune di Codognè il lotto n.3a di mq. 1511, al prezzo di €/mq. 38,73;
- b) Pianca Spa promette e si obbliga a cedere al Comune di Codognè la porzione di mq. 75 necessaria per la costruzione del nuovo sedime di Via Moie, al prezzo di €/mq. 38,73;
- c) Il Comune promette e si obbliga a cedere a Pianca Spa l'area di mq. 935 costituita dal sedime della ex via Moie, che non sarà più utilizzata dal nuovo tracciato, al prezzo di €/mq. 38,73; detta area verrà formalmente ed effettivamente classificata nello strumento urbanistico quale ZTO D1, in quanto pertinenziale all'esistente edificio industriale di Pianca Spa.

Ai fini di una migliore identificazione dei relativi sedimi delle predette aree le Parti fanno espresso riferimento alla Tavola

2. Le parti assegnano e riconoscono fin d'ora i seguenti valori ai prospettati trasferimenti di cui al precedente comma:

per il trasferimento sub a): € 58.521,03 - oltre ad IVA di legge 21% - per un totale di € 70.810,45 a credito di Pianca SpA;

per il trasferimento sub b): € 2.904,75 – escluso da IVA – a credito di Pianca SpA;

per il trasferimento sub c): € 36.212,55 – escluso da IVA - a credito del Comune.

Le Parti stesse si danno altresì reciprocamente atto che i minori oneri a carico di Pianca per la sopravvenuta mancata realizzazione della

rotatoria e del relativo tratto di collegamento – ricadente nel territorio comunale di Codognè – alla S.P. 44, vengono fin d'ora consensualmente valorizzati in € 5.081,72; tale importo viene qualificato, ai soli fini delle regolazioni patrimoniali conseguenti all'esecuzione della presente convenzione, come residua posizione creditoria del Comune.

Il trasferimento di proprietà degli immobili di cui al presente articolo dovrà formare oggetto di stipula contestuale di specifici atti di compravendita entro il termine ultimo del 31.12.2014.

3. Le Parti si danno atto che a seguito della Variante al P.d.L. la superficie del lotto n.1 passa da mq.137.660 a mq.138.453, con un incremento pertanto di mq. 793 al quale le Parti stesse, per quanto di competenza ai fini della qualificazione complessiva degli effetti anche non traslativi recati dal presente atto, consensualmente riconoscono un valore venale di € 38,73 al mq. per complessivi € 30.713,00 .

4. Le reciproche posizioni di debito e credito di cui ai precedenti commi dovranno fin d'ora intendersi rispettivamente ed integralmente estinte per compensazione alla stipula dei richiamati atti di trasferimento, senza regolazione di alcun conguaglio passivo a carico del Comune, in dichiarata conforme applicazione ed esecuzione delle disposizioni di cui agli articoli 6 e 7 dell'originaria convenzione del 27 giugno 2008; per quanto sopra le Parti si impegnano a rilasciare reciproca quietanza di saldo ad ogni effetto di legge al momento della stipula notarile.

Art.4 – Consistenza del P.d.L. a seguito della Variante allo stesso.

1. Le parti si danno espressamente atto e riconoscono che nulla è innovato, rispetto al progetto originario, per quanto concerne l'ambito territoriale d'intervento, che resta di mq.215.440.

2. Mutano invece i seguenti dati parametrici:

a) la superficie fondiaria, da mq.166.495 a mq.167.288;

b) la superficie coperta massima, da mq.99896 a mq.100372;

c) lo standard a parcheggio, da mq.21809 a mq.21544.

A tal fine si dà atto che il parcheggio n.1 è passato da mq.1051 a mq.900 ed il parcheggio n.2 da mq.4658 a mq.4210, con realizzazione di altri due nuovi parcheggi, individuati come 1.1 e 1.2, rispettivamente di mq.153 e di mq.449, il tutto come risulta dalla allegata TAV n. 2.1.

d) lo standard a verde oggetto di cessione, da mq.10621 a mq.11719, il tutto come risulta dalla Relazione (all. n.....) e dalla allegata TAV n. 2.1 di progetto.

In particolare, l'area verde n.1 passa da mq.107 a mq. 2095,

l'area verde n.2 passa da mq.3615 a mq.2725.

Art.5: Ricognizione di standard già ceduto.

Le parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che è già stato realizzato e ceduto al Comune di Codognè il parcheggio n.4.1, di mq.4195.

Art.6 – Opere di urbanizzazione primaria – esecuzione e manutenzione – scomputi e cessioni.

1. Nulla è mutato per quanto concerne la realizzazione e cessione al Comune delle opere di cui al comma 1 dell'art.6 della convenzione

originaria, ovviamente con le modifiche apportate a seguito dell'approvata variante.

2. In modifica del comma 2 del corrispondente art.6 ut supra, i lavori dovranno essere ultimati entro mesi 15 dalla data della stipula della presente convenzione integrativa.
3. Le parti si danno atto e riconoscono che la rotatoria (con relativo tratto di collegamento ubicato in Comune di Codognè alla S.P. 44), originariamente prevista sulla SP 44, non verrà più realizzata.
4. Pianca Spa si impegna a dar corso a propria cura e spese alla progettazione e alla completa realizzazione della strada di raccordo alla nuova rotatoria, anche per la parte ricadente in Comune di Gaiarine, nonché a dar corso alla progettazione del nuovo tracciato di collegamento di Via Moie alla nuova rotatoria sulla SP 44.

Art.7 Opere di urbanizzazione secondaria – cessioni – monetizzazione.

1. Per effetto delle modifiche al progetto originario, verrà realizzata e ceduta al Comune la quantità di mq.11719, maggiore di quella prevista in convenzione (mq.10621).
2. Rimane immutata la quantità di standard monetizzato: pari a mq.11283.

Art.8 Garanzie

1. Si dà atto che l'importo della garanzia fideiussoria, stabilito nella convenzione originaria in € 2.405.792,00, è stato ridotto, a seguito di determina n.69 del 17.02.2011 in considerazione delle opere già eseguite, ad € 1.263.040, come da polizza n. del.....

Art.9 Legittimazione del soggetto attuatore a presentare varianti.

Le parti si danno atto e riconoscono che Pianca Spa, in qualità di soggetto attuatore del P.d.L., è legittimata a presentare qualsiasi variante alle infrastrutture urbanizzatorie, nessuna esclusa, del P.d.L., anche a nome e per conto degli assegnatari-acquirenti, come, del resto, risulta da specifiche procure agli atti.

Art. 10 Norme particolari per Via Moie.

1. Le parti si danno atto e riconoscono che in ordine ai sottoservizi esistenti lungo l'originario tracciato/sedime di Via Moie debbano intendersi riconosciute le relative servitù, in favore delle utenze esistenti.
2. Nel caso in cui si presentasse la necessità di apportare per il futuro eventuali spostamenti di ubicazione dei sottoservizi, Pianca Spa avrà titolo/diritto a richiedere al Comune di darvi corso, a totali spese di Pianca Spa.
3. I terzi aventi titolo potranno, a loro volta, chiedere al Comune di essere autorizzati ad eventuali spostamenti a loro totale spese, salvo il diritto di Pianca Spa di essere tenuta indenne da qualsiasi pregiudizio, e salvo comunque il diritto di Pianca Spa di ottenere quanto previsto dall'art.843 del Codice Civile.

Art.11 Clausola finale.

Le parti si danno atto e riconoscono che, ribadito e confermato il contenuto dell'art.21 della convenzione di lottizzazione originaria, la stessa rimane accettata e confermata integralmente per tutte le parti in questa sede non espressamente variate/modificate.

Art.12 Spese e regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico di Pianca spa, quale ditta lottizzante.

Si chiede la registrazione e la trascrizione a tassa fissa della presente convenzione, ai sensi di legge.

Gli atti di trasferimento di proprietà degli immobili richiamati e previsti al precedente art. 3 verranno assoggettati al regime fiscale rispettivamente applicabile al momento e alle condizioni della relativa stipula.

L.C.S.

Per il Comune di Codognè

Pianca Spa
