

N. di rep.

COMUNE DI BROGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI
RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "LAGO DI
QUARGNENTA" CON CONTESTUALE PRELIMINARE DI
COSTITUZIONE DI SERVITU' SU AREA PRIVATA**

Repubblica Italiana

L'anno duemilasedici addi _____ del mese di _____, nella Residenza comunale davanti a me VIZZI dott.ssa Carmela segretario comunale autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 97 del d.lgs 28 agosto 2000, n. 267, si sono costituiti:

- a. GABRIELLI arch. Gianna, nata a Venezia – VE – l'11.03.1968, il quale interviene in qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano, domiciliato per l'esercizio delle sue funzioni presso la sede comunale in p.zza Roma n. 2 codice fiscale N° 00267040244, e dichiara di intervenire in quest'atto giusto provvedimento sindacale n. 6 del 28/03/2011, per conto ed interesse dell'Amministrazione che rappresenta;
- b. la ditta "CRACCO S.r.l.", con sede in Brogliano (VI) via S. Martino, 3, P. I.V.A. n. 02607550247, legalmente rappresentata dai Sigg. CRACCO Manuel nato a Valdagno (VI) il 06.07.1976, residente in Brogliano (VI) via Scoladori, 77/a, C.F. CRC MNL 76L06 L551L, CRACCO Federico nato a Valdagno (VI) il 08.10.1978, residente in Brogliano (VI) via S. Martino, 3/b, C.F. CRC FRC 78R08L551T e CRACCO Davide nato a Valdagno (VI) il 27.02.1981, residente in Brogliano (VI) via S. Martino, 5 int. 2, C.F. CRC

DVD 81B27L551H

in seguito denominata ditta attuatrice.

Detti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io segretario comunale sono certo, avendo i requisiti di Legge, di comune accordo e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

PREMESSO

- Che il Comune di Brogliano è dotato del Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 9/05/2013;
- Che la ditta “Cracco S.r.l.” è proprietaria dei beni censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 5, particella n. 161, su cui sorge un complesso edilizio, con relative pertinenze scoperte cui ai beni censiti al Catasto Terreni al Fg. 5, particelle n. 162, 171, 320 e 373;
- Che da Piano degli Interventi vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 9.05.2013 la zona territoriale omogenea su cui sorge il complesso edilizio, è facente parte esclusivamente della particella n. 161 fg. 5, collocata in zona D3 Turistico/Ricettiva di completamento (nello specifico Z.T.O. D3.0);
- che le Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 9.05.2013 prevedono:

Art. 21 - Z.T.O. DI TIPO D3: TURISTICO RICETTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Comprende porzioni di territorio edificato interessate dalla presenza di attrezzature turistiche che vanno riqualificate tramite una progettazione attenta alle peculiarità del paesaggio
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale, compreso l'alloggio del proprietario o del custode, fino ad un massimo del 25% del volume;
 - ricettivo e turistico (bar, ristorante, strutture alberghiere e simili);
3. In queste zone il P.I. si attua mediante intervento edilizio diretto; tra gli elaborati di progetto dovrà essere presentata l'illustrazione planivolumetrica, con profili regolatori delle facciate, estesa all'intera zona e una adeguata documentazione fotografica che evidenzi la collocazione dei manufatti nel paesaggio.

Sui fabbricati esistenti, con esclusione dei volumi accessori, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione: l'ampliamento, sulla base degli indici di zona è ammesso per i fabbricati realizzati successivamente al 1945.

PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO D3 "TURISTICO\ RICETTIVE DI COMPLETAMENTO"

- a. indice di edificabilità fondiaria (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b. altezza massima : non superiore a quella massima esistente;
- c. distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- d. distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano , o in aderenza;
- e. distanza dalle strade : 10,0 ml dalla strada statale; 5 ml da altre strade; è facoltà del Sindaco, sentita la C.E.C., imporre distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenesse prevalente ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.
- f. rapporto di copertura fondiario massimo(R.C.F.):40%;

4. All'interno di questa zona ogni nuova edificazione almeno pari a 150 mc, compresi gli ampliamenti, dovrà prevedere la seguente dotazione di aree da destinare a parcheggio privato di uso pubblico:

- ulteriori insediamenti residenziali: 3,50 mq/abitante (150 mc);
- insediamenti di tipo commerciale, direzionale, ricettivo e ricreativo (compresi l'esistente):1,00 mq/mq di superficie lorda di pavimento;

5. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è detraibile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio di concessione edilizia.

- che in data 23/06/2014 prot. n. 5883, la ditta “Cracco S.r.l.”, proprietaria del complesso immobiliare citato in premessa, ha manifestato la propria disponibilità a predisporre, per l’area indicata nel P. I. come zona D3.01 Turistico Ricettiva soggetta ad intervento diretto, come sopra specificato, un Piano di Recupero ad iniziativa privata la cui realizzazione avverrà per stralci funzionali;
- che in pari data e protocollo la ditta “Cracco S.r.l.” ha presentato un progetto di Piano di Recupero di iniziativa privata a firma dell’Arch. Urb. Alessandro Rausse di Valdagno-VI e Ing. Dorian Faggion di Trissino-VI;
- che le Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 9.05.2013 prevede all’art. 3 “ATTUAZIONE DEL P.I.” al comma 3 che: “la formazione di P.U.A. può riguardare anche zone ed aree non assoggettate dal P.I. alla formazione di detti strumenti alla sola condizione che le stesse (aree e zone) siano interessate da opere ed infrastrutture pubbliche”;
- che il Piano di Recupero proposto prevede:
 - la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico posto lungo la

- strada vicinale per soddisfare le richieste della collettività di avere un luogo di sosta per accesso alle escursioni nella zona collinare di Brogliano (parte del mappale 161 fg. 5 come individuato con la lettera P1 nella Tav. 3 e Tav. 5 dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico con l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria (pubblica illuminazione, spazzamento, pulizia, apertura dalla neve, ripristini e tutto quanto necessario per mantenerlo in esercizio) a carico della ditta Cracco s.r.l. proprietaria del complesso);
- la riorganizzazione del complesso esistente in un nuovo disegno dotato di servizi, standard urbanistici ed edilizi di qualità;
 - l'assegnazione di un nuovo significato di luogo turistico alla località Lago di Quargnenta integrando la nuova parte prevista residenziale in supporto al settore turistico ricettivo costituito da un'area ricreativa formata da un barbecue, una piscina coperta, un campo da tennis e un locale bar-ristorante;
 - il miglioramento dell'area ed i suoi standard integrando le opere di urbanizzazione dando una nuova immagine a tutta l'area dialogando con il paesaggio che la circonda;
 - la possibilità di usufruire della struttura a prezzo agevolato, convenzionato con l'Amministrazione Comunale di Brogliano, nello specifico con riferimento al campo da tennis e all'area scoperta di pertinenza, per le società sportive, scuole e centri estivi appartenenti al comune di Brogliano, durante il periodo primavera-estate per programmi di interesse collettivo; detta possibilità è da ritenersi applicabile per la durata di 15 anni dall'agibilità del comparto T1 (salvo sopraggiunte modifiche di norma o P.I.), da regolamentare con successiva convenzione;

- prima dell'inizio dei lavori del primo permesso di costruire rilasciato, relativo al Piano di Recupero, dovrà essere eseguita una perizia, a carico della ditta "Cracco S.r.l.", a firma di un tecnico abilitato in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale che valuti lo stato in cui versa la strada vicinale del Lago. La perizia è necessaria alla verifica della situazione di fatto in cui versa la strada prima dell'inizio dei lavori per poter verificare successivamente eventuali danni o peggioramenti, correlati e riconducibili ai lavori oggetto del Piano di Recupero, nel qual caso saranno a carico della ditta "Cracco S.r.l." gli eventuali ripristini; sono escluse responsabilità di ogni sorta legate a fatti naturali (frane) o altre situazioni di danno non connesse alle attività legate al P di R;

- che a seguito dell'adozione del Piano di Recupero di iniziativa privata, da parte della Giunta Comunale, lo stesso sarà sottoposto a valutazione ambientale strategica (V.A.S. ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. n. 152/2013 e ss.mm.i.i);
- che a seguito V.A.S. saranno recepite nel piano eventuali prescrizioni;
- che sull'aspetto tecnico ed urbanistico della soluzione presentata, ha espresso parere favorevole la Commissione Edilizia nella seduta del 22/07/2014;
- che in data _____ prot. n. _____ la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha espresso il proprio parere vincolante con prescrizioni di cui all'art. 146 del d.lgs 42/2004;
- che il piano di recupero rientra quindi nella previsione di cui all'art. 20, comma 6 della L.R. 11/2004;
- che il piano di recupero in argomento, adottato con delibera di giunta comunale n. ____ del _____, è stato approvato dalla Giunta Comunale con provvedimento n. ____ del _____, esecutivo;

- che le opere per la realizzazione del parcheggio privato ad uso pubblico in base al progetto approvato ed al computo metrico estimativo sono quantificate in €.43.486,00 oneri per la sicurezza inclusi ed esclusa l’IVA di legge, oltre ad € 4.624,00 per spese progettuali e di collaudo amministrativo (esclusi relativi oneri fiscali), per un totale di € 48.110,00;
- che con la presente convenzione il Comune di Brogliano intende stabilire i diritti e gli obblighi delle parti, ivi compresa l’esatta individuazione delle opere di urbanizzazione che il privato è tenuto a realizzare, nonché le relative condizioni di esecuzione.

Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra costituite, nell’intesa che la premessa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Disposizioni preliminari

Il sigg. CRACCO Manuel, Federico e Davide in qualità di rappresentanti legali della ditta “Cracco S.r.l.” si impegnano ad assumere gli oneri ed obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune di Brogliano.

La ditta si obbliga in solido per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo e si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essa assunti si trasferiranno anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

In particolare, in caso di trasferimento della proprietà le garanzie prestate non

verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il nuovo avente causa avrà prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione di quelle già depositate.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle sue previsioni con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e ad essa conformi.

Art. 2 - Oggetto

La ditta attuatrice dichiara che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del P. di R. di iniziativa privata denominato "Lago di Quargnenta" mediante l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'esecuzione in un parcheggio il cui uso pubblico sarà asservito a mezzo di apposito atto a cura e spese della ditta "Cracco srl", senza prevedere la cessione di dette aree a standard.

Con l'esecuzione delle opere previste e la loro individuazione in uso pubblico gratuito al Comune vengono totalmente assolti gli oneri di urbanizzazione primaria, con scomputo degli oneri tabellari di cui alla LR 61/85 in relazione al volume ammesso per il Piano. Lo scomputo è ammesso nei primi 15 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Sui singoli permessi di costruire richiesti all'interno del P. di R. verranno infatti applicati i previsti oneri tabellari di primaria e secondaria in base alla tipologia di intervento; verrà applicato inoltre il costo di costruzione, in parte di ristrutturazione, sulla base del Computo Metrico Estimativo, e in parte come realizzazione del nuovo); la differenza sarà conteggiata in base alle tabelle in vigore al momento.

Tali conguagli verranno quantificati dopo l'approvazione del progetto edilizio dei

fabbricati e versati dai titolari dei Permessi di Costruire con le modalità stabilite dal Comune.

Il rilascio dell'agibilità relativa alle singole unità immobiliari conseguenti agli interventi previsti dal presente P. di R., è subordinato alla stipula di un atto di servitù di uso pubblico che graverà sull'area a parcheggio che sarà realizzato all'interno del mappale 161 fg 5.

La ditta attuatrice si assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di recupero, e di seguito descritte:

- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione geologica preliminare
- Parcheggio pubblico: Computo metrico estimativo
- Parcheggio pubblico: Quadro economico
- Parcheggio pubblico: Cronogramma dei lavori
- Parcheggio pubblico: Elenco prezzi unitari
- Documentazione fotografica
- Render inserimento ambientale
- Normativa di Piano
- Relazione paesaggistica
- Valutazione Ambientale Strategica–Verifica di assoggettabilità: Rapporto ambientale preliminare
- Relazione previsionale di clima acustico
- Tav. 1 - Inquadramento generale, estratti di Pianificazione Urbanistica
- Tav. 2 - Planimetria generale comparti edificatori
- Tav. 3 - Planimetria generale standard urbanistici

- Tav. 4 - Planimetria generale stato attuale
- Tav. 5 - Planimetria generale di progetto
- Tav. 6 - Sezioni di progetto
- Tav. 7 - Esecutivo sottoservizi – linea fognatura acque bianche/nere
- Tav. 8 - Esecutivo sottoservizi – linea acquedotto
- Tav. 9 - Esecutivo sottoservizi – linea enel
- Tav. 10 - Esecutivo progetto parcheggio pubblico
- Tav. 11 - Esempio progettuale abitazione tipologia “Chalet”
- Allegato A alla Dgr n. 2299 del 09.12.2014: Procedura per la valutazione di incidenza
- Appendice alla relazione tecnico illustrativa
- Allegato E alla Dgr n. 2299 del 09.12.2014: Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza
- Dichiarazione di conformità alle normative vigenti sull'inquinamento luminoso
- Autocertificazione ai sensi dell'art. 20 comma 1 D.P.R. 380/2001

Gli elaborati: Tav. 1 Inquadramento generale, estratti di Pianificazione Urbanistica e Tav. 2 Planimetria generale comparti edificatori vengono allegati al presente contratto rispettivamente sotto le lettere A) e B) per formarne parte integrante e sostanziale, mentre le rimanenti tavole vengono conservate agli atti dell'ufficio contratti sottoscritte dalle parti.

Art. 3 - Ambito del P di R

L'ambito di PdR individuato ha una superficie complessiva di mq. 5.050, di proprietà della ditta “Cracco S.r.l.”:

proprietà	Foglio	Particella	Superficie catastale	Superficie ricadente nel PdR	Quota del diritto
Cracco S.r.l.	5 – NCEU	161	mq. 6.210	mq. 5.050	1/1

salvo variazioni nell'esecuzione delle opere che rendano necessari ulteriori frazionamenti i quali dovranno essere redatti a cura e spese della ditta attuatrice.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria da realizzare

La ditta attuatrice si obbliga e realizzare a propria cura e spese, comprese quelle di progetto, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- parcheggio di mq. 205

I parcheggi a standard residenziale, evidenziati nella Tavola 3 di P di R, non fanno parte degli standard urbanistici primari, in quanto legati all'ampliamento residenziale previsto e dovuti in base alla verifica degli standard a parcheggio delle NTA di PI. Essi sono comunque evidenziati nel P di R, in modo da individuarne l'ubicazione, peraltro non vincolante, le dimensioni e la tipologia costruttiva.

Per la realizzazione delle opere relative ai sotto servizi acquedotto e fognatura dovranno essere reperiti, se necessari i pareri degli enti competenti.

Art. 5 - Tempi

I sopra citati parcheggi dovranno essere realizzati prima del rilascio dei certificati di agibilità dei singoli interventi edilizi; i lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed essere ultimati entro tre dal loro inizio.

Il Piano di Recupero avrà durata di 15 anni.

Art. 6 - Garanzie

A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto la ditta attuatrice ha presentato le seguenti cauzioni:

polizza fideiussoria di € 48.110,00 (al netto dell'IVA), di cui € 43.486,00 per lavori ed € 4.624,00 per spese progettuali e di collaudo amministrativo (C. I. compreso ed al netto dell'IVA) pari al 100% del valore delle opere, n. emessa il dalla compagniaDetta garanzia, valida fino a dichiarazione di svincolo, sarà svincolata dopo il loro asservimento all'uso pubblico.

Art. 7 - Valore delle opere

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria che la ditta si impegna a realizzare è pari ad € 43.486,00, oneri per la sicurezza compresi, oltre all'IVA di legge, giusto computo metrico protocollo 5883 del 23.06.2014 e successivo aggiornamento presentato in data 13.05.2015, prot. n. 4245 (per l'aggiunta della pubblica illuminazione funzionante a servizio del parcheggio di uso pubblico). A questi importi si aggiungono le spese tecniche di progettazione e collaudo delle opere per complessivi € 4.624,00, oneri fiscali esclusi.

Art. 8 - Provenienze

La ditta attuatrice dichiara che i beni immobili censiti entro l'ambito del P di R gli sono pervenuti in forza:

- atto di compravendita del notaio Giovanni Rizzi di Vicenza rep. 115.221 di data 10.07.2013, registrato a Vicenza il 22.07.2013 al n. 4072, serie 1T, e trascritto a Vicenza il 25.07.2013 ai nr. 13572/9631

Art. 9 - Certificato di regolare esecuzione

Le opere di cui all'art. 2 saranno oggetto di certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'art. 141, comma 3 del codice dei contratti.

Esso sarà emesso dal Direttore Lavori nominato dalla ditta attuatrice non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 10 - Manutenzione delle opere

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio privato ad uso pubblico di cui all'art. 2, così come ogni responsabilità inerente la realizzazione delle opere sono fin d'ora posti a carico della ditta attuatrice; non così per il successivo uso per le cui responsabilità la ditta attuatrice è fin d'ora sollevata.

Art. 11 - Permessi di costruire

I permessi di costruire potranno essere rilasciati dopo l'entrata in vigore del P di R ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Il rilascio della dichiarazione di agibilità delle unità immobiliari avverrà esclusivamente dopo la stipula dell'atto di servitù di cui all'art. 2 della presente convenzione.

Art. 13 - Vigilanza

Il Comune si riserva di controllare in qualsiasi momento attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto esecutivo approvato.

La presente convenzione fa parte integrante del permesso di costruire; pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il responsabile dell'area tecnica, previa diffida, potrà ordinare la sospensione dei lavori di urbanizzazione.

Art. 14 - Stipula atto di servitù

La ditta attuatrice si impegna fin d'ora a stipulare con spese a proprio carico ed entro tre mesi dall'approvazione del certificato di regolare esecuzione, un atto con cui il parcheggio identificato come P1, nella tavola allegata al presente atto sotto la lettera B), sarà gravato da servitù di uso pubblico.

Per la costituzione degli atti di servitù la ditta dichiara di conoscere ed accettare che dovrà fornire a proprie spese i seguenti documenti:

- frazionamento e/o identificazione con sub delle aree da gravare di servitù in originale
- visure ipotecarie e catastali
- planimetrie con l'individuazione delle servitù di uso pubblico.

Sin d'ora si stabilisce che tutte le spese relative agli atti in argomento sono poste a carico ed accettate dalla ditta attuatrice.

Art. 16 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra il Comune e la ditta proponente in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente convenzione, saranno deferite al Tribunale di Vicenza.

Art. 17 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti al collaudo ed ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta Cracco Srl, che le assume.

Art. 18 - Rinunzia all'ipoteca legale

La ditta Cracco autorizza il signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Richiesto, io segretario ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono.

Per la ditta "Cracco S.r.l."

Sig. Cracco Manuel

Sig. Cracco Federico

Sig. Cracco Davide

Arch. Gianna Gabrielli
