

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno Duemilaventidue, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____

si sono costituiti:

il Sig. **Nicholas Gheno** nato a _____ (VI) il _____ e residente a _____ in via _____, c.f. _____, in qualità di proprietario degli immobili situati nel Comune Valbrenta (VI), individuati al Catasto Terreni al Foglio n. 19, Sezione San Nazario, particelle n. 1114 e n. 1500 e posti in Via Mocellini snc – Loc. San Nazario del Comune di Valbrenta (VI), soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente “recuperante”, da una parte;

e il Dott. **Paolo Montagna**, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica – Area VI del Comune di Valbrenta (VI), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. 9 in data 10.08.2022 ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”, dall'altra parte,

PREMESSO

che è intenzione del sopracitato recuperante procedere alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero denominato “PUA Gheno”, elaborato in riferimento all'art. 19, comma 1, lettera d) della L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità all'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 “Norme per l'edilizia popolare” e s.m.i. avente come oggetto un intervento di ristrutturazione urbanistica teso alla minima quantità di suolo consumabile, all'eliminazione di elementi e manufatti incongrui ora presenti sull'area interessata dal piano, nonché ad una razionalizzazione degli spazi e delle opere di urbanizzazione, che possa consentire l'edificazione di un nuovo fabbricato residenziale e che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

che l'immobile distinto con mappale n. 1500, sul quale graverà il nuovo fabbricato residenziale in progetto, di cui alla convenzione ha una superficie catastale di 769,00 mq ed è classificato nel vigente Piano degli Interventi – San Nazario per una Superficie Territoriale pari a mq 384,12 in zona A/1 – Centro Storico e per una Superficie Territoriale pari a mq 368,87 in zona A/1a aree libere in centro storico;

che sull'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno non gravano vincoli di natura idrogeologica, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del piano stesso o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno, redatto dall'architetto Roberto Costa con studio in Piazza IV Novembre 14/d, Valbrenta (VI) è costituito da tavole ed allegati come di seguito specificati:

- Tav. 1 – Piano di Assetto Territoriale Intercomunale e Piano degli Interventi
- Tav. 2 – Planimetria generale di Piano
- Tav. 3 – Stato di fatto immobile presente nell'area e reti infrastrutturali
- Tav. 4 – Progetto di edificio residenziale unifamiliare
- Tav. 5 – Elaborato relativo al superamento delle barriere architettoniche
- Tav. 6 – Indicazioni cromometriche per l'aspetto dell'edificio in progetto
- Tav. 7 – Sistemi anticaduta previsti in copertura
- Tav. 8 – Opere di urbanizzazione
- Relazione Illustrativa del PUA Gheno
- Norme Tecniche Attuative PUA Gheno
- Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale PUA Gheno
- Relazione Tecnica relativa al fabbricato residenziale unifamiliare
- Relazione di calcolo superfici e volumi di progetto e verifica requisiti igienico sanitari
- Relazione Paesaggistica relativa al fabbricato residenziale unifamiliare
- Relazione Tecnica relativa al superamento delle barriere architettoniche
- Dichiarazione di conformità del progetto alla Legge 13/89 e al DM 236/89
- Richiesta di monetizzazione delle aree a standard previste in cessione

VISTI

La domanda di autorizzazione al piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 10487 del 08.09.2021;

La deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 16.06.2022, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno;

L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno, nelle forme di legge, in seguito alla quale non sono pervenute osservazioni;

La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DEFINIZIONI

1.1 Le parti danno atto che nella presente convenzione le seguenti definizioni hanno il significato indicato di seguito a ciascuna di esse:

- Comune: il Comune di Valbrenta (VI);
- Provincia: la Provincia di Vicenza;
- Regione: la Regione Veneto;
- Recuperante: Nicholas Gheno;
- Convenzione: la presente convenzione;
- PUA Gheno: Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero denominato "PUA Gheno", elaborato in riferimento all'art. 19, comma 1, lettera d) della L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità all'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i. avente come oggetto un intervento di ristrutturazione urbanistica teso alla minima quantità di suolo consumabile, all'eliminazione di elementi e manufatti incongrui ora presenti sull'area, nonché ad una razionalizzazione degli spazi e delle opere di urbanizzazione, che possa consentire l'edificazione di un nuovo fabbricato residenziale, approvato in via definitiva con delibera della Giunta Comunale n° _____ del _____.

ART. 2 - OBBLIGO GENERALE

Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

Il recuperante si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero – PUA Gheno approvato nel rispetto della presente convenzione e degli elaborati progettuali allegati che vengono a formare parte integrante e sostanziale della presente e secondo i progetti che dovranno essere sottoposti all'esame dei competenti uffici comunali e soggetti alle condizioni contenute nei relativi atti abilitativi.

ART. 3 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Il recuperante è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal recuperante con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante 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 sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del PUA

Gheno, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

La presente convenzione ha la durata di DIECI anni che decorrono dalla data di approvazione definitiva del PUA Gheno.

L'esecuzione del PUA Gheno dovrà avvenire entro dieci (10) anni decorrenti dalla conseguita efficacia della delibera di Giunta Comunale di approvazione; la scadenza del termine di validità del PUA Gheno non produce effetti sui titoli abilitativi ancora validi; il Comune, nella futura attività urbanistica, terrà adeguatamente conto, nel periodo di validità sopra precisato, dei diritti vantati dal recuperante alla conservazione della disciplina urbanistica introdotta dal PUA Gheno e di quanto previsto dalla presente convenzione.

ART. 5 – OBBLIGHI

Il recuperante si impegna:

- a garantire il pagamento della monetizzazione degli standard urbanistici previsti dalle Norme Tecniche Attuative del PUA Gheno;
- a fare sì che l'unità immobiliare residenziale abbia una Superficie Utile non superiore a 147,55 mq, come da calcoli di progetto;
- ad assicurare la riqualificazione strutturale ed energetica del tessuto edilizio, nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni: la nuova unità immobiliare dovrà garantire minimo il requisito di Classe "B" ai sensi del D. Lgs 192/05 e del D.lgs 311/06 e s.m.i.;
- al rispetto della destinazione residenziale dell'immobile e si impegna a non variarla nemmeno in parte e per un tempo limitato;
- a predisporre i progetti relativi al fabbricato entro e non oltre sei (6) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, dotati di completezza tecnica, giuridica ed amministrativa finalizzata alla formazione dell'atto abilitativo;
- ad inoltrare istanza di eventuali e necessari pareri secondo le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti all'atto di presentazione presso gli enti preposti;
- a realizzare l'intervento previsto nel PUA Gheno entro tre anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo alla costruzione e di poterlo comunque rinnovare come previsto dalla legge; qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova richiesta concernente la parte non ultimata;
- a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria, qual ora dovuti, il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
- a realizzare, collaudare e cedere gratuitamente al Comune di Valbrenta, le opere così come progettate e contenute nell'elaborato grafico denominato: Tav. 08 – Opere di urbanizzazione: parcheggi nel mappale n. 1114;
- a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
- a corrispondere al momento del rilascio del Permesso di Costruire o altro atto abilitativo previsto dalle vigenti norme, il contributo afferente il costo di costruzione il cui importo sarà determinato al momento della presentazione dell'atto abilitativo sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione dello stesso;
- ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione negli atti di vendita del fabbricato oggetto del PUA Gheno.

ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare le domande per ottenere il Permesso di costruire o segnalare l'inizio attività o comunque quanto previsto in materia urbanistica, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al PUA Gheno, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

L'efficacia del Permesso di Costruire, della SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR. n. 380 del 2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire o SCIA onerosa.

ART. 7 - VARIANTI

E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche che non alterino le caratteristiche morfo - tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.

Le variazioni sostanziali eccedenti le ipotesi di cui al precedente punto, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 8 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE

L'edificio oggetto del PUA Gheno dovrà possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche corrispondenti:

- alle Norme di attuazione del vigente Piano degli Interventi;
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- alle disposizioni contenute nelle Leggi e provvedimenti Nazionali e Regionali concernenti il tipo di intervento oggetto della presente convenzione.

Sono comunque da intendersi vincolanti: la destinazione d'uso, le tipologie e metodologie di intervento riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA Gheno; tali caratteristiche saranno più esplicitamente definite in sede di presentazione degli atti abilitativi.

ART. 9 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto PUA Gheno è composto da quanto previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i.

Il PUA Gheno è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 10 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

ART. 11 - TRASCRIZIONE

Il recuperante autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 12 – CLAUSOLA ARBITRALE

La risoluzione delle controversie, che dovessero sorgere dall'interpretazione, adempimento od inadempimento e, in genere, dall'applicazione della presente convenzione, fatta salva la giurisdizione amministrativa, sarà devoluta alla giurisdizione del Tribunale di Vicenza.

Letto, confermato e sottoscritto, Valbrenta (VI), li _____

Il recuperante
Nicholas Gheno

per il Comune Valbrenta
dott. Paolo Montagna
Resp. Ufficio Urbanistica – Area VI