

COMUNE DI CASSOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "DOBRU"

VARIANTE N. 2

Allegato 3
Proposta di modifica alla convenzione

il committente

Capitelvecchio R.E. Srl

il progettista

Cassola

Si propongono le seguenti integrazioni o sostituzioni:

La società Dobru S.r.l. sia sostituita con la società CAPITELVECCHIO REAL ESTATE S.R.L. con sede legale a Villa Agnedo (TN) in via della Stazione n. 100 ed il legale rappresentate Brunello Fabio sia sostituito con Paterno Domiziano, nato a Borgo Valsugana (TN) il 21/06/1962 domiciliato a Villa Agnedo (TN) in via della Stazione n. 100 – c.f. PTR DZN 62H21 B006S

Nelle premesse la “seconda” lettera B) sia sostituita con il seguente testo: B) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale catastale di mq 21.783 e nel vigente Piano degli Interventi sono classificate come ZTO PP - Tessuto per insediamenti polifunzionali, con piano urbanistico attuativo confermato e con individuazione cartografica di grandi strutture di vendita e parchi commerciali, e sono soggette ai vincoli e alle prescrizioni di cui agli art. 8-11-14 delle NT del PI.

Sia inserita la seguente lettera D)

D) le parti concordano che l’attuazione del Piano debba avvenire in maniera compatibile con il contesto nel quale si inserisce e pertanto ritengono imprescindibile, quantomeno, uno sviluppo commerciale come definito agli articoli successivi; inoltre per la tutela degli utenti deboli della strada si ritiene necessario il miglioramento del tratto di Via Valsugana a sud dell’area in questione, partecipando in tal senso con un adeguato contributo economico da parte dei lottizzanti.

Dopo la parola “VISTI” , dopo la lettera A) sia aggiunta la lettera A bis) e, a seguire, il seguente testo: La richiesta di variante al PUA, presentata al protocollo comunale al n. 16886 del 30/12/2015 e le successive integrazioni e l’allegato progetto a firma dell’Arch. Valter Luigi Fioravanzo, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al numero 965, costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – Inquadramento
- Tavola 2 – Pdl approvato
- Tavola 3 – Planimetria rilievo
- Tavola 4 – Planimetria rilievo Quote Originarie
- Tavola 5 – Profili rilievo
- Tavola 6 – Profili rilievo Quote Originarie
- Tavola 7 – Planimetria generale di progetto
- Tavola 7 bis – Planimetria generale con edificio
- Tavola 8 – Verifica parametri urbanistici
- Tavola 9 – Profili di progetto
- Tavola 10 – Particolare Sezione verso via Valsugana
- Tavola 11 – Sezione tipo

- Tavola 12 – Planimetria fognatura Bianca, Nera
- Tavola 13 – Profili fognatura Bianca, Nera
- Tavola 14 – Schema fognature provvisorio
- Tavola 15 – Tombamento Canaletta
- Tavola 16 – Planimetria Impianti
- Tavola 17 – Viabilità
- Tavola 18 – Planivolumetrico
- Tavola 19 – Comparativa
- Allegato 1 – Relazione Tecnica
- Allegato 2 – Norme tecniche di attuazione
- Allegato 3 – Proposta di modifica alla convenzione
- Allegato 4 – Documentazione fotografica
- Allegato 5 – Computo metrico estimativo
- Allegato 6 – Progetto illuminotecnico

E modificate le lettere con i testi scritti a seguire:

B) I pareri della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14 Settembre 2011 e nella seduta del 24/03/2017

C) sia aggiunta “Etra” dopo “Rfi”

D) La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 30 luglio 2011, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione nonché la Deliberazione di Giunta comunale n. in data, esecutiva, con la quale è stata approvata la variante al Piano di Lottizzazione.

E) Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con D.G.R.V. n. 1143 del 23-03-2010, il Piano degli Interventi (PI) adottato con D.C.C. n° 13 del 24/03/2010, approvato con D.C.C. n° 60 del 30-07-2010 e confermato con il successivo P.I., il nono Piano degli Interventi (PI) vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/2016

Siano infine corretti i seguenti articoli / commi con i testi scritti a seguire:

ART. 3 – TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI

Il comma 3 va cancellato

4. Tutte le opere di urbanizzazione a carico della lottizzante, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio lavori; decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione, il cui costo è stato stimato mediante preventivo redatto con il listino prezzi dalla Regione Veneto (per quanto applicabile) o con prezzi di mercato, nei seguenti importi:

Opere stradali			€ 371.297,58
Fognature			€ 160.128,67
Opere a Verde			€ 8.935,15
Segnaletica stradale			€ 10.209,73
Telecom			€ 2.170,62
Enel ed Illuminazione			€ 103.255,54
Acquedotto			€ 13.475,45
Rete Gas			€ 851,10
Intervento art.5 comma 6 Convenzione			€ 35.000,00
Totale Lavoro			€ 705.323,84

Comma 8, dove compare la parola Dobru viene sostituita con la parola Lottizzanti.

Si aggiungono i commi

9. I lottizzanti, all'interno della superficie di vendita complessivamente generata dall'edificio, si impegnano a destinare non più di 950 mq alla vendita di prodotti del settore merceologico alimentare. L'apertura al pubblico della suddetta area del settore merceologico alimentare non potrà avvenire prima del 30 giugno 2018.

10. I lottizzanti si impegnano a versare all'Amministrazione Comunale un contributo onnicomprensivo di 100.000 € finalizzato alla realizzazione della pista ciclabile o ciclopedonale che collega l'angolo sud-ovest dell'area di lottizzazione con via Croceron, ovvero alla realizzazione di opere di messa in sicurezza di quel tratto di strada. Tale contributo sarà versato in due rate con le seguenti modalità: la prima rata da 25.000 € alla stipula della convenzione urbanistica per variante al PUA, la seconda rata da 75.000 € entro il 30/12/2018. La rateizzazione è garantita da apposita garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, a prima richiesta e senza eccezione alcuna, n. _____ in data _____ emessa da _____ per € 75.000,00;

11. L'uscita veicolare posta a nord del lotto ha carattere provvisorio fino alla realizzazione della Bretella Anas che lambisce il confine nord. Pertanto il lottizzante si

impegna a chiudere a propria cura e spese tale uscita a semplice richiesta del Comune, ed in ogni caso all'inizio dei lavori della bretella, salvo diverse disposizioni da parte del Comune.

12. i lottizzanti si impegnano alla realizzazione nell'area destinata a parcheggio di n. 2 colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;

ART. 7 – CONGUAGLIO DEGLI ONERI

Alla fine del comma 1 va aggiunto: (si da atto, che a tal titolo, è stata già versata la somma di 108.615,15 € in data 19/06/2012).

ART. 10- VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Lottizzanti si obbligano a vincolare all'uso pubblico le seguenti aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la lottizzazione:

AREE DA VINCOLARE, come indicato nell'allegato grafico Tavola 8 del progetto di variante:

- Standard pubblici (Parcheggi, spazi di manovra e verde) = 8.235 mq
 - Viabilità interna = 2.060 mq
- Totale = 10.295 mq

5. Nella Variante al PUA approvato con DCC N. 41 del 30/07/2011 il corrispettivo per la mancata cessione ammontava a 104.941,99 € (mq 7543 x 55,65 €/mq Valore ICI x 25%). La differenza, pari a 39.372,37 € è stata interamente detratta, ai sensi della convenzione urbanistica, in sede di rilascio del PDC C10/0151 del fabbricato. Il corrispettivo dovuto a titolo di mancata cessione delle aree per opere di urbanizzazione oggetto della variante C15/0079 ammonta a 143.229,19 € (mq 10295 x 55,65 €/mq Valore ICI x 25%) a cui va detratta la somma già versata di 104.941,99 € e pertanto, contestualmente alla firma della presente convenzione, viene versata la somma di 38.287,20 €.

Art. 10 bis

MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere di cui è previsto il vincolo ad uso pubblico restano a cura e spese del lottizzante, così come ogni spesa per l'esercizio e la conservazione in buono stato delle opere e delle aree stesse;
2. Spetta al Lottizzante ogni responsabilità civile e penale relativamente alla esecuzione e la manutenzione delle opere ed all'uso delle stesse. Al momento del collaudo le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione e conservazione.

ART. 11 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. I Lottizzanti si obbligano a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree necessarie per la realizzazione (e/o completamento) delle opere di urbanizzazione:

AREE DA CEDERE, come evidenziato con retino inclinato a 45° nell'allegato grafico Tavola 8 del progetto di variante:

- Viabilità di P.I. + Pista Ciclabile = 1205 mq (*è cambiata perché prima comprendeva il sedime della recinzione, ora la recinzione rimane in proprietà*)

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei lottizzanti ammonta ad 705.323,84 € oltre ad oneri accessori (come da preventivo allegato al progetto di piano, completo di I.V.A., direzione dei lavori, spese di collaudo, così come da quadro economico pari a €).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti hanno prestato adeguata garanzia finanziaria con polizza fidejussoria n. 0032.5100984.66 in data 17 novembre 2011 emessa da Fondiaria - SAI S.p.a. per € 705.145,15 con scadenza incondizionata fino ad almeno i 2 mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali.

ART. 14 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA - VARIAZIONE DEGLI ONERI

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente e con gli altri impegni assunti con la presente convenzione, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.