

REP. <>

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO DI
VILLA MOCENIGO
COMUNE DI ABANO TERME PD
REPUBBLICA ITALIANA**

Il <giorno mese anno in lettere per disteso>. In <> alla via <> n. <>, presso <>.

Davanti a me, dott. <>, notaio in <>, iscritto al Collegio Notarile di <>, sono comparsi:

- Arch. Minozzi Leonardo, nato a Padova il 26/02/1967 con qualifica di Dirigente domiciliato per la funzione presso la sede Abano Terme, con sede legale in Abano Terme (PD) alla Piazza Caduti n. 1 (P.I. e C. F. 00556230282, che nel prosieguo del presente atto viene indicato come «Comune»;

E

il Dott. Andrea Cavagnis nato a Padova il 04.06.1958 C.F. CVG NDR 58H04 G224R, nella sua qualità di Legale Rappresentante della società Mocenigo S.r.l., con sede legale a Padova (PD), Via Aleardo Aleardi n. 5, codice fiscale e numero di iscrizione presso l'Ufficio del registro delle Imprese 04666750288 ed iscritta al numero PD-408400 Repertorio Economico Amministrativo,

Di seguito denominata per brevità "**Ditta Attuatrice**"

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io notaio ... sono personalmente certo.

PREMESSO

a) che la **Ditta Attuatrice** è proprietaria delle seguenti aree censite al C.T. e C.F. del Comune di Abano Terme costituenti il complesso di Villa Mocenigo ad Abano Terme:

- CATASTO FABBRICATI
Foglio 13 Mappale 24 sub 3, 4, 5, 6, 7 e 8

- CATASTO TERRENI
Foglio 13 Mappale 24 di Ha 3.05.94
Foglio 13 Mappale 616 di Ha 1.12.57
Foglio 9 Mappale 604 di Ha 0.12.63

b) che il Comune di Abano Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 138 del 4 ottobre 2023 e adeguato alle prescrizioni con presa d'atto del Consiglio Comunale n. 5 del 1 febbraio 2024;

c) che il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 4004 del 16 novembre 1999 e successive varianti parziali, di cui l'ultima denominata "Variante n. 63", riguardante l'area urbana centrale denominata "Abano Civitas", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2022 è divenuto, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili

- d) che in data 28/12/2023 protocollo generale numeri 202604, 202605, 202606 e successive integrazioni la Ditta Attuatrice ha presentato domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato "Villa Mocenigo", in variante al Piano degli Interventi (P.I.), completa della documentazione attestante la disponibilità dell'area interessata e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- e) che i terreni di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq 43.157,05 e sono classificati nel vigente P.I. come segue.;
- foglio 13 mappale 24 ricade in ambito soggetto a Piano di Recupero Scheda *50 Villa Mocenigo e sottoposto, con decreto del 16 gennaio 1963, a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004 ;
 - foglio 13 mappale 616 ricade in area Agricola "Area di formazione dell'ambiente boschivo Ab E" ;
 - foglio 9 mappale 604 ricade in "percorso ciclopedonale"
- f) che quanto dichiarato alle precedenti lettere, con la sottoscrizione della presente Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001
- g) che l'area di cui al foglio 13 mappale 24 è gravata da vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004
- h) che quanto dichiarato alle precedenti lettere, con la sottoscrizione della presente Convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001
- i) che sono rispettate in ogni loro parte le prescrizioni contenute nel Decreto Legislativo 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, concernenti la tutela ambientale;
- g) il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato lo schema della presente convenzione ai sensi dell'art. 20 comma 8ter della L.R. 11/2004.

Tanto premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 - Attuazione del comparto

La Ditta Attuatrice come sopra rappresentata s'impegna per quanto di sua spettanza, con il presente atto, a dare attuazione al Piano di Recupero del Complesso di Villa Mocenigo in conformità ai seguenti documenti ed elaborati di cui all'art. 19 comma 2 della L.R. 11/2004:

STATO DI FATTO:

- TAV 1R: Cartografia;
- TAV 2R: Rilievo topografico aggiornamento 19 settembre 2023 e libretto misure aggiornamento 9 gennaio 2024;
- TAV 3R: Caratteristiche edilizie;
- TAV 4R: Essenze arboree;
- TAV 5R: Struttura funzionale;
- TAV 6R: Sottoservizi e coperture: acquedotto, gas, Enel;
- TAV 7R: Sottoservizi: acque bianche e acque nere;
- TAV 8R: Calcolo stereometrico;
- TAV 9R: Profili;

PROGETTO:

- TAV 1P: Planimetria generale di progetto aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - TAV 2P: Tipi di uso e caratteristiche della edificazione; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - TAV 3P: Suddivisione in lotti aggiornamento 16 Settembre 2024;
 - TAV 4P: Sottoservizi: acque bianche e acque nere; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - TAV 5P: Sottoservizi: acquedotto, gas, Enel; aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - TAV 6P: Reti tecnologiche di progetto: impianto di illuminazione esterna;
 - TAV 7P: Profili;
 - TAV 8P: Comparativa;
 - TAV 9P: Calcolo stereometrico aggiornamento 16 Settembre 2024;
 - TAV 10P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica;
 - TAV 11P: Planimetria generale sistemazione paesaggistica e abaco delle piantumazioni;
 - TAV 12P: Viste di progetto;
 - TAV 13P Standard Pubblici e privati aggiornamento 16 Settembre 2024;
 - TAV U: Invarianza idraulica / Ing. Prunotto aggiornamento 16 Settembre 2024
-
- IE 001 impianto illuminazione / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - IE 002 Corpi illuminanti / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - IE 003 Schema unifilare / Studio De Zolt aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - IE 004 Relazione aggiornamento 9 Gennaio 2024;
-
- Relazione P.G.R.A. / Ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024;
 - Relazione generale valutazione di compatibilità Idraulica a cura ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024
 - Attestato di rischio idraulico a cura ing. Prunotto aggiornamento 9 Gennaio 2024;

DOCUMENTI:

- ALL. 1: Relazione storica e tecnica;
- ALL. 2: Rilievo fotografico;
- ALL. 3: Censimento arboreo;
- ALL. 4: Prontuario di mitigazione ambientale aggiornamento 16 Settembre 2024;
- ALL. B: Evoluzione storica del complesso;
- Allegato Indagine Geognostica indagine Geologica aggiornamento 19 settembre 2023
- Verifica Assoggettabilità VAS aggiornamento 17 Settembre 2024
- Norme tecniche di attuazione;
- Bozza di convenzione;

- Incremento del valore di mercato dell'attuale area agricola a seguito della sua inclusione nell'ambito di villa Mocenigo aggiornamento 16 Settembre 2024;

L'attuazione del Piano di Recupero sarà subordinata al rilascio dei titoli edilizi riferiti ai lotti, stralci o singoli interventi di realizzazione previsti dal Piano medesimo.

Articolo 2 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

La Ditta Attuatrice s'impegna ad eseguire a proprie esclusive cura e spese, per quanto di sua esclusiva spettanza, le opere di urbanizzazione indicate dal Piano approvato e in conformità al progetto delle opere stesse, che sarà presentato ai fini del rilascio del relativo titolo edilizio.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a carico di Mocenigo S.r.l., riferite ai lotti 3, 4, 5 e 6 del Piano e collocate nel lotto 2, risultano così suddivise:

- a) Area a verde privata asservita a uso pubblico, comprensiva di percorsi pedonali, arredo urbano, elementi vegetali a prato, alberature, illuminazione pubblica;
- b) Rete viaria privata asservita ad uso pubblico, comprensiva di segnaletica verticale ed orizzontale ed illuminazione pubblica;
- c) Parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, comprensivi di segnaletica orizzontale ed illuminazione pubblica.

Le predette opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità agli elaborati indicati al precedente art. 1 e ai progetti che saranno presentati per il rilascio del relativo titolo edilizio e che saranno predisposti a cura e spese della Ditta Attuatrice, nonché secondo le prescrizioni che verranno eventualmente impartite dagli enti erogatori e/o gestori dei servizi e sottoservizi tecnologici e dall'ufficio tecnico comunale (U.T.C.).

I valori saranno oggetto di esatta e definitiva quantificazione in sede di rilascio dei Permessi di costruire nei vari lotti.

Articolo 3 – Contributo straordinario

Il Piano di Recupero, approvato in applicazione dell'art. 20, comma 8-ter, l.r. Veneto n. 11/2004 determina l'obbligo di corresponsione al Comune di **Abano Terme della somma di euro 59.600 e già corrisposto prima della sottoscrizione della presente convenzione dal proponente nella quota parte del 50% e quindi di euro 29.800 (ventinovemilaottocentoeuro) come da allegato computo.**

Articolo 4 - Termini di realizzazione delle opere urbanizzazione e durata della Convenzione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro i termini di legge a decorrere dal momento del rilascio dei predetti titoli e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità di cui all'art. 24, DPR 380/2001 dei Lotti 3, 4, 5 e 6.

Eventuali proroghe possono essere concesse per motivi non dipendenti dalla volontà della Ditta Attuatrice e dovranno essere autorizzate dal Comune.

Fermo restando quanto sopra, la presente Convenzione avrà una durata di anni 10 (dieci).

Articolo 5 - Opere estranee al regime convenzionale

Sono estranee alla presente convenzione e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della Ditta Attuatrice, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) strade e aree di manovra per accesso a garage e posti auto privati, non previste in cessione gratuita al Comune né da asservire all'uso pubblico;
- b) allacci e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti alle utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente a ciascun edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

Articolo 6 - Progettazione ed esecuzione delle opere convenzionate

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 saranno eseguite in conformità al progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato al Piano di Recupero e ad un progetto di livello esecutivo, presentato con l'istanza di titolo edilizio, redatto da un progettista abilitato individuato a cura e spese della Ditta Attuatrice.

La progettazione delle opere da realizzare o da far realizzare a cura di terzi, così come previsto dalle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 36/2023 e relativo Allegato I.12 (che rinvia all'art. 16, comma 2-*bis*, DPR 380/2001), può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, dalla Ditta Attuatrice senza lo svolgimento di procedure comparative; il relativo onere è a completo carico della Ditta Attuatrice, per quanto di sua spettanza.

Le spese tecniche per la redazione del progetto e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

Le modifiche al progetto necessarie ai fini dell'ottemperanza delle prescrizioni degli enti erogatori di pubblici servizi e/o della pubblica amministrazione che si qualifichino giuridicamente nel limite della manutenzione straordinaria come definita dal D.P.R. 380/2001, possono essere oggetto di asseverazione (SCIA), anche con riferimento ai singoli Lotti, senza necessità di modifica della presente convenzione, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 7 - Direzione Lavori

I lavori relativi alle opere di cui all'art. 2 dovranno essere diretti e sorvegliati per conto della Ditta Attuatrice da un tecnico idoneo iscritto all'Albo professionale, incaricato dalla stessa, il quale, ad ultimazione dei lavori, dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte ed in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 8 - Manutenzione delle opere – Responsabilità

Durante la realizzazione delle opere previste di cui all'art. 2, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità sia civile che penale inerente all'attuazione ed all'uso delle aree sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

Articolo 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Le opere di cui all'art. 2 saranno sottoposte a collaudo, anche in corso d'opera, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data della loro ultimazione; il collaudo potrà essere anche parziale, al fine di consentire il rilascio dell'agibilità parziale ai sensi e secondo le modalità del successivo art. 11.

La nomina del collaudatore è di competenza del Comune scelto tra una terna di professionisti forniti dalla Ditta Attuatrice, con la precisazione che le spese inerenti al collaudo delle opere sono a carico della Ditta Attuatrice

All'emissione dell'atto di favorevole collaudo finale, il Comune di Abano Terme provvederà alla relativa presa d'atto suddivisa per quanto di spettanza della Ditta Attuatrice, da effettuarsi entro il termine di giorni 30 (trenta) naturali e consecutivi dalla data di presentazione e deposito dell'atto suddetto al Protocollo Comunale.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di emissione dell'atto favorevole di collaudo il Direttore dei Lavori della Ditta Attuatrice dovrà consegnare al Responsabile del settore tecnico gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni contenute all'art. 27, all. 1.7 al d.lgs. n. 36/2023.

Gli elaborati di cui al comma precedente dovranno essere prodotti in ragione di n. 1 (una) copia firmata in formato cartaceo e n. 1 (una) copia su supporto digitale contenente all'interno una cartella con tutti i file degli elaborati di progetto firmati digitalmente dal professionista, che saranno allegati all'atto che approverà il documento, oltre una cartella contenente i files nei formati non protetti e quindi copiabili e modificabili come di seguito indicato (elaborati grafici : files in formato shp o dwg, immagini : files in formato .jpg; testi : files in formato.doc).

Per quanto attiene agli impianti (energia elettrica; illuminazione ecc.) dovranno essere forniti i collaudi od i certificati di regolare esecuzione degli enti responsabili dei relativi servizi.

La Ditta Attuatrice, per quanto di sua spettanza, si impegna a provvedere, assumendosi a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del settore tecnico.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice secondo quanto *ut supra* previsto, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima, con escussione della garanzia di cui all'art. 7.

Articolo 10 – Aree in asservimento ad uso pubblico

La Ditta Attuatrice si impegna ad asservire a uso pubblico le aree identificate nell'allegato grafico: "TAVOLA 13P" come infra meglio dette, salvo in ogni caso una più precisa identificazione catastale delle stesse.

Unitamente alle aree verranno asservite anche tutte le opere di urbanizzazione in esse realizzate- ivi compresi i sottoservizi: rete energia elettrica, rete illuminazione pubblica, rete acque meteoriche, rete acque nere, opere di laminazione; e di ciò dovrà essere fatta specifica menzione nell'atto notarile di asservimento.

Le parti assumono l'obbligazione reciproca di addivenire all'atto di asservimento entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'emissione dell'atto di favorevole collaudo, anche parziale, e comunque entro e non oltre

37 (trentasette) mesi dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, da sottoscrivere presso un notaio di fiducia della Ditta.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al predetto atto di asservimento resteranno a totale carico della Ditta Attuatrice.

Le aree da asservire a uso pubblico di cui al presente articolo sono individuate nella tavola 13P allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

- a. verde: mq 3.657
- b. sede viaria: mq 664
- c. parcheggi con aree di manovra e marciapiedi: mq 2.075 mq

Articolo 11 - Agibilità

La presentazione della SCIA di agibilità, anche parzialmente per ciascun edificio dei Lotti 3, 4, 5 e 6, è subordinata

- alla avvenuta presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 14;
- al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 con le modalità dell'art. 11;
- all'avvenuto asservimento a uso pubblico delle aree come previsto dall'art. 11.

In seguito alla presentazione della SCIA di agibilità afferente al singolo lotto e edificio nei termini di legge, la Ditta Attuatrice potrà dare corso all'utilizzo degli immobili di sua proprietà, previo espletamento delle necessarie pratiche amministrative.

Articolo 12 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora si riscontrassero difformità, il Comune diffiderà la Ditta Attuatrice a adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Articolo 13 - Garanzia sulla manutenzione delle aree private asservite a uso pubblico di verde

La Ditta Attuatrice si impegna a fornire una garanzia di attecchimento del 100% di tutte le piante poste a dimora, che dovranno essere di prima qualità, per un periodo avente termine alla fine della seconda stagione vegetativa dopo la messa a dimora.

Allo scopo, sarà tenuta a depositare al momento di messa a dimora delle piante una polizza fideiussoria bancaria, avente le medesime caratteristiche della polizza di cui al precedente art. 6, pari ad almeno il 10% (dieci per cento) dell'importo delle piantagioni, dove l'importo delle piantagioni è inteso come la somma del valore della fornitura delle piante, delle operazioni d'impianto e di formazione delle aiuole, come da documentazione che la Ditta Attuatrice si obbliga a consegnare al Comune entro 15 (quindici) giorni dalla messa a dimora.

L'attecchimento si intende avvenuto quando, al termine di detto periodo le piante si presentino sane, in buono stato vegetativo e abbiano mantenuto o meglio incrementato il valore ornamentale ed estetico che avevano al momento dell'impianto.

I prati al collaudo dovranno essere perfettamente formati e privi di infestanti.

Durante tutto il periodo della garanzia dovranno essere mantenute condizioni di decoro nelle aree verdi, evitando la permanenza di piante morte o fortemente deteriorate e le piante dovranno essere provviste di un adeguato tornello (modello SHELTER) posizionato intorno al tronco per evitare i danni causati da animali domestici oppure dal transito di automezzi.

Le eventuali sostituzioni del materiale vegetale dovute a riscontrate malattie e/o difetti dello stesso, dovranno essere effettuate con piante della stessa specie e varietà delle piante da sostituire e nella stagione adatta all'impianto. La Ditta resta obbligata alla sostituzione di ogni singolo esemplare per un numero massimo di due volte nel periodo di garanzia (oltre a quello d'impianto). Sulle piante sostituite, la garanzia si rinnova nella stagione vegetativa successiva.

Al termine del periodo di garanzia, la Ditta Attuatrice richiederà al D.L e all'U.T.C. il sopralluogo per la verifica conclusiva (Verbale di attecchimento) da eseguirsi in contraddittorio tra le parti. La garanzia fideiussoria di cui al presente articolo potrà essere svincolata solo su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la sottoscrizione del Verbale di attecchimento.

Articolo 14 - Manutenzione opere di urbanizzazione

Fermo quanto previsto dall'art. 9, fino al collaudo delle opere di urbanizzazione tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale carico della Ditta Attuatrice

Le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle aree gravate da servitù di uso pubblico rimangono in perpetuo incarico alla Ditta Attuatrice e successivi aventi causa.

Articolo 15 - Trasferimento a terzi degli obblighi di convenzione

La Ditta Attuatrice, in caso di trasferimento a terzi degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna a darne preventivamente comunicazione al Comune a mezzo raccomandata a.r. o P.E.C.

A tal scopo la Ditta Attuatrice subentrante dovrà depositare nuova polizza fideiussoria a garanzia degli impegni assunti, precisando che, solo ad avvenuto deposito, il Comune svincolerà le garanzie finanziarie prodotte dalla Ditta attuatrice precedente, salvo quanto previsto dagli artt. 7 e 14.

Articolo 16 - Controversie

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, comprese quelle relative al collaudo, saranno demandate al TAR Veneto.

Articolo 17 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione, sono a carico della Ditta Attuatrice, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.1943 n. 666.

Articolo 18 - Pubblicità degli atti

Il Comune e la Ditta Attuatrice, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui all'art. 1 quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e depositati in originale presso il Settore Governo del Territorio e a tal fine individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Articolo 19 – Ipoteca e trascrizione

Le Parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse derivare dalla presente convenzione.

Le Parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione, laddove essa risultasse necessaria, della presente convenzione, affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.