Comune di Vigonovo prot. arrivo n. 0011484 del 22-10-2020

REGIONE VENETO
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI VIGONOVO (VE)

PROPOSTA
ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO
VARIANTE AL PIRU CENTRO

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo	Spazio riservato all'Ufficio Urbanistica

SCHEMA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
EX ART. 6 L.R. 11/2004

Committenti e Proprietari:

PARROCCHIA S. MARIA ASSUNTA
P.zza Marconi 42 – 30030 Vigonovo – C.F. 90015100275

PELIZZA GINO
Via A. Moro 14 – 30030 Vigonovo (Ve) – C.F. PLZGNI46T14L899O

RIPARELLI AGNESE
Via A. Moro 14 – 30030 Vigonovo (Ve) – C.F. RPRGNS46R48L899Z

PELIZZA MARTA
Viale Veneto 2/III – int. 4 – 35020 Saonara (Pd) – C.F. PLZMRT73D43D325J

BUSETTO LUIGINO
Viale Veneto 2/III – int. 4 – 35020 Saonara (Pd) – C.F. BSTLGN70E23L736W

PELIZZA TOMMASO
Via Obermarkt 12 – Worms – Germania – C.F. PLZTMS80P28D325E

Progettista: **ING. MARCO FOSSATO**

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI VENEZIA
MARCO FOSSATO
N. 3422

(Timbro e firma)

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
EX ART. 6, L.R. 11/2004

tra il **COMUNE DI VIGONOVO** (c.f. 01547550275), con sede in via Veneto n. 2, qui rappresentato dall'arch. Thomas Carraro, nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio edilizia privata e urbanistica del Comune di Vigonovo (in seguito, per brevità, il Comune),

e

la **PARROCCHIA SANTA MARIA ASSUNTA** (c.f. 90015100275), con sede in Vigonovo, piazza Marconi n. 42, in persona del parroco don Francesco Frigo, che sottoscrive il presente accordo in forza dell'autorizzazione vescovile n. ... del ... (in seguito, per brevità, la Parrocchia),

il sig. **GINO PELIZZA** (c.f. PLZGNI46T14L899O), nato a Vigonovo il 14 dicembre 1946 e residente a Vigonovo in via Moro n. 14,

la sig.ra **AGNESE RIPARELLI** (c.f. RPRGNS46R48L899Z), nata a Vigonovo l'8 ottobre 1946 e residente a Vigonovo in via Moro n. 144,

la sig.ra **MARTA PELIZZA** (c.f. PLZMRT73D43D325J), nata a Dolo il 3 aprile 1973 e residente a Saonara in viale Veneto 2/III,

il sig. **LUIGINO BUSETTO** (c.f. BSTLGN70E23L736W), nato a Venezia il 23 maggio 1970 e residente a Saonara in viale Veneto 2/III,

il sig. **TOMMASO PELIZZA** (c.f. PLZTMS80P28D325E), nato a Dolo il 28 settembre 1980 e residente a Worms (Germania) in via Obermarket 12 (in seguito, per brevità, i Proponenti),

premesso che

- il Comune, con la delibera consiliare n. 13 del 12 aprile 2006, approvava in variante all'allora vigente piano regolatore generale, ai sensi della l.r. 23/1999, il programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, p.i.r.u.e.a., denominato "*Vigonovo centro*", proposto dalla Parrocchia Santa Maria Assunta e dai coniugi Gino Pelizza e Agnese Riparelli, quali proprietari dai terreni interessati;
- il p.i.r.u.e.a. era stato poi definitivamente approvato con la delibera di Giunta regionale n. 3637 del 5 dicembre 2006; e prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di una nuova scuola materna parrocchiale e di un insediamento residenziale/direzionale/commerciale; la creazione di nuovi spazi destinati alla fruizione collettiva e parcheggi da cedere gratuitamente al Comune o da vincolare all'uso pubblico; la conversione in centro sociale

parrocchiale dell'allora operativa scuola materna e il recupero dell'attuale centro parrocchiale (c.d. Casa della dottrina cristiana);

- per l'attuazione del p.i.r.u.e.a., in data 1° ottobre 2007, il Comune stipulava con la Parrocchia Santa Maria Assunta e i coniugi Pelizza la convenzione urbanistica rep. n. 12541;

- sempre in funzione dell'attuazione del p.i.r.u.e.a., in data 1° ottobre 2007, il Comune stipulava coi coniugi Pelizza il contratto rep. 12542, con cui il primo cedeva al sig. Gino Pelizza nonché, ai sensi dell'art. 1411 c.c., ai figli dei coniugi Pelizza, sig.ri Marta e Tommaso Pelizza, e al marito della sig.ra Marta Pelizza, sig. Luigino Busetto, la proprietà di un terreno edificabile di circa 800 mq avente una volumetria di 1.200 mc, catastalmente censito al mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune; e con cui il sig. Gino Pelizza, a fronte dell'acquisto del suddetto lotto, si impegnava a cedere al Comune una porzione del fabbricato con destinazione residenziale/direzionale/commerciale, che avrebbe dovuto essere realizzato nell'ambito del p.i.r.u.e.a. o, in alternativa, altre opere di equivalente valore, pari a 180.000,00 euro;

- il p.i.r.u.e.a. è stato attuato soltanto parzialmente, con la realizzazione e il collaudo della scuola materna e delle relative opere di urbanizzazione primaria e con esecuzione degli interventi edilizi preordinati alla conversione in centro socio-parrocchiale dell'ex scuola materna, rimanendo per il resto sostanzialmente inattuato;

- anche il contratto rep. 12542 non è stato interamente eseguito in quanto, da un lato, il lotto alienato dal Comune alla famiglia Pelizza per effetto dello stesso contratto non è stato ancora trasformato, benché abbia conservato una destinazione residenziale, dall'altro, non è stato più realizzato il complesso immobiliare all'interno del quale doveva ricavarsi la porzione che i coniugi Pelizza si erano impegnati a cedere al Comune;

- i coniugi Pelizza vendevano alla società Immobiliare Giotto s.r.l. i terreni di loro proprietà ricompresi nel p.i.r.u.e.a., ma, per effetto della sentenza passata in giudicato del Tribunale di Padova n. 1691 dell'11 ottobre 2019, che ha disposto la risoluzione del contratto di compravendita per inadempimento dell'acquirente, i terreni sono tornati in loro proprietà;

- il p.i.r.u.e.a. è ancora efficace, essendo stata la sua durata automaticamente prorogata di tre anni, ai sensi del comma 3-*bis* dell'art. 30, d.l. 69/2013 e di ulteriori tre anni ai sensi del comma 4 dell'art. 10, d.l. 76/2020;

- le previsioni del p.i.r.u.e.a. "*Vigonovo centro*" sono state comunque sempre conservate dagli strumenti urbanistici generali, che si sono fino a oggi succeduti;

- con deliberazione consiliare n.... del.... è stato approvato lo schema del presente accordo di pianificazione e contestualmente è stata adottata la variante al piano degli interventi di cui al successivo comma 1 dell'art. 3;

premesso inoltre che

- i Proponenti sono attualmente proprietari delle aree meglio indicate nel documento allegato sub ..., denominato "*elenco delle proprietà*", e corrispondenti ai seguenti mappali:

- Gino Pelizza e Agnese Riparelli: 948, 1003, 1004, 1005, 1008 del foglio 8;

- Gino Pelizza, Mara Pelizza, Tommaso Pelizza e Luigino Busetto: 721 del foglio 8;

- Parrocchia Santa Maria Assunta: 465, 504, 1006, 1105, 1108, 1109, 1111, 1113, 1115 e 1116 del foglio 8; 11, 15, 1007, 1078 e 1112 del foglio 9;

- il Comune è proprietario delle aree delle aree meglio indicate nel suddetto documento, corrispondenti ai seguenti mappali: 714, 758, 80, 949 e 951 del foglio 8;

- i Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune o a vincolare all'uso pubblico le aree che saranno indicate al successivo art. 4, liberate da eventuali ipoteche e da ogni altro peso e/o servitù, anche derivante da debiti verso il Fisco;

considerato che

- con l'accordo del Comune, i Proponenti intendono proporre una variante al p.i.r.u.e.a. "*Vigonovo centro*" per riqualificare, sul piano architettonico, urbanistico e ambientale, le aree dallo stesso interessate, con parziale ridefinizione della relativa disciplina urbanistica;

- la nuova disciplina urbanistica comporterà una sensibile riduzione (da 16.000 mc a 6.000 mc) della cubatura in origine assegnata, una riorganizzazione degli spazi da destinare alla fruizione collettiva e la realizzazione di parcheggi e di altre opere di urbanizzazione primaria di dimensioni e valore maggiori rispetto agli standard imposti dalla legge, con conseguente beneficio pubblico, come illustrato nella "*relazione economica*" allegata al presente accordo;

- la cubatura così ridotta non sarà suscettibile di incrementi in occasione dell'attuazione del presente accordo di pianificazione;

- alcune delle opere in progetto saranno realizzate, a cura e spese dei Proponenti, su aree di proprietà comunale esterne al p.i.r.u.e.a., come precisato al successivo art. 4;

- il nuovo assetto urbanistico delineato dal presente accordo di pianificazione e le opere pubbliche da realizzare sono dettagliatamente illustrati negli elaborati allegati sub ...;

considerato inoltre che

- l'intera area interessata dal presente accordo di pianificazione, ivi compreso il mappale 721 del foglio 8, si trovano all'interno della fascia di rispetto cimiteriale prevista dal comma 1 dell'art. 338, r.d. 1265/1934, cioè "*entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale*";
- l'edificazione in fascia di rispetto cimiteriale è ammessa alle condizioni di cui comma 5 dell'art. 338, r.d. 1265/1934, secondo cui "*per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici*", siccome integrato dal comma 4-*bis* dell'art. 41, l.r. 11/2004, secondo cui "*nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, 'Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie' e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente Azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi*";
- la trasformazione prevista dal presente accordo consiste in un intervento urbanistico con "*rilevanza pubblica*", sia perché interessa aree e fabbricati di proprietà della Parrocchia e destinati alla fruizione dell'intera collettività, costituendo la Parrocchia un importante centro di aggregazione sociale; sia perché prevede l'esecuzione di molteplici opere pubbliche, a cura e spese dei Proponenti, funzionali al miglioramento, anche in termini viabilistici e di quantità di parcheggi a disposizione della collettività, della zona di riferimento, con conseguente più agevole accesso alla scuola materna e al centro socio-parrocchiale;
- è inoltre fonte di benefici per la collettività la cessione gratuita e la realizzazione, a cura e spese di Proponenti, di opere pubbliche ulteriori a quelle per legge dovute per soddisfare gli standard urbanistici a verde e parcheggio ai sensi del d.m. 1444/1968, come illustrato nella "*relazione tecnica*" e nella "*relazione economica*" rispettivamente allegate al presente accordo sub ...;

- tali opere ulteriori sono comunque realizzate a scomputo anche dell'eventuale contributo straordinario, che risultasse in ipotesi dovuto ai sensi della lettera *d-ter*) del comma 4 dell'art. 16, d.P.R. 380/2001;
- l'assetto urbanistico previsto dal presente accordo permette di rimediare al degrado urbanistico conseguente all'incompleta attuazione del p.i.r.u.e.a. "*Vigonovo centro*", con conseguente rivitalizzazione di una zona strategica e centrale e contestuale recupero materiale e funzionale anche della Casa della dottrina cristiana;
- tutti questi elementi consentono non solo di autorizzare il presente accordo di pianificazione ai sensi del comma 5 dell'art. 338, r.d. 1265/1934 e del comma 4-*bis* dell'art. 41, l.r. 11/2004, ma anche di dichiararlo di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6, l.r. 11/2004;
- l'approvazione del presente accordo di pianificazione è comunque subordinata al rilascio del parere favorevole, sul piano igienico-sanitario, della competente Azienda sanitaria locale, ai sensi del comma 5 dell'art. 338, r.d. 1265/1934 e del comma 4-*bis* dell'art. 41, l.r. 11/2004;

precisato infine che

- il presente accordo di pianificazione, quale parte integrante del piano degli interventi ai sensi dell'art. 6, l.r. 11/2004, sostituirà integralmente il p.i.r.u.e.a. denominato "*Vigonovo centro*" e l'accessoria convenzione urbanistica rep. n. 12541, stipulata in data 1° ottobre 2007;
- il presente accordo determinerà lo scioglimento per mutuo consenso del contratto rep. 12542 stipulato in data 1° ottobre 2007 dal Comune col sig. Gino Pelizza, fatta eccezione per la parte in cui tale contratto ha disposto la cessione al medesimo e, ai sensi dell'art. 1411 c.c., ai figli, sig.ri Marta e Tommaso Pelizza, e al marito della sig.ra Marta Pelizza, sig. Luigino Busetto, del terreno catastalmente censito al mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune, che, pertanto, resterà di proprietà dei suddetti acquirenti;

sulla base di queste premesse il Comune e i Proponenti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. Valore delle premesse e degli allegati.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo di pianificazione. Sono allegati al presente accordo e costituiscono parte integrante di esso e della variante al piano degli interventi, di cui al comma 1 del successivo art. 3:

...;

...;

...

Art. 2. Dichiarazione di proprietà.

I Proponenti e il Comune dichiarano di essere proprietari delle aree indicate in premessa e graficamente individuate nell'allegato ...

I Proponenti prestano al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la totale disponibilità delle suddette aree, impegnandosi altresì ad estinguere prima della cessione gratuita al Comune prevista al successivo art. 4 qualunque peso, ipoteca o vincolo su di esse eventualmente gravante.

Art. 3. Natura, funzione e oggetto dell'accordo.

Il presente accordo di pianificazione è sottoscritto, ai sensi dell'art. 6, l.r. 11/2004, e costituisce parte integrante della variante al piano degli interventi di cui in premessa, tanto da essere soggetto alle medesime forme procedimentali, di pubblicità e di partecipazione per essa previste.

L'accordo delinea un nuovo assetto urbanistico dell'area originariamente interessata dal p.i.r.u.e.a. denominato "*Vigonovo centro*", con rinnovazione della relativa disciplina urbanistica. Tale assetto è dettagliatamente illustrato, anche graficamente, nelle tavole allegate sub ... Salvo quanto previsto dal successivo comma in merito al mappale 721 del foglio 8, la cubatura assegnata per effetto del presente accordo di pianificazione all'area originariamente interessata dal p.i.r.u.e.a. è pari a 6.000 mc e non potrà essere incrementata in occasione del rilascio del permesso edilizio convenzionato di cui all'art. 5 o tramite varianti in corso d'opera ai progetti approvati col rilascio di tale permesso.

Il terreno catastalmente censito al mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune conserva la propria destinazione urbanistica residenziale e la volumetria già assegnata pari a 1.200 mc e, salvo quanto previsto dal successivo art. 6, sarà autonomamente trasformabile, con rilascio di un apposito e autonomo permesso a costruire.

Il presente accordo definisce gli obblighi dei Proponenti, le modalità e i tempi con cui questi devono essere adempiuti e le garanzie che li assistono.

L'attuazione dell'accordo dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche attuative allegate sub ..., che indicano anche le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito di ciascuna categoria urbanistica funzionale, nei limiti di cui al comma 3 dell'art. 23-*ter*, d.P.R. 380/2001, secondo cui "*il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito*", nonché i limiti di altezza e di distanza tra gli edifici.

Con la definitiva approvazione della variante di cui al presente accordo verrà a cessare la vigenza del p.i.r.u.e.a. denominato "*Vigonovo centro*" e dell'accessoria convenzione urbanistica rep. 12541 stipulata in data 1° ottobre 2007.

Con la sottoscrizione del presente accordo le Parti interessate convengono lo scioglimento per mutuo consenso del contratto rep. 12542 , stipulato in data 1° ottobre 2007 dal Comune col sig. Gino Pelizza, fatta eccezione per la parte in cui tale contratto ha disposto la cessione al medesimo e, ai sensi dell'art. 1411 c.c., ai figli dei coniugi Pelizza, sig.ri Marta e Tommaso Pelizza, e al marito della sig.ra Marta Pelizza, sig. Luigino Busetto, del terreno catastalmente censito al mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune, che, pertanto, resta di proprietà dei suddetti acquirenti.

L'effetto risolutivo del contratto rep. 12542 è sospensivamente condizionato alla definitiva approvazione della variante urbanistica di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 4. Obblighi dei Proponenti.

I Proponenti assumono solidalmente, in modo esplicito e formale, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente accordo per sè stessi, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo.

I Proponenti si obbligano solidalmente a realizzare, a proprie cure e spese, nelle aree di proprietà all'interno del p.i.r.u.e.a. e/o in aree di proprietà comunale, anche esterne al p.i.r.u.e.a., le opere di urbanizzazione e le opere extra, gli allacciamenti ai pubblici servizi e gli impianti indicati nell'allegato "*compunto metrico estimativo opere di urbanizzazione*" e "*computo metrico opere extra*" e consistenti in:

a: realizzazione di parcheggi;

b. interventi di miglioramento della viabilità esistente, quali la riqualificazione di via Da Vinci in corrispondenza dell'incrocio con via Moro, con allargamento della sede stradale per consentire il doppio senso di marcia, e la riqualificazione del parcheggio pubblico a ridosso di via Da Vinci, con rifacimento del tappeto d'usura e installazione della segnaletica stradale;

c. realizzazione del marciapiedi lungo il confine est con via Da Vinci, con suo collegamento a quello uscente da via Moro, così da collegare il piazzale della chiesa con la zona oggetto del presente accordo di pianificazione;

d. realizzazione di percorsi ciclo-pedonali per collegare la zona oggetto del presente accordo di pianificazione con il centro comunale e i relativi spazi pubblici;

e. realizzazione di nuovi invasi per il contenimento del rischio idraulico, con benefici per l'intero centro storico comunale.

I Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree di cui sono proprietari interessate dalle suddette opere o a vincolarle perpetuamente all'uso pubblico. Tali aree dovranno essere cedute o vincolate all'uso pubblico definitivamente liberate dalle eventuali ipoteche iscritte sopra le medesime e comunque libere da ogni altro peso e/o servitù, anche derivante da debiti verso il Fisco. Ogni spesa necessaria per la cancellazione o estinzione delle ipoteche e per la loro liberazione da altri pesi e servitù sarà a carico dei Proponenti.

Le opere di cui al comma 2 saranno realizzate dai Proponenti a integrale scomputo della quota del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e coprono anche l'eventuale contributo straordinario di cui alla lettera *d-ter*) del comma 4 dell'art. 16, d.P.R. 380/2001, come risulta dimostrato dal calcolo del beneficio pubblico illustrato nella "*relazione economica*" allegata sub ...

L'impegno all'esecuzione delle opere di cui al comma 2 giustifica la conferma del contratto rep. 12542 stipulato in data 1° ottobre 2007, nella parte in cui ha disposto il trasferimento del mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune a favore dei sig.ri Pelizza e Busetto.

Prima della presentazione del progetto esecutivo relativo alle opere di cui al comma 2, sarà cura dei Proponenti acquisire dai gestori dei pubblici servizi gli opportuni pareri preliminari di fattibilità, con riguardo alla trasformazione delle aree interessate dall'accordo e alla realizzazione delle suddette opere di interesse pubblico. Resta fermo quanto stabilito dal successivo art. 6 in merito all'acquisizione dei pareri e nulla osta definitivi.

I Proponenti dovranno provvedere, a propria cura e spese, seguendo le direttive impartite dal Comune, dagli Enti interessati e dai gestori dei pubblici servizi, ad allacciare la zona ai pubblici servizi e a predisporre le relative reti e impianti tecnologici, in conformità al progetto esecutivo approvato dal Comune e dagli Enti interessati.

Tutte le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte, secondo il computo metrico allegato sub ... al presente accordo e in conformità del progetto esecutivo che sarà approvato dal Comune in occasione del rilascio del permesso edilizio convenzionato di cui al successivo art. 5, con l'impiego delle migliori tecniche costruttive, nel rispetto delle direttive tecniche eventualmente impartite dagli Uffici comunali e sotto la responsabilità di un direttore dei lavori del Comune nominato dai Proponenti. Il Comune ha facoltà di costantemente vigilare, anche tramite sopralluoghi presso i cantieri, lo stato di avanzamento dei lavori e comunque di chiedere dettagliate relazioni in proposito.

Sono inoltre a carico dei Proponenti tutte le spese di collaudo delle opere, degli impianti e degli allacciamenti di cui ai commi 2 e 7 del presente articolo.

Art. 5. Termini per l'esecuzione, il collaudo e la cessione delle opere di urbanizzazione e per la cessione e il collaudo delle opere da realizzare nelle aree di proprietà comunale.

I Proponenti si impegnano a chiedere al Comune, entro tre mesi dalla pubblicazione della delibera di definitiva approvazione della variante urbanistica di cui all'art. 3 da parte del Consiglio comunale, il permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-*bis*, d.P.R. 380/2001, per l'esecuzione delle opere di cui ai commi 2 e 7 dell'art. 4 e dell'edificio residenziale individuato in colore rosso nella tavola ... allegata sub .... Nell'occasione i Proponenti presenteranno il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione dentro e fuori al perimetro dell'area interessata dal presente accordo.

Quest'ultime dovranno essere ultimate, collaudate e cedute gratuitamente al Comune o vincolate perpetuamente all'uso pubblico entro tre anni dall'inizio dei lavori. Il Comune ha diritto di rifiutare la cessione di aree gravate da ipoteche. Come pure ha diritto di rifiutare la cessione di opere pubbliche non collaudate.

Fino al momento della loro cessione gratuita al Comune o del loro perpetuo vincolo all'uso pubblico, le spese per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria saranno solidalmente a carico dei Proponenti. Dopodiché la loro manutenzione sarà effettuata dal Comune.

Ove il presente accordo non dovesse trovare completa attuazione nel termine di cinque anni dall'approvazione della variante di cui all'art. 3, ferma restando la possibilità di avvalersi delle garanzie previste dall'art. 7, il Comune potrà liberamente modificare la disciplina urbanistica delle aree rimaste inattuate, senza che i Proponenti o i loro aventi causa possano pretendere alcun indennizzo.

Art. 6. Obblighi del Comune e agibilità degli edifici.

Il Comune si impegna, ai sensi del comma 3 dell'art. 6, l. 11/2004, a confermare il presente accordo nella delibera di approvazione della variante di cui all'art. 3, entro ... mesi dalla sua sottoscrizione.

Il Comune si impegna a rilasciare ai Proponenti il permesso edilizio convenzionato, ai sensi dell'art. 28-*bis*, d.P.R. 380/2001, per la realizzazione delle opere di cui ai commi 2 e 7 dell'art. 4 e dell'edificio residenziale individuato in colore rosso nella tavola ... allegata sub ...entro il ..., ferme restando la necessaria completezza degli elaborati progettuali e l'acquisizione, anche per silenzio assenso *ex* art. 17-*bis* l. 241/1990 o mediante la

convocazione di apposita conferenza di servizi, di eventuali nulla-osta, autorizzazioni e atti di assenso di competenza di altri Enti interessati e/o dei gestori dei pubblici servizi.
Detto edificio non potrà ottenere l'agibilità prima dell'avvenuto positivo collaudo delle opere di cui al comma 2 dell'art. 4.
Indipendentemente da quanto previsto dai precedenti commi, il Comune si impegna altresì a rilasciare nei termini di legge e alle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 12, d.P.R. 380/2001, il permesso edilizio per l'edificazione residenziale del mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni del Comune e quello per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e/o ristrutturazione edilizia della Casa della dottrina cristiana e dell'edificio in passato destinato a scuola materna parrocchiale.
Ove i Proponenti o i loro aventi causa dovessero richiedere l'agibilità delle opere realizzate sul mappale 721 prima dell'avvenuto positivo collaudo delle opere di cui al comma 2 dell'art. 4, dovranno consegnare al Comune una polizza fideiussoria o assicurativa escutibile a prima richiesta per un importo di euro 180.000,00, pari al valore delle opere di urbanizzazione che il sig. Gino Pelizza, in cambio della cessione del medesimo mappale 721, si era impegnato a eseguire col contratto rep. 12542 stipulato in data 1° ottobre 2007. Per le caratteristiche che dovrà avere tale polizza e sulle condizioni per l'eventuale sua escussione si rinvia al successivo art. 7.
Il Comune si impegna a mettere a disposizione dei Proponenti le aree di cui è proprietario da destinare a opere pubbliche in attuazione del presente accordo, eventualmente assumendo, per il sicuro svolgimento dei relativi lavori, i più opportuni provvedimenti viabilistici per la limitazione della circolazione.
Il Comune si impegna a collaudare, in contraddittorio coi Proponenti, le opere di urbanizzazione e i relativi impianti e gli allacciamenti ai pubblici servizi, di cui all'art. 4, entro trenta giorni decorrenti dalla comunicazione dei Proponenti di conclusione dei relativi lavori, con impegno dei Proponenti di rimediare, a loro cura e spese, nei termini che saranno all'uopo assegnati, non inferiori a ... giorni, a eventuali difetti di costruzione rilevati in occasione del collaudo. I Proponenti dovranno ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore o, su indicazione di questo, dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale. La rimozione di tali eventuali difetti sarà attestata da un nuovo collaudo svolto dal Comune a spese dei Proponenti e in contraddittorio con gli stessi.
In caso di ulteriore disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio arbitrale di tre periti, nominati il primo dai Proponenti, il secondo dal

Comune ed il terzo di comune accordo dai primi due o, in mancanza, dal Presidente dell'Ordine degli Ingeneri di Venezia su istanza della parte più diligente. Si applicheranno in tal caso alla procedura le disposizioni dell'arbitrato irrituale e il relativo lodo costituirà una determinazione contrattuale ai sensi dell'art. 808-*ter* c.p.c.

All'atto del collaudo dovranno essere presentati gli elaborati (planimetrie e profili) esecutivi di tutte le opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 7. Garanzie.

I Proponenti, al momento della sottoscrizione del presente accordo di pianificazione, hanno consegnato al Comune la polizza fideiussoria o assicurativa n. ... del ..., a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione medesima, per un importo complessivo pari a € 581.455,70, corrispondente al valore, comprese le spese di collaudo, delle opere e degli impianti accessori e degli allacciamenti di cui ai commi 2 e 7 dell'art. 4, secondo i computi metrici estimativi allegati sub ...

La polizza è stata rilasciata da ... s.p.a., quale un istituto bancario e/o assicurativo di primaria importanza, e risulta escutibile a prima richiesta, senza possibilità per il terzo garante di opporre al Comune eccezioni relative al rapporto principale tra lo stesso Comune e la Società. Essa inoltre contiene una espressa clausola con cui il terzo garante rinuncia, ai sensi del comma 2 dell'art. 1944 c.c., al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Come pure contiene una espressa clausola secondo cui il terzo garante rimarrà obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, con la rinuncia espressa di valersi dell'art. 1957 c.c.

La polizza potrà essere svincolata soltanto quando tutti gli obblighi di cui al presente accordo saranno stati assolti e le opere, gli impianti e gli allacciamenti di cui ai commi 2 e 7 dell'art. 4 saranno stati positivamente collaudati.

Le parti possono, di comune accordo, svincolare parzialmente la polizza in caso di esecuzione delle opere per stralci funzionali.

La polizza di cui al comma 5 dell'art. 6 dovrà avere le medesime caratteristiche di quella consegnata al Comune dai Proponenti al momento della stipulazione del presente accordo. Il Comune potrà escutere la polizza di cui al comma 5 dell'art. 6 soltanto in caso di infruttuosa escussione della polizza già consegnata al Comune dai Proponenti, ferma restando l'operatività dell'art. 1954 c.c. nei rapporti tra fideiussori.

Anche la polizza di cui al comma 5 dell'art. 6 potrà essere svincolata soltanto quando tutti gli obblighi di cui al presente accordo fossero stati assolti e le opere, gli impianti e gli allacciamenti di cui ai commi 2 e 7 dell'art. 4 fossero stati positivamente collaudati.

Art. 8. Opponibilità dell'accordo agli aventi causa.

L'alienazione delle aree interessare dal presente accordo di pianificazione non libera i Proponenti dagli obblighi solidalmente assunti verso il Comune con la sua stipulazione, anche laddove gli aventi causa dei Proponenti dichiarassero di volere subentrare in tali obblighi, sicché i Proponenti continueranno a essere solidalmente obbligati verso il Comune. Nondimeno il Comune, ai sensi dell'art. 1273 c.c., si riserva di liberare con una propria dichiarazione espressa i Proponenti dagli obblighi solidalmente assunti con la stipulazione del presente accordo, qualora, a suo insindacabile giudizio, ritenga soggetti affidabili e solvibili i loro aventi causa, che dovranno all'uopo impegnarsi espressamente verso il Comune ad assumere tutti i debiti dei Proponenti derivanti dal presente accordo.

I Proponenti comunque promettono che i loro eventuali aventi causa, fatta eccezione per il mappale 721 del foglio 8 del catasto terreni, assumeranno verso il Comune gli obblighi previsti dal presente accordo, obbligandosi a inserire un'apposita clausola in questo senso negli eventuali contratti di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree interessate dal presente accordo, pena il risarcimento del danno e ferma comunque la loro personale responsabilità e la validità della garanzia prestata ai sensi dell'art. 7.

I Proponenti, nell'eventuale contratto di cessione a qualsiasi titolo del mappale 721, si obbligano comunque a inserire un'apposita clausola, che riproduca il contenuto del comma 5 dell'art. 6 e degli ultimi due commi dell'art. 7, pena il risarcimento del danno.

Art. 9. Spese e oneri fiscali.

Le spese notarili e fiscali relative alla stipulazione, alla registrazione, alla trascrizione e all'esecuzione del presente accordo sono solidalmente a carico dei Proponenti. Anche le spese di frazionamento delle aree, in funzione della loro cessione gratuita al Comune saranno a carico dei Proponenti.

Vigonovo, ... ottobre 2020

arch. Thomas Carraro (per il Comune di Vigonovo)

don. Francesco Frigo (per la Parrocchia Santa Maria Assunta)

sig. Gino Pelizza

sig.ra Agnese Riparelli

sig.ra Marta Pelizza
sig. Luigino Busetto
sig. Tommaso Pelizza