



Schema di Convenzione

Elaborato

Castelfranco Veneto

Comune

P.U.A. Area C1 25b

Oggetto

20.06.2023

Data

659 D 25.05.2023

File

659

Cod.Comm.

12/12/2023

Revisione

03/06/2024

Corno Pierluca

Committente

Corno Lamberto

Committente

Studio P&R Engineering
Piazza della Serenissima 20
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 494955
e-mail: sinergoprogetti@sinergoprogetti.it

Architetto
Antonio Rossi

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210 f. 0423 482156
e-mail: cinelstudio@tiscali.it
dennis.cinel@archiworldpec.it

Architetto
Dennis Cinel

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO D/55

Rep. N.

Fasc. N.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.....(.....), il giorno (....) del mese di
(....), in, avanti a me Dottor, Notaio
in e iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso;

Sono presenti da una parte:

il Sig., nato a il,
dipendente comunale Dirigente del Settore Tecnico del "Comune" di Castelfranco Veneto,
domiciliato per la funzione presso la sede municipale, che interviene in questo atto in forza
dei poteri ad esso conferiti dal Sindaco con proprio provvedimento in data
n. in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CASTELFRANCO
VENETO** (codice fiscale 00481880268), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché
dell'art. 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel prosieguo del presente
atto sarà più semplicemente denominato il "Comune";

- e dall'altra parte i Signori:

-....., nato ail giorno, residente a
....., codice fiscale,
e, nato a il giorno, residente a
....., codice fiscale, in qualità di proprietari nel prosieguo
del presente atto denominata "Ditta Lottizzante" e, unitamente al "Comune", le "Parti" e
singolarmente la "Parte".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde
rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni

p r e m e t t o n o

a) I signori CORNO sono proprietari dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 39

- particella 472 mq. 2.604
- particella 192 mq. 2.500
- particella 470 mq. 6.085
- A seguito del rogito notarile n. rep. 20879 in data 22/12/2022 stipulato dal Notaio
Tottolo di Castelfranco V.to;

- b) i terreni di cui alla lettera a) ricadono parte in ZTO C1/25b, in cui l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (P.U.A.) nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nel Repertorio Normativo e delle NTO del PI del Comune di Castelfranco Veneto, che prevedono la possibilità di insediare in quella Zona C1 una capacità di 3.600 metri cubi a destinazione residenziale.
- c) la "Ditta Lottizzante" intende realizzare nella Zona C1/25b un macro lotto con una viabilità a servizio di alcuni ambiti residenziali con capacità edificatoria totale entro il limite fissato dalle N.T.O. e dal Repertorio Normativo - Zona C1/25b del P.I.
- d) in data 03/02/2020 , prot. n. 5295, i precedenti proprietari signori Favaro, Gomierato e Betto, hanno presentato al "Comune" una proposta di Piano di lottizzazione, con proposta di cessione di area e corresponsione dell'importo relativo al beneficio pubblico, in cambio della possibilità di realizzare una volumetria residenziale di 3.600 mc. secondo il meccanismo della perequazione urbanistica, in sintonia con quanto prescritto nel Repertorio Normativo del P.I. per la zona C1/25b, successivamente approvata dal Comune con parere favorevole comunicato via PEC, in data 11/02/2022;
- e) con accordi successivi stabiliva che la ditta proprietaria cedeva al Comune anche l'area gravata da 'servitù di passaggio' posta lungo il confine est del lotto. La quantità di area ceduta è pari ad una larghezza di ml 4,00, misurati dalle recinzioni esistenti, ad a una lunghezza corrispondente al macrolotto.
- f) il Piano Urbanistico Attuativo (denominato "P.U.A. C125/B via Dei Carpani") è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. del , depositato per eventuali osservazioni e approvato, in via definitiva, con delibera di Giunta Comunale n.....del ;
- g) la "Ditta Lottizzante" proprietaria della totalità delle aree incluse all'interno del perimetro della zona C1 25/B, ha quindi presentato, in data, prot., un progetto di "P.U.A. ricomprendendo nella pianificazione attuativa anche le aree di proprietà del Comune poste lungo via Carpani e via dei Castagni, riconfigurando parzialmente il sistema di infrastrutturazione dell'area, che è stata conseguentemente ripermetrata entro il limite di Legge del 10% allo scopo di comprendere solo aree di proprietà della ditta lottizzante ed escludere aree di proprietà comunale;

- h) il progetto prevede la realizzazione di un unico macro-lotto, ove si definiscono più ambiti residenziali, idonee dotazioni di verde e parcheggi di uso pubblico, e una nuova viabilità con accesso da via Delle Querce.

La soluzione adottata adempie alla prescrizione normativa, consentendo la futura viabilità di accesso alla scuola ed alla possibile area a parcheggio del Comune, che potrà essere ricavata nell'area ceduta posta a nord. Il tutto con un unico incrocio su via delle Querce, collocato di fatto in equidistanza tra la rotonda dell'ospedale e la curva in prossimità della ditta "Bonato". La strada di lottizzazione sarà dotata di marciapiede in continuità a quello esistente in via delle Querce, eventualmente prolungabile fino alla scuola.

- i) Il Piano Urbanistico Attuativo (che ha mantenuto la denominazione "P.U.A. C1 25/B via Dei Carpani") è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n.del e depositato per eventuali osservazioni;

- j) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (di seguito indicata anche come legge n. 1150/1942) stabilisce che le lottizzazioni devono essere realizzate sulla base di una convenzione, stipulata tra l'Amministrazione e i soggetti privati proprietari, che deve contenere clausole destinate a disciplinare, tra l'altro:

l1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e come ulteriormente precisato all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

l2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

- k) l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito individuato in sintesi anche come D.P.R. n. 380/2001 o come TU Edilizia) stabilisce che:

m1) il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo (comma 1);

m2) la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al "Comune" all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, ma anche che a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di

urbanizzazione con le garanzie stabilite dal “Comune”, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del “Comune”;

- l) gli articoli 31, comma 11 e 32, comma 1 della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 11/2004) prevedono che il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d’uso pubblico e che il valore delle opere cedute è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo edilizio qualora il concessionario (o titolare del permesso di costruire o presentatore di titolo abilitativo edilizio), in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi col “Comune” a cedere le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e le garanzie, di cui alla convenzione prevista dall'art. 19, c. 2, lett. m) della medesima L.R. Veneto n. 11/2004;
- m) allo scopo si richiamano gli elaborati del P.U.A. sotto elencati, depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del “Comune”:

ELENCO DEGLI ELABORATI

- Tav. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO ESTRATTI PLANIMETRICI
- Tav. 2 DOC. FOTOGRAFICA VIABILITÀ' ESISTENTE E PROPRIETÀ' PRIVATE
- Tav. 3 RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO
- Tav. 4 USI E PARAMETRI URBANISTICI - MODIFICA DEL PERIMETRO P.U.A.
- Tav. 5 PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETÀ' E AREE DA VINCOLARE
- Tav. 6 PLANIVOLUMETRICO – PIANO DEL VERDE
- Tav. 7 FOGNATURA NERA E RETE ACQUEDOTTO
- Tav. 8 RETE ENEL E TELEFONIA
- Tav. 9 ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- Tav. 10 SEZIONI E PROFILI STRADALI
- Tav. 11 VIABILITÀ' E SEGNALETICA STRADALE
- Tav. 12 FOGNATURA BIANCA PLANIMETRIA
- Tav. 13 FOGNATURA BIANCA SEZIONI E PROFILI
- A RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO
- B N.T.O. P.U.A. E PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
- C SCHEMA CONVENZIONE
- D RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ' IDRAULICA

- E RELAZIONE CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- F VERIFICA COMPATIBILITÀ' GEOLOGICA, GEOMORF. IDROGEOLOGICA
- Fbis INDAGINE AMBIENTALE
- G STUDIO MICRONIZZAZIONE SISMICA
- H L.13/89 E DGR 1428/2011 BARRIERE ARCHITETTONICHE
- I CAPITOLATO DI APPALTO, ELNCO PREZZI E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- L RELAZIONE V.I.N.C.A.
- M V.I.N.C.A. ALLEGATO "E"

- n) nei termini di legge sono state presentate n. osservazioni;
- o) la Giunta Comunale con delibera n..... del, divenuta esecutiva ai sensi di legge ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione "P.U.A. C1 25/B via "Dei Carpani";
- p) il P.U.A. è divenuto efficace secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. Veneto n. 11/2004, e le opere in esso previste sono state dichiarate di pubblica utilità.

* * *

Tutto ciò premesso e dedotto a parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Attuazione del piano

1. La "Ditta Lottizzante" si obbliga, nei confronti del "Comune", che accetta, a dare esecuzione allo strumento urbanistico attuativo in oggetto secondo gli elaborati di progetto depositati presso il Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Veneto, che fanno parte integrante del piano di lottizzazione approvato con Delibera della Giunta Comunale n. del, assumendo in modo specifico, esplicito e formale, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

2. La "Ditta Lottizzante" si obbliga a realizzare, a totali proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate negli elaborati del progetto del "P.U.A. C1 25/B via Dei Carpani

3. Le opere, gli impianti e i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione, non potranno essere modificati se non previo formale consenso del "Comune".

4. La "Ditta Lottizzante" si impegna a cedere al "Comune", l'area posta a nord della proprietà, di mq. 3.385 reali, catastali mq 3.270, e l'area pari a 330 mq corrispondente alla stradina a est (ex servitù di passaggio) come rappresentato negli elaborati di progetto allegati (tav, 5).

Si impegna a corrispondere la cifra di perequazione (beneficio pubblico) prevista e come determinata secondo i criteri descritti nell'elaborato "A" (relazione descrittiva e quadro economico). Più precisamente il beneficio pubblico, calcolato in € 72.137, viene corrisposto, in parte con la cessione delle aree per mq 3.385 + 330 = 3.715 mq, per un valore di 70.585 €. La quota parte restante di € 1.552 sarà corrisposta attraverso la realizzazione di opere pubbliche, precisamente per la sistemazione a verde delle aree fuori ambito, come da contabilità separata rispetto alle opere di urbanizzazione primaria. La ditta lottizzante si impegna alla realizzazione delle opere a verde fuori ambito in modo coordinato con le opere a verde primario.

Articolo 2 – Perimetrazione dell'ambito di intervento

Il P.U.A. prevede una modifica di perimetro rispetto alla ZTO C1 25/B, rettificando il confine Nord e sud dell'ambito (che presenta alcune irregolarità dovute a sovrapposizioni di mappe in scala e/o matrice diversa).

Il P.U.A. prevede altresì la realizzazione di una strada di penetrazione da via Delle Querce con accesso alle scuole al fine di migliorare la viabilità esistente e di una area a parcheggio da cedere al Comune ad uso pubblico in prossimità del plesso scolastico ITIS BARSANTI, come più precisamente descritto al punto "g" in premessa.

Articolo 3 - Oggetto della Convenzione

1. La "Ditta Lottizzante", in attuazione del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del, divenuta esecutiva ai sensi di legge, e in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto, si obbliga:

1a) a realizzare, a proprie cure e spese, secondo quanto previsto dagli elaborati del Piano di Lottizzazione e previo parere dei rispettivi Enti Gestori, le seguenti opere di urbanizzazione:

a. strade, marciapiedi, spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio e segnaletica stradale;

- b. fondazioni per le future recinzioni, e/o cordoli entro e fuori terra, a delimitazione degli spazi che confinano con tutte le aree pubbliche e di uso pubblico, poste anche su proprietà privata;
- c. aree a verde pubblico e di uso pubblico opportunamente delimitate e attrezzate;
- d. rete di approvvigionamento idrico;
- e. rete per fognatura nera e relativi allacciamenti;
- f. rete per fognatura acque meteoriche e relativi allacciamenti;
- g. rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti;
- h. rete di distribuzione telefonica e rete a banda larga/fibre ottiche con relativi allacciamenti;
- i. rete ed impianto di pubblica illuminazione;
- j. opere fuori ambito per un costo di 6.000 €, dei quali, per un importo di 1.552 €, saranno realizzati a compensazione del residuo del calcolo del beneficio pubblico epurato dal valore delle aree cedute, come descritto nell'elaborato "A" (relazione descrittiva e quadro economico) ed all'art. 1 punto 4 della presente convenzione .

Il PUA non prevede la rete di distribuzione del gas-metano. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario tale opera, si impegna per sé e per gli aventi causa, a provvedere ad allacci puntuali alla rete pubblica esistente in via delle Querce ed in via dei Carpani, ovvero a realizzare nuove derivazioni qualora necessarie, a propria cura e spese senza vantare scomputi e/o rimborso alcuno.

L'attuazione del PUA necessita di una cabina di trasformazione ENEL che sarà posizionata su area privata e costruita a spese della ditta lottizzante. La cabina ENEL non fa parte delle opere di urbanizzazione cedute al Comune.

1b) a cedere gratuitamente al "Comune" ovvero ad asservire all'uso pubblico le aree inerenti alle opere di urbanizzazione, con le modalità di cui al successivo art. 12. Le aree da cedere al "Comune" o asservire all'uso pubblico sono evidenziate nella Tavola n. 6 e verranno esattamente quantificate al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale, fermo restando che le superfici anzidette non dovranno essere inferiori alla dotazione prevista dall'art. 10 delle NTO del PI del Comune di Castelfranco Veneto;

1c) ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti.

Articolo 4 - Ambito di intervento e dimensionamento

1. La zona interessata al P.U.A., di complessivi mq. 11.354 di superficie reale (11.189 superficie catastale), comprende:

a) area di mq. 6.719 (superficie fondiaria) destinate alla realizzazione del macrolotto

b) area di mq. 69 in proprietà per cabina Enel

c) aree per opere di urbanizzazione e standard e precisamente:

c.1 strade e marciapiedi pubblici "S1" mq 496

c.2 verde pubblico "V1" (art. 10 comma 15, N.T.O. del P.I.) mq 235

c.3 parcheggio pubblico "P1" (art. 10 comma 11/a, N.T.O. del P.I. mq 120) mq 120

di cui mq 79 area effettiva ceduta con destinazione parcheggio, corrispondenti a n° 6 p.m. e mq 41 ex art. 10 comma 15 delle N.T.O. del P.I.

c.4 verde pubblico fuori ambito mq 370

Articolo 5 – Opere di urbanizzazione primaria e opere fuori ambito

1. Le opere di urbanizzazione primaria e le opere fuori ambito, che la "Ditta Lottizzante" si impegna a realizzare sono descritte negli elaborati di progetto.

2. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al superiore punto 1 saranno meglio definite nel progetto esecutivo, che verrà predisposto a cura e spese della "Ditta Lottizzante" previa acquisizione di ogni necessario parere, autorizzazione, atto d'assenso dei soggetti legittimati, per le rispettive competenze, ad esprimere pareri vincolanti, quali i Servizi Tecnici e Amministrativi del "Comune" ed i Gestori dei servizi a rete e delle reti tecnologiche.

3. Dette opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità degli edifici privati e comunque nei termini specifici previsti nel successivo art. 8.

6. La "Ditta Lottizzante", o suoi aventi causa, si impegna ad assumere a proprio carico l'onere per la predisposizione dei progetti esecutivi e tutta la documentazione da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al "Comune" per tutte le opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti, ed inoltre a provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica, in particolare delle planimetrie, in base alle indicazioni fornite dalle competenti Società e Servizi comunali.

7. Inoltre si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del P.U.A., o ad eseguire in proprio, per

ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete.

8. La “Ditta Lottizzante”, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento e scarico di acque.

9. In materia di smaltimento delle acque piovane la “Ditta Lottizzante” si impegna al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali impartite dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

10. Le opere di urbanizzazione secondaria (verde) calcolate in:

24 abitanti equivalenti X 20 mq abitante = 480 mq

saranno monetizzate secondo le aliquote vigenti: € 102,00/mq per aree verdi come da D.G.C. n. 45 del 18.02.2016 da aggiornare secondo i dati Istat mediante l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). Gli importi di monetizzazione sono versati contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Articolo 6 – Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 e del comma 11 dell'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il costo della strada di penetrazione su via dei delle Querce, delle aree a verde “V1” e dei parcheggi pubblici “P”, nella misura che risulterà dal quadro economico del progetto esecutivo, verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

2. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 1 rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il “Comune” non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

3. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire, entro la data del collaudo la “Ditta Lottizzante” dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 17 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

Articolo 7 – Dimensionamento del P.U.A. e costo di costruzione

• Il P.U.A. prevede il reperimento dell'intera dotazione di servizi primari, calcolati e determinati, in base alla dotazione minima standard (ex art. 10, comma 11, lett. c) delle N.T.O. del P.I. del Comune di Castelfranco Veneto:

- strade e marciapiedi pubblici	mq 496
- parcheggio pubblico (art. 10 comma 11/a, N.T.O. del P.I. 120 mq)	mq 120
- verde pubblico (art. 10 comma 15, N.T.O. del P.I.)	mq 235
sommano	mq 851

2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento per i servizi secondari è invece assicurato direttamente dal Piano degli Interventi e assolto, nell'ambito del P.U.A., con il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria che verranno corrisposti all'atto di rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato previsto dal P.U.A. e determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

3. In sede di rilascio del permesso di costruire (o comunque al perfezionamento del titolo edilizio) relativo alle costruzioni delle volumetrie di 3.600 mc andrà quantificato e corrisposto il contributo sul costo di costruzione.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione e opere fuori ambito: tempi di attuazione e scelta dell'appaltatore

1. Il valore presunto dei lavori per la realizzazione delle opere primarie e opere fuori ambito, descritte nella presente convenzione è stabilito in euro 194.756,45 (centonovantaquattro756,45) di cui euro **6.000,00** (seimila) per le opere fuori ambito; la "Ditta Lottizzante" provvederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.

2. Il valore delle opere per le quali la "Ditta Lottizzante" si assume la responsabilità del processo realizzativo è quantificato economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto esecutivo delle stesse, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali o società di gestione dei servizi tecnologici preventivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere ed alla sottoscrizione della presente convenzione, ed è utilizzato per la definizione dell'ammontare dello scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione e delle opere fuori ambito.

3. Le opere di urbanizzazione e opere fuori ambito, devono essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione possono essere prorogati su richiesta della "Ditta Lottizzante" nei casi previsti dalla Legge.

4. Gli interventi edilizi privati possono essere realizzati contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e opere fuori ambito, e comunque secondo quanto stabilito agli articoli 9 e 12 della presente convenzione.

5. La "Ditta Lottizzante" deve assicurare l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e opere fuori ambito, nei termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 in relazione al permesso di costruire.

6. Fanno eccezione rispetto a quanto disciplinato nel presente articolo le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della "Ditta Lottizzante". Il costo di tali opere è in ogni caso ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione ad eccezione delle spese per gli allacciamenti ai servizi tecnologici.

La ditta lottizzante si impegna per sé e per gli aventi causa, a provvedere ad allacci puntuali alla rete pubblica del gas esistente in via delle Querce e via dei Carpani, ovvero a realizzare nuove derivazioni qualora necessarie, a propria cura e spese senza vantare scomputi e/o rimborsi alcuno.

7. I maggiori oneri derivanti da eventuali varianti saranno a totale carico della "Ditta Lottizzante" e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione.

8. Le opere eseguite sono sottoposte a collaudo, alle condizioni e secondo le modalità previste dall'art. 10 della presente convenzione.

9. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori ambito, di cui alla presente convenzione avviene in ogni caso, anche in base a quanto specificato nel successivo art. 14, sotto il controllo dei competenti uffici del Comune di Castelfranco Veneto, ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della "Ditta Lottizzante" per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo.

10. Eventuali proroghe per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e opere fuori ambito, potranno essere richieste dalla "Ditta Lottizzante" al "Comune" esclusivamente nei casi previsti dalla legge.

Articolo 9 - Permessi di costruire

Il "Comune", dopo la stipula della presente convenzione e previa approvazione del relativo progetto esecutivo delle reti tecnologiche, rilascerà, ad istanza della "Ditta Lottizzante", il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito di lottizzazione, entro e non oltre 30 giorni dal deposito di detta istanza

Il "Comune" rilascerà, a seguito della presente Convenzione urbanistica, il permesso di costruire per la realizzazione di mc. 3.600 residenziali, anche frazionati per più unità edilizie, rispettando la volumetria totale acconsentita. Il "Comune" rilascerà i certificati di agibilità degli edifici solo dopo l'avvenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori ambito.

Articolo 10 – Collaudo

1. Procedure di collaudo e modalità di affidamento degli incarichi.

1.1. Il "Comune", su richiesta della "Ditta Lottizzante", sottopone a collaudo, anche parziale e in corso di esecuzione, le opere di cui ai precedenti articoli 4 lett. c), 5 e 7. In particolare, ad ultimazione avvenuta delle opere, saranno poste a collaudo (anche parziale), fatta eccezione per la realizzazione del manto bituminoso di usura e della semina delle essenze vegetative e piantumazione di quelle arboree nelle aree destinate a verde pubblico che dovrà avvenire nella prima stagione utile.

1.2. Le spese tutte per il collaudo delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori ambito, sono a carico della "Ditta Lottizzante".

1.3. L'incarico di collaudo è affidato, a cura della "Ditta Lottizzante", entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dei lavori all'appaltatore, a professionisti in possesso dei requisiti prescritti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente, e indicati dal "Comune".

1.5. I collaudi in corso d'opera sono realizzati in corrispondenza della maturazione degli stati di avanzamento dei lavori, dimostrabile dall'appaltatore individuato mediante contabilità dei lavori realizzata in modo tale da permettere il controllo dei profili dimensionali, qualitativi e caratteristici delle opere.

1.6. Il Collaudo delle opere di cui agli articoli 4, lett. c) e 5 della presente convenzione sarà ultimato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrano

le condizioni di legge e sarà approvato dall'Amministrazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

1.7. Il Collaudo ha per oggetto la verifica di rispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione come eventualmente modificato in corso d'opera tramite varianti regolarmente autorizzate.

1.8. Il collaudatore opera in conformità a quanto stabilito nel Titolo X del D.P.R. n. 207/2010, con la sola esclusione delle attività riconducibili alla revisione tecnico-contabile (in particolare art. 226; art. 229 comma 2 lettere a) e c); art. 235).

1.9 In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la definizione delle controversie è deferita al Tribunale di Treviso.

2. Interventi della "Ditta Lottizzante" in caso di imperfezioni delle opere rilevate in sede di collaudo

2.1. La "Ditta Lottizzante" si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal "Comune".

2.2. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della "Ditta Lottizzante", il "Comune" provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla medesima "Ditta Lottizzante", di cui al successivo art. 17.

Articolo 11 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere

1. Durante lo svolgimento dei lavori, fino alla consegna definitiva al "Comune" delle opere realizzate, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano medesimo, sono a totale ed esclusivo carico della "Ditta Lottizzante".

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10 ultimo comma.

Articolo 12 - Cessione delle aree e asservimenti all'uso pubblico

1. La "Ditta Lottizzante" si obbliga al trasferimento delle aree di cui all'art. 4 lettere c.1, c.2, c.3, c.4 oltre alle aree definite all'art. 1 comma 4, entro 6 (sei) mesi dal collaudo.

2. La “Ditta Lottizzante” fornirà la documentazione necessaria, comprensiva dei tipi di frazionamento.

3. Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al “Comune” liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi, con la sola eccezione dei diritti di transito già esercitati sulla strada esistente.

Articolo 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data d'inizio.

Articolo 14 - Vigilanza

Il “Comune” si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del P.U.A. e affinché le opere di urbanizzazione corrispondano al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, il “Comune” diffida la “Ditta Lottizzante” ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione e al P.U.A. approvato.

In caso di accertata violazione o difformità, l'amministrazione comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla “Ditta Lottizzante” per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

Articolo 15 - Sanzioni

1. Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, il “Comune” procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria (art. 17).

2. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto di piano di lottizzazione e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico della “Ditta Lottizzante” o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

3. Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini, il “Comune” si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della “Ditta Lottizzante” e a sue spese, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in

vigore, quando la predetta “Ditta Lottizzante” lottizzanti non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

Articolo 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni

1. La “Ditta Lottizzante” potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al “Comune”, tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.
2. La “Ditta Lottizzante” si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

Articolo 17 – Cauzioni e garanzie

1. A garanzia finanziaria di tutti gli obblighi e impegni assunti con la presente Convenzione e con il P.U.A., la “Ditta Lottizzante” ha costituito polizza fideiussoria [assicurativa o bancaria] per l'importo di Euro **253.949,00** (duecentocinquantatremilanovecentoquarantanove,00) pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal quadro economico di spesa allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e opere fuori ambito, individuate al precedente art. 8, dovrà comprendere anche l'importo relativo alle competenze professionali per lo svolgimento della Direzione Lavori, agli oneri per sicurezza, alle spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e all'IVA.
2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la “Ditta Lottizzante” autorizza il “Comune” a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.
3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del “Comune”, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.
4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse alle opere stesse, il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al “Comune”, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. Nell'ipotesi in cui il "Comune", a fronte di inadempimenti da parte della "Ditta Lottizzante", debba rivalersi sulle garanzie sopra precisate, resta fin d'ora inteso che il "Comune" avrà libero accesso a tutti i beni immobili interessati dalle garanzie di cui al presente articolo, fermo restando che lo stesso ha diritto non solo di accedere agli immobili, ma altresì a completare le opere non ultimate.
6. Tale garanzia sarà svincolata al completo adempimento di quanto previsto agli artt. 8, 10 e 12.
7. Sarà facoltà del "Comune" autorizzare, nel caso di cessione a terzi delle aree oggetto di lottizzazione, la sostituzione della fideiussione in essere con una nuova fideiussione prodotta dalla nuova proprietà prevedendo il successivo svincolo.

Articolo 18 – Progetto esecutivo

1. La "Ditta Lottizzante" presenterà al "Comune" il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.
2. Il progetto esecutivo dovrà consentire l'espressione dei pareri da parte dei soggetti ed Enti competenti al rilascio.
3. I soggetti incaricati della progettazione, della Direzione lavori, del Coordinamento della sicurezza e di tutte le attività tecniche poste in essere dovranno possedere tutte le abilitazioni di legge.

Articolo 19 - Regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della "Ditta Lottizzante" e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973.

Articolo 20 - Trascrizioni, spese e rinuncia all'ipoteca legale

1. La "Ditta Lottizzante" si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.
2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della "Ditta Lottizzante" che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Articolo 21 – Entrata in vigore ed efficacia

1. Il presente P.U.A. sarà efficace per anni dieci (10) decorrenti dalla sua entrata in vigore, decorsi i quali diventerà inefficace per le parti non attuate, rimanendo fermi a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nelle costruzioni di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, eventuali allineamenti, i parametri urbanistico-edilizi, e gli indici di edificabilità previsti dagli elaborati di progetto e dalle NTA.
2. Prima della scadenza, il "Comune" potrà prorogare la validità per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004. Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine stabilito al comma precedente, la "Ditta Lottizzante" potrà presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata, salva la facoltà del "Comune" di prorogare la validità del Piano, prima della sua scadenza, per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004.
3. Decorso il termine stabilito al primo comma, eventualmente prorogato ai sensi del precedente comma 2, la costruzione di nuovi edifici sarà ammessa, nel rispetto degli indici previsti dagli elaborati di Piano, a condizione che gli stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. L'inutile decorso del termine di cui al primo comma, o di quello prorogato, ai sensi del precedente comma 2, consentirà al "Comune" di dichiarare la decadenza della presente convenzione e di completare le opere previste e garantite con le modalità contemplate dall'art. 17.