

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno, il giorno del
mese di in

- 1) in qualità di che in seguito verrà nominato come "Ditta Lottizzante"
- 2), il quale interviene al presente atto nella sua veste di
..... e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI PAESE" con
sede in Paese, Via Senatore Pellegrini n. 4, avente codice fiscale 00389950262,
..... il quale agisce in esecuzione della deliberazione della
Giunta comunale, esecutiva ai sensi di legge, in data , che in
copia conforme ai relativi originali si allegano rispettivamente al presente atto sotto le lettere
..... che in seguito verrà nominato "Comune"

Convengono e stipula quanto segue:

PREMESSO:

- che la Ditta lottizzante è proprietaria, in forza dell'atto stipulato il, rep
..... dal Notaio, del
terreno , identificato in Catasto: foglio, mappali .n.
.....
- che la Ditta Lottizzante ha presentato al prot del
..... e successive integrazioni, il Piano di Lottizzazione
denominato "Ve.Ga." per l'attuazione delle previsioni edificatorie previste dal Piano degli Interventi
vigente;

tutto ciò premesso

fra il **COMUNE PAESE** e la **DITTA LOTTIZZANTE** si stipula quanto segue:

Articolo I. PREMESSA E VARIANTI

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

Le opere, gli impianti e manufatti previsti in esecuzione della Convenzione, non potranno essere modificati se non previo consenso formale del Comune.

Articolo II. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione disciplina l'attuazione del Piano di Lottizzazione "Ve.Ga." approvato con

delibera di Giunta comunale n.del , che in atti, formano parte contestuale ed integrante del presente atto.

Articolo III. MODALITA' DI ATTUAZIONE

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di Paese la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità dei terreni oggetto dell'intervento, si impegna a dare esecuzione all'intervento di urbanizzazione previsto e dal progetto approvato di cui alla premessa, in conformità e nel rispetto della disciplina urbanistica vigente e come definite negli elaborati di progetto .

La Ditta Concessionaria assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

L'utilizzazione edificatoria secondo le modalità definite negli elaborati del progetto costituisce il corrispettivo dell'intervento di urbanizzazione e di assunzione di tutti gli oneri inerenti e conseguenti la zona interessata dal Piano di Lottizzazione, di una superficie catastale complessiva di mq. 4.151,71 (entro ambito di Lottizzazione esclusa la servitù di passaggio che risulta essere di mq. 231,62 circa).

Articolo IV. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La "Ditta lottizzante" si impegna alla realizzazione a totale sua cura e spese delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) costruzione rete stradale e marciapiedi per mq. (vedi Tav.03 - 04) - mq. (529,00+231,62+108,00)
= mq. 868,6;
- b) costruzione spazi a parcheggi ad uso pubblico per mq (vedi Tav. 03 - 04) - mq. 167,66;
- c) costruzione circuito acquedotto e diramazioni ai lotti (vedi Tav. 07);
- d) costruzione del doppio circuito di fognatura per le acque usate e meteoriche con i relativi pozzetti e diramazioni di allacciamento ai lotti (vedi Tav. 06.1 - 06.2) conformemente alle disposizione comunali in materia;
- e) costruzione, d'intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativo allacciamento (vedi Tav. 08);
- f) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica e relativo allacciamento alla rete comunale o tramite nuovo contatore (vedi Tav. 08);
- g) costruzione, d'intesa con la TELECOM, della rete telefonica (vedi Tav. 08);
- h) costruzione dell'area a verde della superficie di (vedi Tav.04) - mq. 1.223,50;
- i) costruzione, d'intesa con la società, della rete di distribuzione gas secondo le istruzioni che verranno impartite all'atto dell'esecuzione (vedi Tav. 07), oppure pagamento alla stessa dell'importo necessario all'esecuzione della rete stessa nel caso l'ente decidesse di realizzare direttamente l'opera;

j) realizzazione del Piano del Vede (vedi Tav. 10.1 – 10.2 – 10.3).

Articolo V. TEMPI PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si dà atto che la presente viene stipulata entro un anno dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione.

Entro un anno dalla stipula della presente convenzione, la Ditta Lottizzante presenterà tutta la documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Entro un anno dal rilascio del permesso di costruire dovrà essere data comunicazione dell'inizio dei lavori.

Entro tre anni dall'inizio dei lavori dovranno essere completate, tutte le opere di urbanizzazione.

Il Comune, in considerazione dell'andamento dei lavori, potrà prorogare tale termine su presentazione di apposita richiesta.

L'esecuzione di tutte le opere dovrà avvenire limitando al minimo indispensabile il disagio per le aree contermini.

Articolo VI. COLLAUDO

Il Comune provvederà alla nomina del collaudatore delle opere di urbanizzazione. Per tale collaudo, anche parziale, il Sindaco potrà avvalersi dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà sotto il controllo del collaudatore in corso d'opera e degli organi tecnici comunali 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, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della "Ditta Lottizzante" per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo definitivo, che sarà effettuato entro e non oltre sei mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta ultimazione di tutte le opere inviata dalla D.L. all'Amministrazione Comunale.

A tale comunicazione dovranno essere allegati:

- i rilievi di tutti i circuiti corredati di idonea documentazione fotografica, su supporto cartaceo ed informatico;
- il frazionamento delle aree a standard da cedere al Comune;

Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione sono a totale carico della "Ditta lottizzante".

Articolo VII. MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La "Ditta Lottizzante" si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di

urbanizzazione fino al trasferimento dei medesimi al Comune.

Fino al predetto trasferimento, resta altresì a carico della Ditta Lottizzante, ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere di cui sopra.

Articolo VIII. CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire al Comune le seguenti aree aventi una superficie complessiva reale di mq. 2.055 da destinare a:

- strade, marciapiedi ed isole, per mq. 529,00;
- verde pubblico attrezzato per mq. 1.223,50;
- aree a parcheggio e spazi di manovra e sosta per mq. 167,66;
- reti tecnologiche (come da progetto esecutivo).

Le aree suddette, evidenziate nelle TAV. 03 - 04 verranno esattamente quantificate al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale. Le suddette aree potranno subire limitate variazioni dimensionali, previa valutazione discrezionale dell'amministrazione comunale, in diminuzione non superiori al 5%; ma non potranno essere inferiori agli standard richiesti dalla legislazione urbanistica.

L'atto di cessione delle predette aree ed opere dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della Ditta Lottizzante interessata entro 180 giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, da parte del Comune di Paese.

A tal fine la Ditta Lottizzante fornirà al Comune i necessari tipi di frazionamento approvati dall'U.T.E. di Treviso.

L'atto notarile e le spese conseguenti, saranno assunte dalla Ditta Lottizzante.

Articolo IX. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'importo, pari a € **103.551,51** (Centotremilacinquecentocinquantuno/51 Euro), corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione, al netto dell'IVA, andrà a totale scomputo dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria relativo alle costruzioni comprese nel piano di lottizzazione, in esecuzione del dispositivo di cui all'art. 86 primo e terzo comma, della L.R. 61/85.

La quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà versata al momento del ritiro del Permesso di Costruire in base alle tabelle comunali che saranno in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

Non sono ammessi rimborsi da parte del Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria il cui valore superi quello documentato in applicazione delle tariffe vigenti al momento del

rilascio dei singoli Permessi di Costruire, mentre potrà essere richiesto dal Comune l'eventuale conguaglio attivo.

Articolo X. DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NORME DI ATTUAZIONE

L'edificazione sull'area del piano di lottizzazione dovrà avvenire nel rispetto della sagoma limite risultante del progetto di lottizzazione nonché in conformità alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi con le seguenti specificazioni:

a) nella stesura del progetto edilizio il Committente si riserva la possibilità di modificare la posizione ed il numero degli accessi nel rispetto di tutte le Norme in vigore.

Articolo XI. PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire per i fabbricati potranno essere rilasciati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei certificati di agibilità potrà avvenire solo a seguito di collaudo anche parziale delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla presente convenzione con esclusione del tappeto stradale di usura, della segnaletica orizzontale e dell'area verde, che potranno essere eseguite anche successivamente e comunque prima del collaudo finale. Potranno essere altresì escluse, altre limitate opere accessorie di finitura a discrezione del collaudatore e del Comune.

Articolo XII. TRASFERIMENTO DEI LOTTI A TERZI

La "Ditta Lottizzante" può trasferire a terzi, senza preventiva comunicazione al Comune le aree e gli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione.

Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli obblighi assunti nei riguardi del Comune, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La Ditta Lottizzante si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione.

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione e nei suoi allegati stipulata con il Comune, accettandone i relativi aspetti formali e sostanziali. L'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree facenti parte del Piano di Lottizzazione denominato "Ve.Ga.", nonché ad inserire la presente clausola nei contratti di ulteriore trasferimento delle aree. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C."

La "Ditta Lottizzante" rimane comunque responsabile in solido per gli obblighi derivanti dalla stipula

della presente convenzione.

Articolo XIII. INADEMPIENZE

In caso di inadempienze della "Ditta Lottizzante" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, anche a seguito delle risultanze del collaudo, il Sindaco potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, il rilascio dei permessi a costruire e i lavori se già rilasciati, nell'ambito del PDR, diffida la Ditta Lottizzante ad eseguirli assegnandone un congruo termine.

Decorso infruttuosamente il termine anzidetto, il Comune di Paese dispone della cauzione per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e opere oggetto della convenzione.

La Ditta Lottizzante autorizza quindi il Comune di Paese a disporre della cauzione con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio e previo recupero delle spese sostenute dal Comune saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei permessi a costruire.

Articolo XIV. CAUZIONE

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste, la "Ditta Lottizzante" presta garanzia per un importo di **€ 103.551,51** (Centotremilacinquecentocinquantuno/51 Euro), pari al 100% del costo complessivo delle opere al netto dell'IVA mediante polizza fideiussoriadella.....

In caso di inadempienza della Ditta Concessionaria agli obblighi assunti col presente atto il Comune, previa diffida, si avvarrà in tutto o in parte della cauzione, fino a concorrenza delle spese che esso dovesse sostenere per l'intervento sostitutivo, oltre a una penale pari al 20% dell'ammontare delle spese stesse e con obbligo successivo di reintegrare l'importo garantito.

Lo svincolo verrà effettuato solo dopo la cessione delle aree e di tutte le opere eseguite in base alla presente convenzione.

Articolo XV. TRASCRIZIONE E SPESE

Sono a carico della "Ditta Lottizzante" le spese relative al picchettamento, alle misurazioni, ai rilievi dei circuiti, ai frazionamenti, agli oneri e tasse per gli allacciamenti, per i frazionamenti e quelle notarili per gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti.

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 analogha responsabilità. La Ditta Lottizzante chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare quelle previste dalla legge 28.06.43, n. 666.

- per la Ditta Lottizzante
- per il Comune

INDICE

<u>Articolo I.</u>	<u>PREMESSA E VARIANTI</u>	1
<u>Articolo II.</u>	<u>OGGETTO DELLA CONVENZIONE</u>	1
<u>Articolo III.</u>	<u>MODALITA' DI ATTUAZIONE</u>	2
<u>Articolo IV.</u>	<u>OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	2
<u>Articolo V.</u>	<u>TEMPI PER REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	3
<u>Articolo VI.</u>	<u>COLLAUDO</u>	3
<u>Articolo VII.</u>	<u>MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	4
<u>Articolo VIII.</u>	<u>CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</u>	4
<u>Articolo IX.</u>	<u>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</u>	4
<u>Articolo X.</u>	<u>DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NORME DI ATTUAZIONE</u>	5
<u>Articolo XI.</u>	<u>PERMESSI DI COSTRUIRE</u>	5
<u>Articolo XII.</u>	<u>TRASFERIMENTO DEI LOTTI A TERZI</u>	5
<u>Articolo XIII.</u>	<u>INADEMPIENZE</u>	6
<u>Articolo XIV.</u>	<u>CAUZIONE</u>	6
<u>Articolo XV.</u>	<u>TRASCRIZIONE E SPESE</u>	7