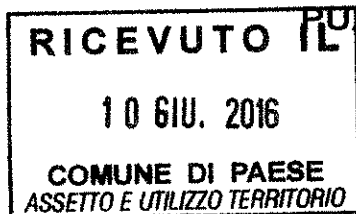


CONVENZIONE URBANISTICA INTERVENTO URBANISTICO



PUA ARV 10 - Strada Del Cimitero – Paese - TV

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in
_____ nel mio studio in via _____ avanti a
me Dr. _____, notaio in _____, iscritto nel Ruolo
del Distretto Notarile di _____, senza l'assistenza dei testimoni, per
avervi i comparenti, che hanno i requisiti di legge, rinunciato di comune accordo fra loro
e con il mio consenso, sono presenti:

L'Ing. Riccardo Vianello, Funzionario Comunale, nato a Venezia il 10/07/1957,
domiciliato per la carica come segue, nella sua qualità di Dirigente dell'area gestione
del territorio del Comune di Paese, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di
stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente e quindi per conto, nome, vece
ed interesse esclusivo del COMUNE DI PAESE, con sede legale in Paese (TV), Via
Senatore Pellegrini n. 4, codice fiscale n. 00389950262, al presente atto autorizzato in
forza di disposizioni di Legge e sulla scorta di giusto decreto del Sindaco di nomina. n.
24 del 5 settembre 2014 che in copia conforme si allega al presente atto sub. "A"

Il Sig. **Genovese Vittorino**, Architetto, nato a Treviso il 17/07/1953 domiciliato in via G.
Gasparini n.50 a Paese (TV), che interviene quale rappresentante legale della **Nordest
Impregroup Srl** con sede in Treviso, Strada del Mozzato 1, P.I. 04203490265, che nel
proseguo dell'atto verranno indicate come "Ditta Lottizzante", comparenti della cui
identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

Premesso

- che la Ditta Lottizzante è proprietaria di un area edificabile da lottizzare così censita
all'agenzia del Territorio di Treviso:

Comune di Paese, foglio 29, Mappale n°481 di mq. 5.337 di superficie catastale

- che il vigente Piano degli Interventi assoggetta tale area al Piano Urbanistico
attuativo (PUA) normato da specifica Scheda denominata "Scheda ambito- ARV 10
Paese via del Cimitero", approvata con D.C.C. n. 5 del 12 marzo 2012;

- che in data 29 maggio 2015 è stata presentata dalla Ditta lottizzante istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "ARV10" e acquisita al protocollo comunale al n° 12079.
- che in data 05 ottobre 2015 e 05 gennaio 2016 è stata presentata dalla Ditta lottizzante documentazione integrativa a seguito della richiesta da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Paese prot. n° 19659 del 26/08/2015.
- che in data 10 febbraio 2016, 04 marzo 2016 e 17 marzo 2016 è stata presentata dalla Ditta lottizzante documentazione integrativa a seguito della richiesta da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Paese prot. n° 19659 del 26/08/2015.
- che in data 14 aprile 2016 e 18 maggio 2016, 8 – 9 e 10 giugno 2016 è stata presentata dalla Ditta lottizzante documentazione integrativa a seguito della richiesta da parte dell'ufficio urbanistica del Comune di Paese prot. n° 7445 del 24/03/2016.

che in conformità a quanto previsto dall'art. 19 della Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004 e successive modificazioni, il suddetto piano di variante di iniziativa privata, è stato adottato dalla Giunta Comunale di Paese con deliberazione n., in data e approvato dalla stessa Giunta Comunale di Paese con deliberazione n. in data, esecutiva a termini di legge;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra specificate convengono e stipulano quanto segue.

ART.1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa, secondo gli elaborati di progetto acquisiti agli atti del Comune di Paese ed approvati con delibera di Giunta comunale n. _____ in data _____ composti dalla sotto elencata documentazione tecnica:

1.0 ELABORATI STATO DI FATTO

Tav. 1.1 - Inquadramento generale

Tav. 1.2 - Rilievo scala 1:500 – Supporto Fotografico

Tav. 1.3 - Rilievo scala 1:200

2.0 ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 2.1 - Zonizzazione

Tav. 2.2 - Planivolumetrico

- Tav. 2.3 - Aree da cedere
- Tav. 2.4 - Legge 13
- Tav. 2.5 - Piano a verde
- Tav. 2.6 - Segnaletica Verticale
- Tav. 2.7 - Planimetria di progetto Area di Perequazione SP
- Tav. S1 - Planimetria generale sottoservizi
- Tav. S2 - Profili longitudinali
- Tav. S3 - Particolari costruttivi

3.0 ALLEGATI

- 3.1 - Relazione Tecnica
- 3.2 - Norme Tecniche
- 3.3 - Relazione Geologica
- 3.4 - Relazione Elettromagnetica
- 3.5 - Relazione Barriere Architettoniche
- 3.6 - Relazione Piano del Verde
- 3.7- Relazione Compatibilità Idraulica e Tavole allegate:
 - Tav. S1.4 - Planimetria raccolta acque meteoriche
 - Tav. S2.4 - Profili longitudinali acque meteoriche
 - Tav. S3.4 - Particolari costruttivi acque meteoriche
- 3.8 - Capitolato Opere Urbanizzazione
- 3.9 - Computo Metrico Estimativo
- 3.10 - Schema Convenzione
- 3.11 - Copia Atto di Proprietà
- 3.14 - Relazione Illuminotecnica e Tavole allegate:
 - Tav. S1.5 - Planimetria linea illuminazione pubblica
- 3.15 - Relazione Tecnica – Progetto Area di Perequazione
- 3.17 - Relazione Microzonazione Sismica

La ditta lottizzante presta al Comune di Paese la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli stessi.

ART. 3 - AREE DA CEDERE AL COMUNE - STANDARD PRIMARI

La Ditta Lottizzante s'impegna a destinare a standard primari le aree così distinte:

- Area a verde mq 255,60

- Area " isola parcheggi" mq 328,05 (218,50 stalli, e 109,55 area di manovra)

La superficie complessiva degli standard è pari a mq 583,65

- Saranno cedute e trasferite gratuitamente al comune oltre alle aree a standard sopra individuate anche le seguenti aree:

- la viabilità di penetrazione nella ex UMI 5.6.
- l'area di perequazione posta di fronte all'area cimiteriale;

Tutte le aree interessate dalla cessione sono precisate ed individuate nell'elaborato grafico Tav. 2.3 – Aree da cedere (scheda 3) per un totale di 583,65 mq per opere di urbanizzazione, 496,55 per viabilità e marciapiedi e 857,00 mq per area di perequazione Sp. Si precisa che vi potranno essere lievi modifiche ed arrotondamenti in sede di redazione del tipo di frazionamento.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totale propria cura e spese e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, le seguenti opere, in conformità al progetto redatto e secondo quanto previsto nel documento di capitolato opere di urbanizzazione, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle prescrizioni degli Enti competenti:

- percorso carraio;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- rete acque meteoriche
- opere di compenso idraulico;
- rete di pubblica illuminazione.

Inoltre, in considerazione del fatto che alcune reti tecnologiche sono già state realizzate, la ditta lottizzante s'impegna a realizzare le opere di adeguamento e/o integrazione alle reti tecnologiche preesistenti, alle indicazioni/prescrizioni degli enti gestori del servizio, e in particolare:

- rete acque reflue nere;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione energia elettrica;
- rete di distribuzione telefonica e digitale;
- rete di distribuzione del gas.

Tutte le infrastrutture saranno cedute al comune.

L'importo complessivo delle opere previste in realizzazione e/o integrazione è pari ad € 208.000,00 (euro duecentoottomila/00), come risulta dal documento 3.9 – Computo Metrico, oltre alle spese per imprevisti e spese di collaudo per un totale di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00).

Non sono ammessi rimborsi da parte del Comune di Paese per le opere di urbanizzazione primaria, va fatto salvo invece l'eventuale conguaglio attivo a favore dell'Amministrazione comunale.

Il contributo per oneri di urbanizzazione è calcolato sulla base delle tabelle comunali in vigore al momento della presentazione dei progetti edilizi.

I tracciati e le caratteristiche delle reti tecnologiche e di tutte le opere di urbanizzazione indicate in progetto potranno subire le modifiche necessarie alla definizione esecutiva delle opere e/o conseguenti ad indicazioni, esigenze, prescrizioni degli enti erogatori dei servizi.

ART. 5 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o gestori dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione e in particolare delle seguenti:

- rete idrica;
- rete distribuzione gas metano;
- rete distribuzione energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- rete telefonica;
- fognature acque meteoriche e acque nere.

ART. 6 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

Con la stipula della presente convenzione la Ditta Lottizzante e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza ed adeguatezza del progetto delle opere di piano attuativo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse.

Prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere convenzionate è presentato al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire ed è approvato dal Comune con le modalità e termini del D.P.R. 380/2001

Gli elaborati costituenti la progettazione devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo, sia su supporto magnetico-informatico, in formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completi dei riferimenti alla proprietà frazionati ed ai capisaldi catastali.

Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, ai sensi dell'art. 36 comma 4 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 sono a carico della ditta lottizzante titolare del permesso di costruire ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

La direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante e comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. 380/2001. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico della ditta lottizzante.

La Ditta Lottizzante s'impegna ad iniziare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché i collegamenti alla rete dei pubblici servizi, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle entro tre anni dal loro inizio, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

L'esecuzione delle opere, avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato.

In caso di mancata ultimazione o in presenza di opere imperfette, l'Amministrazione comunale valuta il costo dei lavori da eseguire e diffida la Ditta Lottizzante ad eseguirli assegnando un congruo termine, decorso infruttuosamente il termine stabilito, il Comune di Paese dispone della cauzione di cui all'art. 16 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 di cui all'art. 16, 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.

ART 8 - AREA DI PEREQUAZIONE SP

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare la sistemazione dell'area di perequazione Sp da cedere gratuitamente al Comune di Paese, come evidenziato nella tav. 2.7, nonché ad installare n. 2 giochi (1 altalena ed uno scivolo) conformi alla normativa vigente in termini di sicurezza e stabilità.

La ditta lottizzante si impegna altresì, quale forma di compensazione per il bacino di compenso idraulico a cielo aperto previsto nell'area di perequazione Sp, di superficie mq 47,70 e ribassamento di 0,90 m, a corrispondere al Comune di Paese il beneficio pubblico di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) o ad eseguire opere pubbliche per un importo corrispondente, entro 1 anno dalla firma della presente convenzione.

L'area di perequazione come prevista, dovrà essere completamente realizzata entro la data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 9 - COLLAUDO

Entro e non oltre i sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, deve essere effettuato il Collaudo Tecnico Amministrativo.

Il collaudatore dovrà essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione con titolo di studio commisurato alla tipologia d'incarico.

Il professionista, le cui prestazioni dovranno essere rese in corso d'opera, sarà nominato dall'amministrazione comunale, con apposita determinazione del Dirigente o suo delegato, prima dell'inizio dei lavori.

Tutte le spese di collaudo, compresi anche eventuali collaudi parziali, sono a carico della Ditta Lottizzante o aventi causa.

È fatto obbligo al collaudatore di verificare la contabilità redatta dal direttore lavori ai fini di eventuali conguagli dovuti dal lottizzante; è altresì obbligo del collaudatore la verifica dei tempi di esecuzione e le tempestive comunicazioni all'amministrazione comunale ai fini di consentire il rispetto dei termini e contenuti convenzionali.

In caso di non rispondenza delle opere ai disegni di progetto o differenza nella qualità o quantità dei materiali il collaudatore, d'intesa con il Settore II.pp. dell'amministrazione comunale, potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori, nonché la demolizione e ricostruzione delle opere non eseguite a perfetta regola d'arte e l'allontanamento dal cantiere dei materiali non ritenuti idonei.

Il professionista deve assicurare l'espletamento di tutti gli adempimenti, oneri ed obblighi previsti dalla normativa vigente in materia.

Il non rispetto delle attività di competenza del collaudatore comporterà la revoca dell'incarico e la nomina di altro professionista da parte dell'amministrazione comunale; sono a carico della Ditta Lottizzante le eventuali spettanze economiche maturate dal collaudatore rimosso dall'incarico.

Il Rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati potrà avvenire solo a seguito dell'accettazione del Collaudo Tecnico Amministrativo anche parziale delle opere di urbanizzazione primaria da cedere, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla presente convenzione, con esclusione del tappeto di usura, del verde e delle piantumazioni previste, che potranno essere eseguite successivamente prima del Collaudo Tecnico Amministrativo finale di tutte le opere da cedere al Demanio Comunale e comunque entro e non oltre 24 mesi dal collaudo parziale delle opere.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e fino alla consegna delle stesse e delle aree di cessione di cui all'art. 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 7

ART. 11 - PREVISIONI DI PIANO IN DEROGA ALLE NTO VIGENTI

Trattandosi di Piano Urbanistico Attuativo unitario con previsioni planivolumetriche, sono assunti, in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali, le seguenti norme:

Distanze dai confini di zona e dalle strade

In deroga a quanto previsto nell'art. 15 delle NTO del Comune di Paese, sono ammesse, per i fabbricati compresi nel perimetro di Piano, distanze dai confini di zona (aree previste a standard di cessione) e dal percorso carraio di lottizzazione inferiori ai 5 m.

Le distanze previste dal Piano sono normate, per ciascun edificio, nell'elaborato grafico Tav. 2.2 – Planivolumetrico.

In particolare per i lotti B e C la distanza è sul confine di zona della ex UMI 5.6.

questo per una razionale organizzazione dei singoli lotti senza sprecare superficie in aree residuali, quale risposta alle prescrizioni contenute nella scheda normativa.

Sul lotto A, ricadente in zona TS (Tessuto Storico), viene individuata la sagoma limite di 190 mq. all'interno della quale si predispone l'intervento edilizio. Resta inteso che essendo parte di un unico PUA, la superficie utile residua non utilizzata nei lotti fondiari, può essere plasmata nei restanti interventi edilizi fino al raggiungimento della massima capacità edificatoria sviluppata dal Piano Urbanistico, anche in lotti con zonizzazioni diverse. Pertanto nel lotto "A" è consentito ampliare la sagoma limite sia in superficie coperta, sia in altezza fino al raggiungimento degli indici edificabili indicati dalle norme che prevedono la realizzazione del PUA.

ART. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire per i fabbricati potranno esser rilasciati soltanto dopo la stipula della convenzione e del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le sole parti in contrasto con le previsioni nella stessa contenute, salvo che i lavori non siano già iniziati.

La presente convenzione potrà recepire eventuali possibili accordi pubblico/privato in base alle normative vigenti.

ART. 14 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato ed al capitolato acquisito agli atti.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 15 - CONSEGNA E CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

La cessione delle aree interne all'ambito di intervento e delle opere di urbanizzazione avverrà secondo le indicazioni progettuali e le consistenze di cui al precedente art. 3.

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare il rogito notarile per il trasferimento delle aree entro 4 (quattro) mesi dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite, riportati su formato cartaceo ed informatico, qualora variate rispetto al piano approvato.

La cessione delle aree è gratuita, mentre la cessione delle opere di urbanizzazione primaria al Comune di Paese è effettuata a scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001.

Prima del trasferimento definitivo delle aree e delle opere di urbanizzazione si darà luogo alla determinazione dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria a favore del Comune di Paese; è comunque escluso qualsiasi conguaglio passivo a carico del Comune.

ART. 16 - CAUZIONE

La Ditta Lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria, per l'adempimento agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria e/o assicurativa n. con decorrenza dal rilasciata da, per l'importo complessivo di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) pari al 100% dell'importo dei costi di urbanizzazione primaria, spese di collaudo ed imprevisti, comprensivi di IVA, afferente alla lottizzazione.

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli. È fatta salva la possibilità di riduzione della garanzia in proporzione all'importo dello stato di avanzamento dei lavori che dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta presentata dalla Ditta Lottizzante, previa attestazione del collaudatore della regolare esecuzione degli stessi.

ART. 17 - TRASFERIMENTO A TERZI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante non può trasferire a terzi, senza il preventivo formale consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la regolare esecuzione di tutte le opere.

La ditta lottizzante si impegna, inoltre, in modo esplicito e formale ad adempiere a tutti gli impegni ed obblighi previsti nella presente convenzione per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 18 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché il collaudo tecnico amministrativo e il frazionamento delle aree, sono a totale carico della Ditta Lottizzante, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile.

ART. 19 - DURATA EFFICACIA DELLA CONVENZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

La presente convenzione ha durata decennale dalla data di sottoscrizione.

Alla scadenza, la Ditta Lottizzante o gli aventi causa provvederanno, congiuntamente con il Comune, alla ricognizione degli adempimenti convenzionali assunti.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta Lottizzante, diverrà tale per il Comune di Paese, non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge.

ART. 20 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

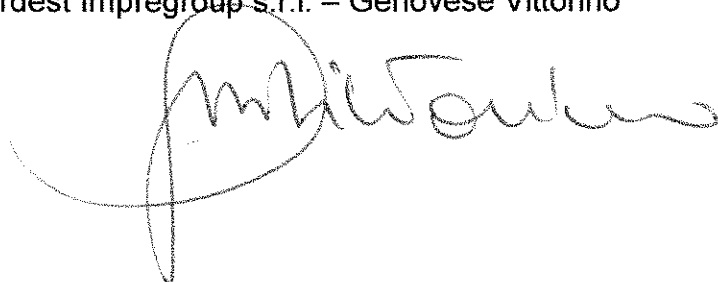
Letto, firmato e sottoscritto.

....., li.....

Per il Comune di Paese

Per la ditta

Nordest Impregroup s.r.l. – Genovese Vittorino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vittorino Genovese', is written over a circular stamp that is partially visible. The signature is fluid and cursive.

