

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA "....."

approvato con deliberazione di Giunta comunale n. del

L'anno duemila ventiquattro, il giorno del mese di (...../...../2024) in
.....

FRA:

- Dott. Ing. Riccardo Vianello, nato a il, domiciliato per la carica presso l'ente rappresentato, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area Gestione del Territorio del "COMUNE DI PAESE" con sede in Pese (TV), via Senatore Pellegrini n. 4, codice fiscale 00389950262, di seguito indicato come "Comune", in forza del Decreto Sindacale n. in data,

- sig. Spolador Pierpaolo, nato a Mirano (VE) il 09/03/1967 CF SPLPPL67C09F241S, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale socio unico e rappresentante della società: EVOLUZIONE 21 SRL, con sede in Via Albertino da Corona n. 1/q – 31100 TREVISO, (p.Iva 03524070277,) pec evo21linea@legalmail.it, di seguito indicato come "Parte Attuatrice";

PREMESSO che:

- da atto del notaio Dott.ssa Carla Saccardi, Repertorio n. 2302, raccolta n. 1603, in data 31/03/2020, registrato a Treviso il 01/04/2020, al n. 8885 Mod. 1T, la ditta richiedente risulta proprietaria dei terreni censiti in catasto in Comune di Paese, foglio 36, mappali: n. 18 di mq 865, n. 20 di mq 426, n. 585 di mq 2690, n. 587 di mq 2919, n. 850 di mq 270, n. 1348 di mq 292, n. 584 di mq 1350, n. 586 di mq 1575, per complessivi mq 10.387 di superficie catastale;

- la Parte Attuatrice proprietaria dei sopradescritti beni immobili ha presentato in data 31/05/2023 con protocollo numero 0163998 del 31/05/2023 istanza per l'approvazione ed attuazione del PUA ed alla esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria;

QUANTO PREMESSO, la DITTA ATTUATRICE si impegna:

a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformità agli elaborati allegati alla istanza del permesso di costruire, in attuazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato con deliberazione di Giunta comunale n. in data, che di seguito si elencano e che fanno parte

integrante della presente convenzione:

elaborati grafici

- Tav. 01 agg. Estratti planimetrici
- Tav. 01 bis Estratti elaborati grafici PAT
- Tav. 02 agg. Rilievo Stato di fatto
- Tav. 02 bis Sovrapposizione Strumento urbanistico
- Tav. 03 agg. Planimetria generale di progetto
- Tav. 04 agg. Particolari - sezioni
- Tav. 05 agg. Planimetria rete energia elettrica
- Tav. 06 agg. Planimetria rete telecomunicazioni
- Tav. 07 agg. Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 07 bis. Rete illuminazione pubblica - particolari
- Tav. 08 agg. Planimetria rete acque nere
- Tav. 09 agg. Planimetria rete acque meteoriche
- Tav. 10 agg. Planimetria rete acqua potabile
- Tav. 11 agg. Planimetria aree da cedere/asservire
- Tav. 12 agg. Verifica superfici a verde art. 79 delle NTO
- Tav. 13 agg. Segnaletica stradale
- Tav. 14 Planimetria degli edifici
- Tav. 15 Progetto bifamiliare tipo lotti da 1 a 9
- Tav. 16 Piante e prospetti fabbricato unifamiliare – lotto 10

elaborati testuali

- A) rev. 1 Relazione tecnica
- B) rev. 1 Relazione fotografica
- C) rev. 3 Norme di attuazione
- D) rev. 2 Computo metrico estimativo
- E) rev. 4 Schema di convenzione
- F) Relazione geologica e indagine storica
- G) Atto di proprietà
- H) Pareri enti
- I) Asseverazione di conformità dell'intervento
- L) Estratto catastale con elenco proprietà

- M) Valutazione clima acustico
- N) Dichiarazione vinca
- O) Relazione geologica e geotecnica
- Verifica facilitata di Sostenibilità Ambientale
- Accordo modifica perimetro

CONVENGONO

ARTICOLO 1 – EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse e gli allegati sopra menzionati, oltre a quelli citati nei successivi articoli, fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuale e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al PUA di cui trattasi, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

A tal fine le garanzie di carattere finanziario vengono ampiamente presentate ed indicate nel contesto dell'art. 13 del presente atto.

La parte medesima si impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver conseguito il relativo permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto piano, del Piano degli Interventi, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, la Parte Attuatrice rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa; eventuali diverse o contrarie pattuizioni intervenute tra le parti restano, comunque inefficaci nei confronti del Comune e ad esso non opponibili.

ARTICOLO 3 – CESSIONE E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Parte Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria pari a mq 3.523 circa, di cui per:

- Aiuole Verdi mq. 181
- Aree a parcheggio mq. 579
- Pista ciclabile mq. 503
- Marciapiedi mq. 312
- Strade mq. 1948

La Parte Attuatrice si impegna ad asservire all'uso pubblico le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria pari a mq 235 circa, di cui per:

- Aree verde a standard in uso pubblico mq 235;

Così come puntualmente individuate nelle Tavole T03agg 2 planimetria generale di progetto e T11agg2 planimetria aree da cedere/asservire.

Le aree suddette, evidenziate nella T 03agg2 planimetria generale di progetto allegata, verranno esattamente quantificate catastalmente al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale.

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

La gestione e manutenzione delle aree destinate asservite a verde pubblico della superficie di mq 235, così come pure le aree a verde all'interno dei parcheggi, saranno in perpetuo a carico della Parte Attuatrice e/o successori aventi causa.

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

ARTICOLO 4 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Parte Attuatrice si impegna a realizzare a proprie cura e spese (ivi comprese quelle di progettazione, direzione lavori, redazione piani di sicurezza e collaudo), e a perfetta regola d'arte e secondo le indicazioni/prescrizioni degli Enti gestori dei pubblici servizi, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nelle aree di cui al precedente art. 3, quali:

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO D'INTERVENTO

- Parcheggi ed aiuole verdi (da cedere al Comune) (mq. 760)
- Verde standard (da asservire al Comune) (mq. 235)

- Viabilità, marciapiedi e piste ciclopedonali (da cedere al Comune) (mq. 2763 da verificare allo stato ultimo di progetto)
- segnaletica stradale
- fognatura acque nere
- fognatura acque meteoriche
- acquedotto
- rete energia elettrica
- rete telefonica
- pubblica illuminazione

La Parte Attuatrice è tenuta ad eseguire le opere in ottemperanza delle indicazioni e prescrizioni degli enti o società preposte alla gestione.

La stima dei lavori è stata definita in base al computo metrico estimativo, elaborato “D) Computo metrico estimativo rev.1”.

La Parte Attuatrice si impegna altresì ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all’allacciamento dell’area ai pubblici servizi.

ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE. REALIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le parti danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, è a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria entro ambito, dovuto in applicazione delle tabelle vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, e/o presentazione della S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nell’ambito di intervento, ammontano presuntivamente a Euro 323.193,83 ESCLUSA IVA al 10% (da verificare allo stato ultimo di progetto) come si evince dall’elaborato “D) Computo metrico estimativo rev.2”.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria abbiano un costo di importo pari o superiore a quello dovuto quale quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria, la Parte Attuatrice nulla dovrà a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti dal PUA.

In caso contrario, la Parte Attuatrice verserà la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto. Parimenti sarà dovuta l'eventuale differenza nel caso che il collaudo accerti un valore delle opere inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, rispetto a quello in precedenza indicato. Nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

È escluso il conguaglio negativo a carico del "Comune", mentre è fatto salvo l'eventuale conguaglio attivo.

ARTICOLO 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Gli oneri di cui al presente articolo saranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti e versati al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire

ARTICOLO 7 – COLLAUDO

La Parte Attuatrice, sottopone a collaudo in corso d'opera tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 4, tramite tecnico abilitato a tal fine nominato con apposito provvedimento dal Comune.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della Parte Attuatrice, la quale entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori s'impegna a richiedere la nomina del collaudatore.

La Parte Attuatrice avrà la facoltà di richiedere l'emissione di un certificato di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, all'avvenuta esecuzione delle opere con esclusione di: manto d'usura, e segnaletica orizzontale, messa a dimora delle alberature che dovrà avvenire nella stagione favorevole.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita a un collegio di tre arbitri, il primo scelto dalla Parte Attuatrice, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Treviso.

La Parte Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvede d'ufficio, utilizzando l'importo cauzionale di cui al successivo art. 13.

ARTICOLO 8 – PERMESSI DI COSTRUIRE DI EDILIZIA PRIVATA

La Parte Attuatrice può presentare le istanze di permessi di costruire e/o delle S.C.I.A. alternative al permesso di costruire, pur in dipendenza dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di

cui al precedente art. 4, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e nei limiti volumetrici previsti dal PUA.

I permessi di costruire e le S.C.I.A. alternative al Permesso di Costruire potranno essere rilasciati e/o presentati solamente dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione sia entro ambito che extra ambito.

ARTICOLO 9 – AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

La presentazione delle segnalazioni certificate di agibilità degli immobili potrà avvenire solo a seguito di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, ivi comprese quelle previste dal successivo articolo 10, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla presente convenzione con esclusione del tappeto stradale di usura, della segnaletica orizzontale e della semina del tappeto erboso dell'area verde, che potranno essere eseguite anche successivamente e comunque prima del collaudo finale, previa comunque realizzazione della quota proporzionale di superfici a standard. Potranno essere altresì escluse, altre limitate opere accessorie di finitura a discrezione del collaudatore e del Comune.

La segnalazione di agibilità dell'ultimo immobile ricompreso nel PUA non potrà comunque essere presentata prima dell'approvazione del certificato di collaudo definitivo.

ARTICOLO 10 – COMPLETAMENTO LAVORI VIA VITTORIO VENETO e FOGNATURE VIA CASTELLANA

La Parte Attuatrice, successori e/o aventi causa si impegna a proprie cure e spese a dare esecuzione ai lavori di completamento delle opere di urbanizzazione su via Vittorio Veneto come da convenzione del Piano Urbanistico Attuativo ATN 16 Via Postumia Paese, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 09/07/2012; e come da accordo sottoscritto in data 17/10/2019 con la società SO.GE.FRU. proprietaria dell'area di Via Vittorio Veneto, nonché al collegamento delle fognature su Via Castellana/Via Mantova, come da parere A.T.S. rilasciato in data 06/11/2023, secondo gli elaborati progettuali relativi a tutte le reti tecnologiche ritenute necessarie dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria fuori ambito.

ARTICOLO 11 – DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NORME DI ATTUAZIONE

Le caratteristiche degli edifici da realizzare saranno definite in sede di progettazione esecutiva con richiesta dei singoli permessi di costruire, in conformità alle norme del vigente Piano degli Interventi,

ed alla specifica Normativa Tecnica Attuativa contenuta nell'elaborato "C) Norme di attuazione" nel rispetto della capacità edificatoria massima generata dall'ambito, ovverosia mq 2076,60 (verificare a seguito della superficie territoriale dell'ambito).

La Parte Attuatrice, successori e/o aventi causa, si impegna a trasmettere al Comune di Paese gli eventuali atti di trasferimento di Superficie utile – Su tra i diversi lotti, nonché l'elaborato di aggiornamento della tabella di cui all'art. 6 "NORME PER L'EDIFICAZIONE DEI LOTTI" dell'elaborato "C) Norme di attuazione".

ARTICOLO 12 – CONSEGNA DELLE OPERE

Prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 7, la Parte Attuatrice fornirà al Comune il rilievo particolareggiato, anche in formato digitale, delle opere di urbanizzazione eseguite, ivi comprese le reti tecnologiche e dei sottoservizi ed il piano di manutenzione redatto secondo la normativa vigente, e successivamente consegnerà al Comune tutte le aree di cui all'art. 3 e le opere realizzate. Il Comune, contestualmente all'atto di cessione delle aree a standard da parte della Parte Attuatrice, da effettuarsi entro 30 (trenta) giorni dal favorevole esito del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, assumerà il possesso, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione ad eccezione delle aree destinate a verde a standard in asservimento la cui manutenzione resterà in perpetuo a carico della ditta attuatrice e/o successori o aventi causa.

ARTICOLO 13 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la polizza di fidejussione bancaria o assicurativa n. fino all'ammontare di Euro 386.886,95 (Euro trecentoottantaseimilaottocentoottantasei,95) di cui per opere all'interno dell'ambito € 323.193,83 e opere ricadenti fuori ambito € 63.693,12, pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti art. 3 e 4 , a cui andrà aggiunta l'iva al 10% per un importo complessivo di € 425.575,64, da depositare all'atto della stipula della convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Tale garanzia sarà totalmente svincolata all'adempimento di quanto descritto ai precedenti articoli, e comunque dopo la cessione/asservimento delle opere all'Ente.

L'Amministrazione Comunale permetterà lo svincolo parziale della garanzia prestata, in ragione dell'ammontare delle opere effettivamente eseguite a seguito di approvazione del certificato di collaudo parziale.

Detta/e garanzia/e fornita/e dai soggetti privati, sarà/nno svincolata/e dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Paese delle opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Parte Attuatrice, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, debba rivalersi sulla garanzia fideiussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

In caso di inadempienza della Ditta Lottizzante 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% (venti per cento) dell'ammontare delle spese stesse.

La cauzione prestata sarà svincolata all'ottemperanza degli adempimenti di cui alla presente convenzione. Si farà luogo a riduzione dell'importo cauzionale in presenza di collaudo parziale.

ARTICOLO 14 – TRAFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E OBBLIGHI

Qualora la Parte Attuatrice alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione/Recupero, la stessa dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione.

Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, la Parte Attuatrice rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento

delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa.

ARTICOLO 15 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) dalla data della stipulazione con riferimento all'intervento edificatorio in senso stretto.

Vengono fatti salvi in ogni caso gli impegni temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché tutti gli altri obblighi di cui alla presente convenzione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal Piano Urbanistico Attuativo.

ARTICOLO 16 – PEREQUAZIONE

In base alla scheda normativa ambito ATR18 del PI Vigente, la ditta concessionaria si impegna a versare l'importo a titolo di monetizzazione per la perequazione pari ad Euro 103.840,00 (Euro centotremilaottocentoquaranta,00) derivanti da 2596 mq x Euro 40,00/mq come indicato nella Scheda Ambito ATR18 allegata al P.I.; perequazione da versarsi al momento della stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 17 – RINUNCIA ALL'IPOTECA – REGIME FISCALE

La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità a riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere) sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere – e sin da ora chiede – tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ARTICOLO 18 – VINCOLO D'IMPEGNO DELLA DITTA

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per la Parte Attuatrice che la sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Paese a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

La Parte Attuatrice si impegna a stipulare la presente Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo,

con atto a rogito di notaio, entro 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione da parte del Comune, dell'intervenuta esecutività degli atti di approvazione del PUA, tra cui lo schema della Convenzione medesima.

La presente convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28, comma 5 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

....., li