

SCHEMA DI CONVENZIONE

E

per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA "....."
approvato con deliberazione di Giunta comunale n. del

L'anno duemila....., il giorno del mese di, avanti a me dott., Notaio di con sede a in Via..... al n.....
sono presenti i signori:

- Arch. _____, nata a il, domiciliata 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 Paese (TV), via Senatore Pellegrini n. 4, codice fiscale 00389950262, di seguito indicato come "Comune di Paese", in forza del Decreto Sindacale n. 15 in data 24/04/2025;
- Sig. Renato Mattarollo, nato a Paese (TV) il 04/02/1953 CF MTTRNT53B04G229K, il quale interviene al presente atto in proprio, di seguito indicato come "Parte Attuatrice";

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, fatta rinuncia di Comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMESSO che:

- da sentenza ex art. 281 sexies cod. Proc. Civ. Del 13/02/2003 n. 97/1664 del Tribunale di Treviso, la Parte attuatrice è proprietaria degli immobili siti in Paese così identificati catastalmente al N.C.T.: Foglio 28 mappale 692 di 1329mq di superficie e mappale 693 di 1538mq di superficie;
- la Parte Attuatrice proprietaria dei sopradescritti beni immobili ha presentato in data 19/03/2025 con protocolli numero 6978-6979-6980 istanza per l'approvazione ed attuazione del P.U.A. n. 147 della zona C/3.SA 17.3 (Ex ATR/25) ed esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria, per le aree di proprietà;
- la zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo n.147 è classificata nel vigente Piano degli Interventi come z.t.o. C/3 SA 17.3 con idonea scheda normativa identificata alla lettera C.SA.17.3 e comprende una superficie da rilievo, corrispondente ai mappali in proprietà della Parte Attuatrice con superficie pari a 1800,00mq;
- Il sopraindicato proprietario lottizzante dichiara di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

La Ditta si obbliga a realizzare integralmente le Opere di Urbanizzazione del Piano urbanistico attuativo n. 147 della zona C/3 SA 17.3 „Ex ATR/25“ approvato con D.G.C. n.del nel pieno e fedele rispetto degli elaborati relativi al progetto urbanistico sotto elencati, nonché nel pieno e fedele rispetto degli elaborati relativi al progetto edilizio allegato, quale parte integrante del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato prima dell'inizio dei lavori.

La Ditta si obbliga altresì ad adempiere integralmente e tempestivamente a tutti gli ulteriori oneri ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, che sarà per la stessa Ditta vincolante ed irrevocabile fino al completo ed integrale assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali, 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.

Il piano approvato è formato dai seguenti elaborati:

Titolo Contenuto

A) Relazione tecnica

- B) Documentazione fotografica_Int
- C) Norme di attuazione
- D) Computo metrico estimativo
- E) Schema di convenzione
- F) Relazione geologica e indagine storica
- G) Atto di proprietà
- H) Pareri enti
- I) Documentazione catastale
- L) Valutazione previsionale clima acustico
- M) Modulo verifica assoggettabilità a VINCA-Dichiarazione
 - Dichiarazione superamento barriere architettoniche
 - Relazione compatibilità idraulica
 - Asseverazione di conformità intervento
 - Prontuario per la mitigazione ambientale-Relazione verde di progetto
- Tav.1 Estratti elaborati grafici P.A.T.
- Tav.2 Estratti elaborati grafici P.I. E scheda d'ambito
- Tav.3 Rilievo piani-altimetrico e individuazione delle proprietà
- Tav.4 Individuazione grafica dell'ambito di intervento e confini di proprietà
- Tav.5 Dimostrazione grafica delle supefici e calcolo degli standard su superficie reale.
 - Aree a cedere/asservire
- Tav.6 Progetto di lottizzazione_Int
- Tav.7 Progetto comparativo_Int
- Tav.8 Tavola sinottica dei sottoservizi_Int
- Tav.9 Tavola standard Piano del Verde_Int
- Tav.ATS Planimetria rete Fognaria e acquedotto_Int
- Tav.Conorzio Opere di compenso idraulico_Int
- Tav.ENEL Opere di Elettrificazione_Int
- Tav.TIM Opere di Telecomunicazioni_Int
- Tav.ILL Opere di illuminazione pubblica_Int
- TAV.U Dimostrazione Modifica Comma 8bis Art.20 L.R.11 04_Int

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 Ditta 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.

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano Urbanistico Attuativo è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.I. vigente e specificato nella apposita scheda normativa:

Superficie di progetto	MQ	1800
Superficie in cessione	MQ	333
S.U.U.	MQ	450
Così ripartita		
LOTTO 1 residenziale S.U.U.	MQ	225
LOTTO 2 residenziale S.U.U.	MQ	225

ART. 3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Parte Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria pari a mq 333,00 circa come evidenziato in tavole grafiche definitive, e come di seguito identificate:

TABELLA CON DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI DA CEDERE PER OO.UU.			
S1	STRADA	MQ	144,5
S2	SUPERFICI COINCIDENTI CON RECINZIONI E CANALETTA IRRIGUA	MQ	6,5
S3	MARCIAPIEDE	MQ	7,5

S4	PARCHEGGI E AREA MANOVRA	MQ	121,5
S5.	AREA ALLARGAMENTO STRADA	MQ	53
SUPERFICIE TOTALE IN CESSIONE		MQ	333

Le aree suddette verranno esattamente quantificate catastalmente al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale.

La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano urbanistico attuativo n. 147 della zona C/3 SA 17.3 „Ex ATR/25“ di cui all'articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo metrico estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria	Euro
Opere stradali ed edili	27.505,10
Rete di scarico acque meteoriche	12.860,00
Rete di scarico fognature	7.000,00
Rete di distribuzione acquedotto	5.000,00
Impianto di illuminazione pubblica	4.900,00
Impianto di distribuzione energia	3.011,00
Impianto distribuzione Telecom	1.626,00
Opere di segnaletica stradale	2.120,00
Costo totale di urbanizzazione primaria	64.022,10

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nell'ambito di intervento, ammontano presuntivamente a Euro 64.022,10 IVA esclusa (da verificare allo stato ultimo di progetto) come si evince dall'elaborato "Computo metrico estimativo".

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

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: Parcheggi, strada, marciapiedi, segnaletica stradale, fognatura acque nere, fognatura acque meteoriche, acquedotto, rete energia elettrica, rete telefonica e pubblica illuminazione. Le stesse verranno cedute al Comune di Paese.

La ditta si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con D.G.C. _____, previo rilascio del permesso di costruire.

La ditta si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 3, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla stipula della presente convenzione ed ultimati entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno risultare da appositi verbali redatti dalla Direzione Lavori.

ART. 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. 3, è a scomputo totale o parziale del contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in applicazione delle tabelle vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati.

L'importo delle opere da realizzare è da ripartire nel calcolo degli oneri in maniera proporzionata alla quota di superficie utile ripartita sul singolo lotto in cui verrà realizzato il fabbricato.

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 – PEREQUAZIONE

In base a quanto definito nella scheda normativa dell'ambito C.SA.17.3 del P.I. Vigente, la ditta concessionaria si è impegnata a versare gli importi sotto riportati a titolo di monetizzazione delle aree in perequazione e delle aree a verde pubblico di cui ha chiesto la monetizzazione per gli importi di seguito indicati:

Monetizzazioni				
Area verde primario	Mq 49	Euro/mq 15,90	Euro	779,10
Area perequazione	Mq 450	Euro/mq 40,00	Euro	18.779,00
Totale	Mq 615		Euro	18.779,10

L'importo complessivo di Euro 18.779,10 è stato versato tramite PagoPa in data.....

ARTICOLO 8 – COLLAUDO TECNICO AMMINISTRATIVO

L'Amministrazione Comunale sottoporà a collaudo tecnico amministrativo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 4, tramite tecnico abilitato a tal fine nominato con apposito provvedimento dal Comune.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dal Comune, quale collaudatore in corso d'opera e finale, scelto tra i professionisti che non hanno preso parte alla progettazione dell'intervento e che non siano in conflitto di interessi con le parti coinvolte.

A tal fine la ditta fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio di Treviso, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

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. 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 Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. 13.

ARTICOLO 9 – CONSEGNA DELLE OPERE

Prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al precedente art. 8, 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, previo sopralluogo.

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

Le aree saranno cedute all'uso pubblico, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, contestualmente alla stipula del presente atto, ma rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della stessa Ditta, restandone esente il Comune di Paese, sino alla formale consegna delle opere di urbanizzazione al Comune.

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, che ne assumerà il possesso, la manutenzione e la gestione

dell'esecutività dell'atto di cessione.

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla cessione delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del PUA saranno a totale ed esclusivo carico della ditta lottizante firmataria della presente convenzione o dell'avente titolo.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione verranno applicate le disposizioni di cui al precedente articolo 8.

La Ditta si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

ARTICOLO 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE

La Parte Attuatrice può presentare le istanze di permessi di costruire per i singoli lotti nel rispetto della vigente normativa urbanistica e nei limiti volumetrici previsti dal PUA, che comunque potranno essere rilasciati solamente dopo il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 11 – AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

La presentazione delle segnalazioni certificate di agibilità degli immobili residenziali potrà avvenire solo a seguito di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, nonché degli allacciamenti ai pubblici servizi previsti dalla presente convenzione con esclusione del tappeto stradale di usura e della segnaletica orizzontale, 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.

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

ARTICOLO 12 – 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 " Norme di attuazione" nel rispetto della capacità edificatoria massima generata dall'ambito, ovverosia mq 450,00 di Superficie utile urbanistica.

ARTICOLO 13 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, idonea polizza di fidejussione bancaria o assicurativa n. fino all'ammontare di Euro 64.022,10 (Euro sessantaquattromilaventidueeurodiecicentesimi) , pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti art. 3 e 4 , a cui andrà aggiunta l'iva di legge, 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.

La fideiussione prestata in favore del Comune di Paese dovrà essere autenticata da un notaio che accerti in capo all'agente i poteri di impegnare validamente la società assicuratrice o l'istituto di credito e che preveda la clausola che in deroga all'art. 1944 secondo comma del c.c., il fideiussore rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Il fideiussore dovrà, pertanto, formalmente impegnarsi a pagare al Comune di Paese la prestazione dedotta a contratto, senza poter opporre eccezioni attinenti alla validità, all'efficacia, potendo l'ente esigere dallo stesso il pagamento dell'intera somma garantita, senza che questi possa avvalersi del beneficio di preventiva escussione del debitore principale, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione di semplice richiesta scritta (c.d.: clausola a semplice richiesta) e dopo un semplice avviso alla Ditta, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultima che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso(c.d.: clausola senza eccezioni).

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.

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

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.

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. 3 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 – RINUNCIA ALL'IPOTECA – REGIME FISCALE

È obbligo della Ditta la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese della stessa. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese 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 17 – 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.

Paese_

