



Settore Edilizia Privata / Urbanistica



Comune di Pianiga

Schema convenzione

-PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-

Spazio riservato all'Ufficio Protocollo

-CONVENZIONE URBANISTICA

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

COMMITTENTE: DDA S.R.L.

.....
(firma)

PROGETTISTA: ING. BONALEDI SIMONE

RIVA NUOVA s.r.l. - Engineering

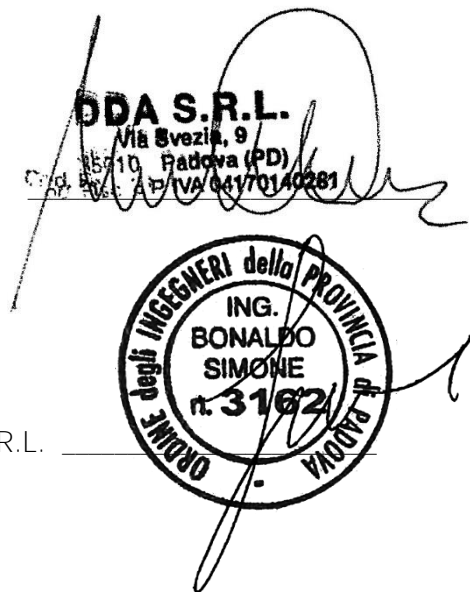
.....
(timbro e firma)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA

"D1/26"

Schema convenzione urbanistica

Committente: DARIO MARTELLATO – DDA S.R.L.



Progettista: ING. SIMONE BONALDO – RIVA NUOVA S.R.L.

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA/ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

(opere di urbanizzazione di valore inferiore alla soglia comunitaria)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno in

Innanzi a me, Notaio in, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di,

sono presenti

-, nato a (..) il., codice fiscale, domiciliato per la carica presso il Comune di Pianiga, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica e, quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI PIANIGA" con sede legale in Pianiga (VE) piazza San Martino n. 1, codice fiscale 90000660275, ai sensi delle vigenti norme sull'ordinamento degli enti locali e del vigente Statuto Comunale, del decreto sindacale n..... in data....., con il quale gli è stata demandata la firma degli atti di competenza del dirigente del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, nonché in forza dei poteri conferiti con la Delibera di Giunta comunale n. .. del

- **MARTELLATO DARIO**, nato a Noventa Padovana 01/05/1969, C.F. MRTDRA69E01F962A, residente a Noventa Padovana, in via Vecellio n.32 in qualità di Legale Rappresentante della ditta DDAS.R.L., P.IVA 04170140281, con sede a Padova, via Svezia n.9, denominato in prosieguo denominati "ditta lottizzante".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO CHE

La ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree, per una superficie catastale complessiva di mq 24.818, catastalmente censite al Comune di Pianiga:

- Catasto terreni foglio 19 particelle 135 con superficie di mq 19.410 Reddito Dominicale € 123,15, reddito Agrario € 80,20 - particella 141 con superficie di mq 5.408 Ente Urbano;
- Catasto Fabbricati Foglio 19 particella 141 Sub 1 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 14 vani, Sup. Cat. Mq 381 (escluso aree scoperte di mq 376) rendita € 475,04, Sub 2 Categoria C/2, classe 5, Consistenza mq 63.

Le particelle surruichiamate ricadono ai sensi del Piano degli Interventi Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 01/02/2018 e del P.I. Vigente adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 04/12/2021, in Zona Territoriale Omogenea Artigianale ed Industriale D1/26, normata dall'art. 24 delle N.T.O., soggetta a "Tipo Intervento" P.d.L. con rapporto di copertura 50%, altezza massima ml 15,00, tipologia Isolato ed a schiera. Le suddette particelle ricadono oltretutto in minima parte all'interno dello scolo Consorziale denominato Pionchetta Nord; la particella 141 ricade in minima parte su pista ciclabile, lungo la S.R. 515.

Le suddette aree sono oltretutto interessate dai seguenti vincoli:

- Vincolo Archeologico ai sensi del D. Lgs 42/2004;
- In parte Vincolo Idrografico ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 11/2004;
- In parte Vincolo Paesaggistico dei corsi d'acqua ai sensi dell' art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004;
- In parte Vincolo Acque Pubbliche ai sensi dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904.

Per le suddette aree la ditta lottizzante in data 22/12/2018 ha presentato domanda di adozione ed approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, acquisita al prot. 25694 e successivamente più volte integrata, Pratica Edilizia 2018/440, denominato "*Piano Urbanistico D1/26 Tagliamento*".

L'ambito del suddetto Piano Urbanistico Attuativo misura una superficie Territoriale complessiva di mq 23.724,00; dal suddetto ambito sono esclusi la pista ciclabile lungo la S.R. 515 e lo scolo denominato "Pionchetta Nord" di competenza del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

La ditta Lottizzante per il Piano in parola ha già ottenuto i seguenti Atti di Assenso, pareri ed autorizzazioni:

- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Città Metropolitana di Venezia in data 27/12/2018, Determinazione 3972/2018 e successiva variante rilasciata in data 19/07/2019 Determinazione 2460/2019;
- Concessione Idraulica rilasciata da parte del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive in data 30/10/2018 prot. 18690;
- Parere su relazione di compatibilità idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica Acque risorgive in data 12/03/2020 prot. 3787;
- Nulla Osta in sanatoria in capo al Concessionario rilasciato da Veneto Strade S.p.a. in data 04/03/2019, Protocollo Generale 5223/2019, per la sanatoria e la sistemazione dell'accesso carraio ad uso commerciale, lungo la S.R. 515 "Noalese" al KM 35+200 lato dx;
- Parere del Corpo di Polizia Locale del Comune di Pianiga rilasciato in data 12/11/2020;
- Parere di Veritas S.p.a. rilasciato in data 13/01/2020 prot. 3252 in merito alla realizzazione della rete di acquedotto a servizio del Piano di Lottizzazione;
- Parere di Veritas S.p.a. rilasciato in data 28/06/2021 prot. 60719/2021 in merito alla realizzazione delle fognature di lottizzazione;
- Parere della società TELECOM ITALIA S.p.a. in data 16/07/2019 prot. PNL075651 per le opere relative all'infrastruttura digitale e telefonica;
- Parere rilasciato da E_Distribuzione per la realizzazione di rete sottoservizi atti all'elettrificazione rilasciato in data 27/01/2021 prot. 0067197;
- Parere favorevole da parte di 2i Rete Gas rilasciato in data 24/09/2020, rif. PDG/tm;

In data **xx/xx/xxxx** con Deliberazione n. **XX** la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico in parola, successivamente approvato dalla Giunta Comunale in data **xx/xx/xxx** con Deliberazione n. **XX**.

Il Piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, pista ciclabile, aree a verde, opere di invarianza idraulica, sottoservizi, illuminazione pubblica ed il ricavo n. 3 lotti denominati "A, B e C", destinati ad una futura edificazione di fabbricati ad uso produttivo, ed in alternativa commerciale e/o direzionale per il lotto C, in quest'ultimo con accesso diretto dalla S.R. 515. Nello specifico verranno realizzate, entro l'ambito di intervento, le aree puntualmente dimensionate nella Tavola A04 del Piano in Parola, suddivise secondo la seguente tipologia:

- Aree destinate a viabilità da cedere al Comune denominate "V1, V2", per una superficie complessiva di mq **1.216,55**;
- Aree a standards destinate a Parcheggio Pubblico denominate "S2, S3" per una superficie complessiva di mq **1.078,25**;
- Aree a standards destinate a Verde Pubblico denominate "S1, S4, S5" per una superficie complessiva di mq **1.298,95**;
- Pista ciclabile privata da assoggettare ad Uso Pubblico denominata "PC" per una superficie di mq **335,50**;
- Aree destinate a Cabine per Energia Elettrica da cedere all'Ente Gestore, denominate "E1, E2" per una superficie complessiva di mq **139,12**;

- Lotti oggetto di edificazione denominati "A – B – C" per una superficie fondiaria complessiva di mq **18.783,11**;
- Strada privata a servizio dei lotti denominata "SP" per una superficie di mq **872,52**.

È prevista la demolizione del fabbricato attualmente presente all'interno della particella identificata al foglio 19 mappale 141.

La Ditta Lottizzante, per ottenere il Permesso di Costruire per edificare sulle aree interessate dal P.d.L. deve preventivamente stipulare una Convenzione Urbanistica.

Tutto ciò premesso, i componenti mi richiedono di ricevere il presente atto e convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – CONFERMA PREMESSE

1. La ditta lottizzante conferma integralmente le "premesse", che formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

1. La ditta lottizzante, che presta al Comune di Pianiga la più ampia ed illimitata garanzia in ordine alla proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna ad urbanizzare le aree di sua proprietà, in conformità alla predetta delibera Giunta Comunale n. .. del alla quale si fa espresso riferimento e agli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo approvati con la predetta Deliberazione, nonché ai pareri in premessa richiamati.

2. Le opere di urbanizzazione evidenziate e descritte nel Piano non possono essere suscettibili di modifiche; per le stesse potranno essere realizzate precisazioni ed integrazioni in sede di presentazione del progetto esecutivo relativo alle stesse, per una variazione massima rispetto a quanto approvato rientrante nel 2% delle superfici di ogni singola area e comunque entro i minimi richiesti dalle norme per gli standards previsti dalla Legge da cedere al Comune.

3. Il Piano Urbanistico Attuativo approvato è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole:

- A01 – estratti e ortofoto
- A02A – planimetria stato di fatto
- A02B – sezioni longitudinali e trasversali
- A04 – individuazione lotti ed aree da cedere al comune
- A05 – definizione lotti produttivi/commerciali
- A06 – viabilità, segnaletica orizzontale e verticale
- A07 – rete di illuminazione pubblica
- A08 – viabilità interna ai lotti
- A09 – **ipotesi progettuale non vincolante in caso di lotto "C" commerciale**
- A10 – particolare lotti oggetto di cessione al comune
- A11 – accessibilità e superamento delle barriere architettoniche
- E01 – sottoservizi stato di fatto

- E02A – sottoservizi fognatura, acque meteoriche ed invarianza
- E02B – profili longitudinali
- E03 – sottoservizi reti gas ed acquedotto
- E04 – sottoservizi rete elettrica e pubblica illuminazione
- E05 – sottoservizi rete telefonica, banda larga, fibra

Documenti:

- Relazione Tecnica Descrittiva;
- Prontuario della mitigazione ambientale;
- Convenzione Urbanistica;
- Computo Metrico Estimativo;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- **Quadro Economico dell'opera;**
- Verifica di non assoggettabilità a VAS, ai sensi del D.Lgs 152/2006;
- Relazione in merito alla verifica di non assoggettabilità alla Valutazione di Incidenza, ai sensi della DGRV 1400 del 2017.

ART. 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DA CEDERE

1. Il Piano Urbanistico Attuativo approvato prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, che la ditta si impegna a realizzare sin d'ora a propria cura e spese per un importo complessivo pari ad € **914.804,49** Iva esclusa, di cui oneri per la sicurezza pari ad € **45.000,00**. Di seguito si riportano le opere in conformità con la Tavola A04:

- 1) Aree destinate a viabilità, da cedere al Comune di Pianiga a titolo gratuito, denominate "V1 e V2", per una superficie complessiva di mq **1.216,55**;
- 2) Aree a standards destinate a Parcheggio Pubblico da cedere al Comune di Pianiga a titolo gratuito, denominate "S2, S3", per una superficie complessiva di mq **1.078,25**;
- 3) Aree a standards destinate a Verde Pubblico, da cedere al Comune di Pianiga a titolo gratuito denominate "S1, S4, S5", per una superficie complessiva di mq **1.298,95**;
- 4) Aree destinate a Cabine per Energia Elettrica da cedere all' Ente Gestore, denominare "E1, E2" per una superficie complessiva di mq **139,12**;
- 5) Sottoservizi, compresa la rete di scolo delle acque meteoriche dell'area pubblica;
- 6) Pubblica illuminazione della strada, dei parcheggi pubblici e delle aree a verde denominate "S1, S2, S3, S4, S5, V1, V2";
- 7) Pubblica illuminazione della pista ciclabile di progetto denominata "PC";
- 8) Pista ciclabile privata da assoggettare ad Uso Pubblico denominata "PC" per una superficie di mq **335,50**;
- 9) Opere di Invarianza Idraulica.

2. Le opere sono descritte nelle tavole di progetto, nei documenti e negli allegati che formano parte contestuale del Piano.

3. Potrà essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, dovuti al Comune di Pianiga secondo le tabelle vigenti, per la realizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti A, B e C, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, l'importo complessivo di pari ad € 362.012,84, comprensivi di € 299.602,24 IVA esclusa in diretta esecuzione ed € 62.410,60 IVA esclusa (da corrispondere agli enti - E-DISTRIBUZIONE come da preventivo), per le opere di cui ai seguenti

punti

- 1) viabilità,
- 2) Standards a parcheggio, comprese le colonnine per la ricarica elettrica degli autoveicoli;
- 3) standards a verde pubblico,
- 4) aree destinate a cabine elettriche,
- 5) Sottoservizi, comprese le caditorie della rete di scolo delle acque meteoriche delle aree pubbliche da cedere al Comune;
- 6) pubblica illuminazione per la strada ed i parcheggi;

L'importo degli oneri di sicurezza, già compreso nel summenzionato importo ammonta ad € 15.000,00.

7. La Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Pianiga ed agli enti gestori di servizi pubblici, su semplice richiesta, le aree interessate da opere di urbanizzazione primaria, di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), così come previste dal P.U.A. e come sopra descritte, da definire esattamente con tipo frazionamento. Complessivamente le aree da cedere al Comune di Pianiga, denominate "V1, V2, S1, S2, S3, S4, S5", misurano una superficie di mq 3.436,92. Le aree da cedere ad enti terzi, destinate a cabine elettriche, denominate "E1, E2" misurano una superficie di mq 139,12. Oltre alle suddette opere verrà inoltre ceduta a titolo gratuito l'area esterna all'ambito di intervento denominata "S6", posta all'incrocio fra la S.R. 515 e via Granze Grimani, per una superficie di mq 122,57.

La ditta si impegna a vincolare ad uso pubblico le opere di cui ai punti 7) pubblica illuminazione della pista ciclabile di progetto denominata "PC", 8) pista ciclabile privata da assoggettare ad uso pubblico denominata "PC", 9) opere di invarianza idraulica. La proprietà di dette opere rimarrà alla ditta lottizzante.

ART. 4 – ALLACCIAMENTI AI SERVIZI A RETE

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere a propria cura e spese l'onere per allacciare e dotare il Piano Urbanistico Attuativo dei seguenti servizi:

- fognatura acque meteoriche ed usate;
- acquedotto;
- energia elettrica;
- illuminazione pubblica;
- telefonia;
- gasdotto.

2. Le opere dovranno essere effettuate secondo le previsioni del Piano Urbanistico Attuativo secondo le prescrizioni contenute nella delibera del Giunta Comunale n. ... del nonché in conformità alle prescrizioni che verranno formulate in sede di progetto esecutivo urbanistico dalle aziende e/o enti preposti all'erogazione dei servizi a rete.

3. È fatto obbligo alla Ditta Lottizzante di richiedere e sottoscrivere, a propria cura e spese, i contratti per gli allacciamenti ai pubblici servizi (illuminazione pubblica, acquedotto, ecc.) che saranno volturati dall'Amministrazione Comunale ad avvenuta cessione delle aree.

ART. 5 – TEMPI DI ESECUZIONE, INIZIO E ULTIMAZIONE LAVORI

1. La Ditta Lottizzante dovrà presentare, successivamente alla stipula della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3), redatto in integrale conformità alla disciplina prevista per le opere pubbliche; detto progetto sarà sottoposto a

validazione ed approvazione da parte del Responsabile Unico del Procedimento, qualora nominato, ai fini della verifica del rispetto delle specifiche tecniche delle opere e della congruità dei prezzi, per ottenere il Permesso di Costruire, abilitativo abilitativo alla realizzazione delle opere stesse.

2. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti e sottoposti a collaudo secondo le modalità stabilite dal successivo articolo 7.

3. L'inizio e l'ultimazione di tutte le opere saranno accertati mediante verbale, redatto sulla base del relativo modello comunale e trasmesso al Comune.

4. I lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di notifica del titolo abilitativo di cui al precedente comma 1) ed essere ultimati entro il termine di anni 3 (tre) dal loro inizio, salva la possibilità di proroga su istanza della Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

5. La Segnalazione Certificata per l'agibilità degli edifici potrà aver luogo ad ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3, ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo finale relativo alle medesime, completo di tutta la documentazione di rito, nonché ad avvenuto trasferimento al Comune delle aree ai sensi del successivo articolo 14.

ART. 6 – PROCEDIMENTO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. La Ditta Lottizzante è esclusiva responsabile e si impegna a porre in essere tutta l'attività di "Stazione Appaltante" attinente alla progettazione e all'affidamento delle opere di cui al precedente articolo 3, ai sensi e per gli effetti nonché nel rispetto della normativa che disciplina la materia dei Lavori Pubblici D. Lgs. n. 50/2016, ove si rende necessario in relazione anche all'importo delle stesse, in tal modo essa assume l'onere ed il rischio dell'integrale esecuzione del progetto.

2. La Ditta Lottizzante prende atto che l'esercizio delle funzioni di "Stazione Appaltante" comporta l'assunzione della qualifica di "pubblico ufficiale", con tutti i connessi doveri e responsabilità.

3. La realizzazione dei lavori di cui al presente articolo, dovrà avvenire nell'osservanza delle seguenti modalità e condizioni generali: la ditta esecutrice che realizzerà i lavori dovrà essere in possesso dei requisiti di qualificazione stabiliti dalla normativa vigente all'atto della stipula, prescritti per l'esecuzione dei relativi lavori pubblici.

4. Per tutto quanto non previsto e disciplinato, si rinvia alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 50/2016, nel Codice Civile e nella normativa che disciplina il settore.

5. Il Comune è titolare del potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di Stazione Appaltante, posta in essere dalla Ditta Lottizzante; il Comune può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, nonché compiere qualsiasi altro atto idoneo al corretto esercizio del predetto potere di vigilanza.

6. L'inosservanza degli obblighi di cui sopra, oltre alle conseguenze previste dall'ordinamento, è causa di risoluzione della Convenzione per inadempimento della Ditta Lottizzante.

7. Tutte le spese eventualmente da sostenere relative alle attività di cui al presente articolo, rimangono a carico della Ditta Lottizzante, comprese indagini ambientali, geologiche, geotecniche, archeologiche e quelle relative alla gestione dell'eventuale contenzioso verso terzi, anche nel caso in cui il Comune si sostituisca alla ditta stessa a causa di inadempienze poste in essere dalla medesima.

ART. 7 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Tutte le opere di cui all'articolo 3 saranno sottoposte a collaudo in corso d'opera e finale da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale che ne effettuerà anche la relativa sorveglianza congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale.

2. La nomina avverrà a cura del Comune, a suo insindacabile giudizio ed entro giorni 90 (novanta) dal rilascio del titolo abilitativo di cui all'articolo 5, mediante scelta tra gli iscritti all'Elenco Regionale dei Collaudatori Tecnico-Amministrativi nella categoria di opere da collaudare.

3. La Ditta si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del Collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati; metterà inoltre a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

4. Il Collaudatore redigerà:

- un certificato di avvenuta realizzazione delle principali opere di urbanizzazione (sottoservizi ed opere di viabilità, marciapiedi e strade, ecc.), quantificate nella misura minima del 50% (cinquanta per cento) dell'importo totale delle medesime;
- un certificato di collaudo finale, che dovrà avvenire non oltre 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

5. Prima del collaudo finale la Ditta Lottizzante dovrà fornire al Collaudatore ed al Comune di Pianiga, la seguente documentazione:

- copia del tipo frazionamento, approvato dall'U.T.E. di Venezia, in cui siano individuate le aree di cui al precedente articolo 3;
- atti tecnico amministrativi concernenti i rilievi particolareggiati e la contabilità definitiva delle opere di urbanizzazione eseguite, a firma di tecnico abilitato; il tutto redatto in dettaglio e secondo le vigenti norme in materia di lavori pubblici;
- certificati, nulla osta e dichiarazioni rilasciate dagli Enti erogatori dei Pubblici Servizi, dal Direttore dei Lavori, delle imprese esecutrici e dalla Ditta Lottizzante in merito alla corretta esecuzione delle opere di cui all'articolo 3;
- collaudo dei sottoservizi;
- quanto previsto dall'articolo 217 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;

6. Il certificato di collaudo, redatto secondo le modalità, operazioni e procedure specificate dagli articoli 215 e seguenti del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, ha carattere provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni, il collaudo finale si intenderà definitivamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo la Ditta Lottizzante è tenuta alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera.

7. Dalla data di redazione del certificato di collaudo finale la Ditta Lottizzante dovrà provvedere alla stipula di idonea polizza di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo dei lavori e di durata biennale, a garanzia della regolare esecuzione degli stessi; la polizza sarà svincolata all'atto di approvazione del collaudo definitivo di cui al punto 6.

8. Tutte le spese di collaudo comprese quelle derivanti dalla nomina di tecnici liberi professionisti sono a carico della Ditta Lottizzante; il pagamento del compenso per il collaudatore sarà effettuato dalla Ditta Lottizzante.

9. La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a

riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio Comunale competente.

10. Scaduto tale termine, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione o al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta Lottizzante ed a spese della medesima, utilizzando le somme cauzionali di cui al precedente articolo 7.

11. La Ditta Lottizzante si impegna sin d'ora ad accettare ed inserire nell'atto di trasferimento di cui al successivo articolo 14, le eventuali clausole e prescrizioni che gli Enti erogatori di Servizi o comunque gli Enti titolati a rilasciare nulla-osta o certificazioni, propedeutiche rispetto al collaudo e volte a certificare la esecuzione a regola d'arte delle opere di cui all'art. 3, riterranno di inserire al fine del rilascio delle certificazioni o nulla osta stessi.

12. Il certificato di collaudo può essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione delle opere, rilasciato dal Direttore dei Lavori, qualora si verificassero i presupposti. La ditta Lottizzante dovrà notificare al Comune di Pianiga la volontà di far redigere il Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori in sostituzione del Collaudo; il Comune di Pianiga convaliderà la decisione sulla base dei presupposti di Legge.

ART. 8 – MANUTENZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Durante l'esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo di cui al precedente articolo 5 e fino alla consegna al Comune delle opere medesime, come definito al successivo articolo 14, le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono a totale cura e spese della Ditta Lottizzante, che solleva peraltro il Comune da ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione della Lottizzazione.

2. Le aree e le opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento della redazione del certificato di collaudo, gravate da servitù di uso pubblico.

3. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfetta condizione di manutenzione si applicheranno le disposizioni di cui all'articolo 9.

4. Con il trasferimento del possesso le manutenzioni ordinaria e straordinaria delle seguenti opere di urbanizzazione passeranno a totale carico del Comune:

- Aree destinate a viabilità da cedere al Comune identificate come "V1 e V2";
- Aree a standards destinate a Parcheggio Pubblico, da cedere al Comune di Pianiga, identificate come "S2, S3";
- Pubblica illuminazione per la strada ed i parcheggi ed il verde;
- Pulizia delle caditoie della rete di smaltimento acque meteoriche su area pubblica V1, V2, S2, S3;
- Pubblica illuminazione della pista ciclabile di progetto.

Resteranno a carico della ditta Lottizzante e dei futuri proprietari dei lotti le manutenzioni ordinaria e straordinaria delle seguenti opere:

- Aree a standards destinate a Verde Pubblico, da cedere al Comune di Pianiga, identificato come "S1, S4, S5";
- Area da cedere al Comune fuori ambito identificata come "S6";
- Pista ciclabile privata da assoggettare ad Uso Pubblico identificata come "PC";
- Lotti produttivi identificati come "A – B – C";
- Strada privata a servizio dei lotti identificata come "SP";
- Opere di Invarianza Idraulica sia in area pubblica che in area privata.

Saranno a carico delle ditte gestrici dei pubblici servizi le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle seguenti opere:

- Aree destinate a Cabine per Energia Elettrica da cedere all'Ente Gestore, identificate come "E1, E2";
- Sottoservizi.

ART. 9 – MANUTENZIONI DELLE AREE IN ATTESA DI EDIFICAZIONE – URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante si impegna a mantenere pulite e sgombrare le aree di proprietà preordinate all'attuazione del P.U.A. in attesa della edificazione – urbanizzazione; in caso di inadempienza il Comune provvede direttamente utilizzando le garanzie di cui all'articolo 7 comma 7).

2. Tali adempimenti saranno necessari fino all'atto di cessione definitiva di cui al successivo articolo 14.

ART. 10 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta Lottizzante è obbligata in solido per sé ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

2. La Ditta Lottizzante si impegna ad informare tempestivamente l'amministrazione comunale in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione ed a trasferire anche gli oneri di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, dichiarandosi peraltro sin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

3. Si dà atto che la Ditta Lottizzante, gli acquirenti e gli eventuali aventi causa manterranno comunque nei confronti del Comune una responsabilità solidale in merito agli adempimenti assunti con la presente.

ART. 11 – CAUZIONE

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente articolo 3, la Ditta Lottizzante, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, si impegna a versare mediante fidejussione di idonea Banca o Compagnia assicurativa, con validità triennale dall'inizio dei lavori stessi, con obbligo di tacito ed automatico rinnovo fino a espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale, la somma stimata in via preventiva in euro 1.271.502,41 (in lettere unmilione duecentosettantunomilacinquecentodue, quarantuno); detta somma è pari all'importo stimato del quadro economico del progetto urbanistico, comprensivo di opere, IVA, oneri di sicurezza, imprevisti, somme a disposizione. L'importo garantito dalla polizza dovrà essere comunque quello complessivo dell'opera, determinato dal quadro economico del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione stesse.

2. La fidejussione bancaria o assicurativa di cui al comma precedente dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile e l'operatività della garanzia entro quindici (15) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale (senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento).

3. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75% (settantacinque per cento) dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, è automatico, senza necessità di benestare del Comune, con la sola condizione della preventiva consegna al garante, da parte della Ditta Lottizzante, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in

originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione dei lavori.

4. I documenti di cui al precedente comma dovranno essere sottoscritti per convalida dalla Ditta Lottizzante, dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice.

5. L'ammontare residuo, pari al 25% (venticinque per cento) dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente, ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo finale di cui al precedente articolo 7, e subito dopo il trasferimento a favore del Comune dei diritti sulle aree e del possesso di tutte le opere previste dalla presente convenzione.

6. In relazione all'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni, di cui alla presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della fidejussione nel modo più ampio nel soddisfacimento degli obblighi assunti con la presente (ivi compresa anche l'eventuale indizione di gara in sostituzione della Ditta Lottizzante), con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta Lottizzante di cui agli articoli 8 e 9 e le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione alla convenzione e divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 12 – EDIFICAZIONE

1. I progetti edilizi dovranno rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del P.I. ed il Regolamento Edilizio vigenti alla data della convenzione e uniformarsi alle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire ad edificare sui singoli lotti sarà subordinato alla realizzazione, da parte della Ditta Lottizzante, delle principali opere di urbanizzazione (quali il cassonetto stradale e le reti infrastrutturali).

3. il procedimento di Agibilità potrà avere luogo ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo finale.

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta ai sensi dell'art.15 del D.P.R. n. 380/2001, la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. 14 – TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La Ditta Lottizzante si impegna, dietro semplice richiesta del Comune, a stipulare il relativo atto per il trasferimento delle aree e delle opere di cui al precedente articolo 3, nonché a costituire i relativi obblighi, dopo l'approvazione del collaudo finale ed entro tre mesi dalla stessa.

2. In tale occasione la Ditta lottizzante si impegna a fornire, quanto occorre per la stipula dell'atto pubblico, che avverrà a cura e spese della Ditta stessa. Le aree saranno cedute 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.

3. Con il trasferimento del possesso rimane comunque a carico della Ditta Lottizzante l'onere delle

eventuali riparazioni che si rendessero necessarie fino a quando il certificato di collaudo non assumerà carattere definitivo.

4. La presa in consegna delle opere non incide su tutte le questioni che possono sorgere riguardo ai lavori eseguiti e sulle eventuali e conseguenti responsabilità della Ditta Lottizzante.

5. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il progetto di P.U.A. e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la Ditta Lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

ART. 15 – ATTUAZIONE DEI PROVVEDIMENTI DEL COMMISSARIO DELEGATO PER L'EMERGENZA IDRAULICA

1. L'ambito di intervento è stato oggetto di valutazione di compatibilità idraulica, redatta da Ing. Bonaldo Simone, dotato delle necessarie competenze, giusto parere favorevole da parte del Consorzio di Bonifica competente per il territorio prot. 3787 del 12/03/2020.

ART. 16 – EVENTUALI CONTROVERSIE

1. La risoluzione di qualsiasi controversia riguardante l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto verrà prioritariamente affrontata in via bonaria tra le parti.

2. In caso di insuccesso dei tentativi di composizione bonaria, varrà la competenza esclusiva dell'Autorità Giurisdizionale Ordinaria.

ART. 17 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Ditta Lottizzante, che richiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dei benefici di cui all'art. 20 della Legge 20/1/1977 n. 10 (imposta di Registro fissa, esenzione da imposta ipotecaria).

ART. 18 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

ART. 19 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

1. La ditta Lottizzante dichiara di approvare specificatamente tutti gli articoli costituenti la presente; la stessa diverrà vincolante, oltre che per la Ditta Lottizzante, anche per eredi, successori ed aventi causa.

2. La presente convenzione, è fin d'ora impegnativa per la Ditta Lottizzante.

3. La durata della validità è fissata in anni 10 (dieci), salvo proroga dei termini di attuazione da autorizzarsi con le modalità prescritte dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico e completato a penna da persona di mia fiducia, ho dato lettura ai costituiti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio nei modi di legge, alle ore e minuti

Consta di fogli di cui occupa pagine intere e fin qui della presente.

Firmato:

.....