

**E**

**Schema Convenzione**

Elaborato

**Castelfranco Veneto**

Comune

**Variante al P.U.A.  
Area D55 Via Dei Carpani**

Oggetto

**03.2022**

Data

**10.2022**

Revisione

**ANCORA s.r.l.  
LEVANTE s.r.l.**

Committente

Via D. Scolari 56/D  
31033 Castelfranco Veneto Tv  
t. 0423 472210 f. 0423 482156  
e-mail: cinelstudio@tiscali.it  
dennis.cinel@archiworldpec.it

**Architetto  
Dennis Cinel**

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO D/55

Rep. N. \*\*\*\*\*

Fasc. N. \*\*\*\*\*

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila\*\*\*\*\* (\*\*\*\*), il giorno \*\*\*\*\* (\*\*\*) del mese di \*\*\*\*\* (\*\*), in \*\*\*\*\* , avanti a me Dottor \*\*\*\*\* , Notaio in \*\*\*\*\* e iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso;

Sono presenti da una parte:

il Sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , dipendente comunale Dirigente del Settore Tecnico del “Comune” di Castelfranco Veneto, domiciliato per la funzione presso la sede municipale, che interviene in questo atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal Sindaco con proprio provvedimento in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO** (codice fiscale 00481880268), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel prosieguo del presente atto sarà più semplicemente denominato il “Comune”;

- e dall'altra parte il Signor:

- FIOR Egidio, nato a Castelfranco Veneto il 02/02/1947 e residente in via Loreggia di Salvarosa n. 10 a Castelfranco Veneto (TV), codice fiscale FRIGDE47B02C111M, il quale interviene al presente atto in qualità di Presidente del C.d.A. e legale rappresentante della società **Levante srl**, con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) in via Loreggia n. 8, codice fiscale e P. Iva 03699600262;

- CELLAI Maurizio, nato a Milano il 16.04.1959 e residente a Milano in Via Ravizza Carlo n. 58, codice fiscale CLLMRZRZ59D16F205D, il quale interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della società **Ancora srl** con sede in Milano in Via San Pietro all'Orto n. 26, codice fiscale e p.Iva 11889010960; nel prosieguo del presente atto denominata “Ditta Lottizzante” e, unitamente al “Comune”, le “Parti” e singolarmente la “Parte”.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni

### p r e m e t t o n o

a) La società Levante srl è proprietaria dei terreni censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 42

- particella 3 mq. 5.919 (porzione)
- particella 1166 mq. 4.104
- particella 1168 mq. 2.110

La società Ancora srl è proprietaria del terreno censito al catasto terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO Foglio 42

- Particella 1669 mq. 1.735
- b) i terreni di cui alla lettera a) ricadono parte in ZTO D/42 e per la restante parte in ZTO D/55, in cui l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nel Repertorio Normativo e delle NTO del PI del Comune di Castelfranco Veneto, che prevedono la possibilità di insediare in quella Zona medie strutture di vendite con superficie di vendita fino a 2.500 mq;
  - c) la "Ditta Lottizzante" intende realizzare nella Zona D/55 una media struttura di vendita con superficie di vendita pari a 2.500 mq;
  - d) in data 29.03.2021, prot. n. 15567, la società Levante srl (già Fior srl) ha presentato al "Comune" una proposta di Piano di lottizzazione per l'ambito D/55 prevedendo la sua perimetrazione (contenuta entro il 10% di legge) consistente nella rettifica del confine ovest (per coerenziarlo rispetto ad alcuni sfridi derivanti dalla sovrapposizione di mappe di diversa scala e matrice, e con lo stato di fatto) e lo stralcio del mappale 1669, all'epoca di proprietà del "Comune";
  - e) il Piano di Lottizzazione (denominato "P.U.A. D/55 via Carpani") è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 19.04.20221, depositato per eventuali osservazioni e approvato in via definitiva con delibera di Giunta Comunale n. 255 dell'11.11.2021;
  - f) la "Ditta Lottizzante", che nel frattempo è divenuta proprietaria della totalità delle aree incluse all'interno del perimetro della zona D/55, ha quindi presentato, in data \_\_\_\_\_, prot. \_\_\_\_\_, un progetto di variante al "P.U.A. D/55 via Carpani" ricomprendendo nella pianificazione attuativa anche il mappale 1669 e riconfigurando parzialmente il sistema di infrastrutturazione dell'area, che è stata conseguentemente ripерimetrata;
  - g) il progetto prevede la realizzazione di un unico macro-lotto (in cui insediare la nuova struttura commerciale), idonee dotazioni di verde e parcheggi di uso pubblico, e una nuova viabilità, sia interna che esterna all'ambito, e più precisamente: una nuova intersezione su via Regno Unito (a sud) e una nuova strada "dorsale" a doppio senso di marcia di collegamento tra via dei Carpani e via Regno Unito (che interesseranno marginalmente un'area esterna al perimetro di PUA, attualmente di proprietà comunale); spazi di fermata/sosta per gli autobus di linea;
  - h) la variante al Piano di Lottizzazione (che ha mantenuto la denominazione "P.U.A. D/55 via Carpani") è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e depositata per eventuali osservazioni;
  - i) l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (di seguito indicata anche come legge n. 1150/1942) stabilisce che le lottizzazioni devono essere realizzate sulla base di una convenzione, stipulata tra l'Amministrazione e i soggetti privati proprietari, che deve contenere clausole destinate a disciplinare, tra l'altro:

l1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e come ulteriormente precisato all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

l2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

j) l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito individuato in sintesi anche come D.P.R. n. 380/2001 o come TU Edilizia) stabilisce che:

m1) il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo (comma 1);

m2) la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al "Comune" all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, ma anche che a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie stabilite dal "Comune", con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del "Comune";

k) gli articoli 31, comma 11 e 32, comma 1 della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 11/2004) prevedono che il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico e che il valore delle opere cedute è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo edilizio qualora il concessionario (o titolare del permesso di costruire o presentatore di titolo abilitativo edilizio), in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi col "Comune" a cedere le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e le garanzie, di cui alla convenzione prevista dall'art. 19, c. 2, lett. m) della medesima L.R. Veneto n. 11/2004;

l) allo scopo si richiamano gli elaborati del piano di lottizzazione sotto elencati depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del "Comune":

#### ELENCO DELLE TAVOLE

1. QUADRAMENTO URBANISTICO ED ESTRATTI PLANIMETRICI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VIABILITA' ESISTENTE
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PROPRIETA' FIOR SRL
4. RILIEVO STATO DI FATTO
5. RILIEVO DENDROLOGICO
6. USI E PARAMETRI URBANISTICI MODIFICA DEL PERIMETRO P.U.A.

7. PLANIMETRIA CATASTALE DELLE PROPRIETA' E AREE DA VINCOLARE
8. PLANIVOLUMETRICO E VERDE
9. RETE ELETTTRICA E FOGNATURA NERA
10. RETE ACQUEDOTTO E FOGNATURA BIANCA
11. RETE TELEFONICA, GAS E ILLUMINAZIONE PUBBLICA
12. SEZIONI E PROFILI STRADALI
13. PIAZZALE E PARCHEGGI
14. PLANIMETRIA VIABILITA' DI PROGETTO
15. PLANIMETRIA COMPARATIVA DELLA VIABILITA'
16. VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
17. PROFILI LONGITUDINALI
18. SEZIONI STRADALI DI PROGETTO
19. PLANIMETRIA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
20. VERDE DI PROGETTO
- A. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO
- B. RELAZIONE VIABILITA'
- C. RELAZIONE IMPATTO VIABILISTICO
- D. N.T.A. PUA - PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
- E. SCHEMA CONVENZIONE
- F. RELAZIONE VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- G1. ELENCO PREZZI UNITARI
- G2. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- G3. CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
- VERIFICA COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
- MICROZONAZIONE SISMICA
- DOCUMENTAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO
- RELAZIONE RILIEVO DENDROLOGICO
- RELAZIONE TECNICA E VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- RELAZIONE TECNICA E VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE NUOVO PARCHEGGIO DI U FABBRICATO COMMERCIALE
- LEGGE 13 BARRIERE ARCHITETTONICHE

m) nei termini di legge sono state presentate n. \_\_\_\_ osservazioni;

- n) la Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi di legge ha approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione “P.U.A. D/55 via Carpani”;
- o) il Piano di Lottizzazione è divenuto efficace secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. Veneto n. 11/2004, e le opere in esso previste sono state dichiarate di pubblica utilità.

\* \* \*

Tutto ciò premesso e dedotto a parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1 - Attuazione del piano**

- La “Ditta Lottizzante” si obbliga, nei confronti del “Comune”, che accetta, a dare esecuzione allo strumento urbanistico attuativo in oggetto secondo gli elaborati di progetto depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Castelfranco Veneto, che fanno parte integrante del piano di lottizzazione approvato con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, assumendo in modo specifico, esplicito e formale, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
2. La “Ditta Lottizzante” si obbliga a realizzare, a totali proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate negli elaborati del progetto del “P.U.A. D/55 via Carpani”.
3. Le opere, gli impianti e i manufatti realizzati in esecuzione della convenzione, non potranno essere modificati se non previo formale consenso del “Comune”.

### **Articolo 2 – Perimetrazione dell’ambito di intervento**

Il Piano di Lottizzazione prevede una modifica di perimetro rispetto alla ZTO D/55, rettificando il confine ovest dell’ambito (che presenta alcune irregolarità dovute a sovrapposizioni di mappe in scala e/o matrice diversa).

Il Piano di Lottizzazione prevede altresì la realizzazione di una nuova rotatoria su via dei Carpani e una strada “dorsale” di collegamento tra la medesima via dei Carpani a nord e via Regno Unito a sud. La rotatoria ricade parte in proprietà della “Ditta Lottizzante” (in ZTO D/55) e parte in proprietà comunale, all’esterno della Zona D/55; sebbene parzialmente fuori ambito, costituisce dotazione funzionale all’intervento e verrà perciò realizzata (a scomputo oneri) dalla “Ditta Lottizzante”, che si intende sin d’ora legittimata e autorizzata all’esecuzione dei relativi lavori anche in proprietà comunale (in conformità e nel rispetto del progetto esecutivo che verrà presentato dalla “Ditta Lottizzante” e approvato dal “Comune”).

### **Articolo 3 - Oggetto della Convenzione**

1. La “Ditta Lottizzante”, in attuazione del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi di legge, e in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto, si obbliga:

**1a)** a realizzare, a proprie cure e spese, secondo quanto previsto dagli elaborati del Piano di Lottizzazione e previo parere dei rispettivi Enti Gestori, le seguenti opere di urbanizzazione:

- a. strade, marciapiedi, spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio e segnaletica stradale;
- b. fondazioni per le future recinzioni, e/o cordoli entro e fuori terra, a delimitazione degli spazi che confinano con tutte le aree pubbliche, poste anche su proprietà privata;
- c. aree a verde pubblico e di uso pubblico opportunamente delimitate e attrezzate;
- d. rete di approvvigionamento idrico e relativi allacciamenti;
- e. rete per fognatura nera e relativi allacciamenti;
- f. rete per fognatura acque meteoriche e relativi allacciamenti;
- g. rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti;
- h. rete di distribuzione telefonica e rete a banda larga/fibre ottiche con relativi allacciamenti;
- i. rete di distribuzione del gas metano e relativi allacciamenti;
- j. rete ed impianto di pubblica illuminazione;

**1b)** a cedere gratuitamente al "Comune" ovvero ad asservire all'uso pubblico le aree inerenti alle opere di urbanizzazione, con le modalità di cui al successivo art. 12. Le aree da cedere al "Comune" o asservire all'uso pubblico sono evidenziate nella Tavola n.6 e verranno esattamente quantificate al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale, fermo restando che le superfici anzidette non dovranno essere inferiori alla dotazione prevista dall'art. 10 delle NTO del PI del Comune di Castelfranco Veneto;

**1c)** ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti.

#### **Articolo 4 - Ambito di intervento e dimensionamento**

1. La zona interessata dalla lottizzazione, di complessivi mq. 13.868 (tredicimila ottocentottosessantotto) di superficie reale, comprende:

- a) aree di mq. 5.200 (cinquemiladuecento) (superficie fondiaria) destinate alla realizzazione di una media struttura di vendita di 2.500 mq di superficie di vendita;
- b) aree libere e a verde privato "Ap" mq. 410 (quattrocento);
- c) aree per opere di urbanizzazione e standard per un totale di mq. 8.258 e precisamente:
  - c.1 strade e marciapiedi pubblici "S1" mq 2.089
  - c.2 strade e marciapiedi privati a uso pubblico "S2" mq 1.677
  - c.3 verde pubblico "V1" mq 546
  - c.4 verde pubblico "V2" mq 767
  - c.5 parcheggio privato ad uso pubblico "P1" mq 2.705
  - c.6 parcheggi pubblici "P2+P3" mq 474

(per un totale di n. 159 parcheggi - stalli di sosta)

## **Articolo 5 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria che la “Ditta Lottizzante” si impegna a realizzare sono individuate nelle Tavola n.6.
2. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al superiore punto 1 saranno meglio definite nel progetto esecutivo, che verrà predisposto a cura e spese della “Ditta Lottizzante” previa acquisizione di ogni necessario parere, autorizzazione, atto d’assenso dei soggetti legittimati, per le rispettive competenze, ad esprimere pareri vincolanti, quali i Servizi Tecnici e Amministrativi del “Comune” ed i Gestori dei servizi a rete e delle reti tecnologiche.
3. Dette opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità degli edifici privati e comunque nei termini specifici previsti nel successivo art. 8.
6. La “Ditta Lottizzante”, o suoi aventi causa, si impegna ad assumere a proprio carico l'onere per la predisposizione dei progetti esecutivi e tutta la documentazione da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al “Comune” per tutte le opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti, ed inoltre a provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica, in particolare delle planimetrie, in base alle indicazioni fornite dalle competenti Società e Servizi comunali.
7. Inoltre si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, rete telefonica) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del piano di lottizzazione, o ad eseguire in proprio, per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.
8. La “Ditta Lottizzante”, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento e scarico di acque.
9. In materia di smaltimento delle acque piovane la “Ditta Lottizzante” si impegna al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali impartite dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

## **Articolo 6 – Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 e del comma 11 dell'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il costo della rotatoria su via dei Carpani, della strada “dorsale”, delle aree a verde “V1” e V2” e dei parcheggi pubblici “P2” e “P3”, nella misura che risulterà dal quadro economico del progetto esecutivo, verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.



2. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 1 rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il “Comune” non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

3. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire, entro la data del collaudo la “Ditta Lottizzante” dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 17 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

#### **Articolo 7 – Dimensionamento del PUA e costo di costruzione**

• Il Piano di Lottizzazione D/55 prevede il reperimento dell'intera dotazione di servizi primari, così calcolati e determinati:

- dotazione minima *ex art.* 10, comma 11, lett. c) delle NTO del PI del Comune di Castelfranco Veneto  
mq. 100 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento (SL)

- superficie lorda di pavimento della media struttura di vendita di progetto (2.500 mq di SV) Mq 4.490

- dotazione minima per servizi primari richiesta (di cui almeno il 70% a parcheggi) Mq 4.490

- parcheggi di progetto Mq 3.179

- verde pubblico di progetto Mq 1.313

sommano Mq 4.492

Mq 4.492 (> di Mq 4.490)

2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento per i servizi secondari è invece assicurato direttamente dal Piano degli Interventi e assolto, nell'ambito dei PUA, con il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria che verranno corrisposti all'atto di rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato previsto dal Piano di lottizzazione e determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

3. In sede di rilascio del permesso di costruire (o comunque al perfezionamento del titolo edilizio) relativo alla media struttura di vendita di 2.500 mq di SV di progetto andrà quantificato e corrisposto il contributo sul costo di costruzione.

#### **Articolo 8 - Opere di urbanizzazione: tempi di attuazione e scelta dell'appaltatore**

1. Il valore presunto dei lavori per la realizzazione delle opere primarie individuate nella presente convenzione è stabilito in euro \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_); la “Ditta Lottizzante” provvederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001.

2. Il valore delle opere per le quali la “Ditta Lottizzante” si assume la responsabilità del processo realizzativo è quantificato economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto esecutivo delle stesse, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali o società di gestione dei servizi tecnologici preventivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere ed alla sottoscrizione della presente convenzione, ed è utilizzato per la definizione dell'ammontare dello scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione possono essere prorogati su richiesta della “Ditta Lottizzante” nei casi previsti dalla Legge.
4. Gli interventi edilizi privati possono essere realizzati contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque secondo quanto stabilito agli articoli 9 e 12 della presente convenzione.
5. La “Ditta Lottizzante” deve assicurare l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 in relazione al permesso di costruire.
6. Fanno eccezione rispetto a quanto disciplinato nel presente articolo le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della “Ditta Lottizzante”. Il costo di tali opere è in ogni caso ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione ad eccezione delle spese per gli allacciamenti ai servizi tecnologici.
7. È consentito apportare, in fase esecutiva e senza la necessità di previa approvazione di una variante, modificazioni che non incidano sui criteri informativi del Piano di Lottizzazione e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici (salvo il caso di monetizzazione). Tali modifiche possono essere apportate con l'assenso dei soli titolari delle aree interessate.
8. I maggiori oneri derivanti da eventuali varianti saranno a totale carico della “Ditta Lottizzante” e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione.
9. Le opere eseguite sono sottoposte a collaudo, alle condizioni e secondo le modalità previste dall'art. 10 della presente convenzione.
10. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione avviene in ogni caso, anche in base a quanto specificato nel successivo art. 14, sotto il controllo dei competenti uffici del Comune di Castelfranco Veneto, ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della “Ditta Lottizzante” per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo.

11. Eventuali proroghe per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dalla “Ditta Lottizzante” al “Comune” esclusivamente nei casi previsti dalla legge.

### **Articolo 9 - Permessi di costruire**

1. Il “Comune”, dopo la stipula della presente convenzione e previa approvazione del relativo progetto esecutivo, rilascerà ad istanza della “Ditta Lottizzante” il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito di lottizzazione.

2. Il “Comune” rilascerà, a seguito della presente Convenzione urbanistica, il permesso di costruire per la realizzazione della media struttura di vendita di 2.500 mq di superficie di vendita prevista dal piano di lottizzazione.

3. Il “Comune” rilascerà i certificati di agibilità degli edifici solo dopo l'avvenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole delle opere di urbanizzazione.

### **Articolo 10 – Collaudo**

1. Procedure di collaudo e modalità di affidamento degli incarichi.

1.1. Il “Comune”, su richiesta della “Ditta Lottizzante”, sottopone a collaudo, anche parziale e in corso di esecuzione, le opere di cui ai precedenti articoli 4 lett. c), 5 e 7. In particolare, ad ultimazione avvenuta saranno poste a collaudo (anche parziale) le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la realizzazione del manto bituminoso di usura e della semina delle essenze vegetative e piantumazione di quelle arboree nelle aree destinate a verde pubblico che dovrà avvenire nella prima stagione utile.

1.2. Le spese tutte per il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico della “Ditta Lottizzante”.

1.3. L'incarico di collaudo è affidato, a cura della “Ditta Lottizzante”, entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dei lavori all'appaltatore, a professionisti in possesso dei requisiti prescritti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente, e indicati dal “Comune”.

1.5. I collaudi in corso d'opera sono realizzati in corrispondenza della maturazione degli stati di avanzamento dei lavori, dimostrabile dall'appaltatore individuato mediante contabilità dei lavori realizzata in modo tale da permettere il controllo dei profili dimensionali, qualitativi e caratteristici delle opere.

1.6. Il Collaudo delle opere di cui agli articoli 4, lett. c) e 5 della presente convenzione è ultimato non oltre 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrano le condizioni di legge, è approvato dall'Amministrazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

1.7. Il Collaudo ha per oggetto la verifica di rispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione come eventualmente modificato in corso d'opera tramite varianti regolarmente autorizzate.

1.8. Il collaudatore opera in conformità a quanto stabilito nel Titolo X del D.P.R. n. 207/2010, con la sola esclusione delle attività riconducibili alla revisione tecnico-contabile (in particolare art. 226; art. 229 comma 2 lettere a) e c); art. 235).

1.9 In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la definizione delle controversie è deferita al Tribunale di Treviso.

2. Interventi della “Ditta Lottizzante” in caso di imperfezioni delle opere rilevate in sede di collaudo

2.1. La “Ditta Lottizzante” si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal “Comune”.

2.2. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della “Ditta Lottizzante”, il “Comune” provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla medesima “Ditta Lottizzante”, di cui al successivo art. 17.

### **Articolo 11 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere**

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino alla consegna definitiva al “Comune” delle opere realizzate, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano medesimo, sono a totale ed esclusivo carico della “Ditta Lottizzante”.

2. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10 ultimo comma.

### **Articolo 12 - Cessione delle aree e asservimenti all'uso pubblico**

1. La “Ditta Lottizzante” si obbliga al trasferimento delle aree di cui all'art. 4 lettere c.1, c.3, c.4 e c.6 e all'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui all'art. 4, lett. c.2 e c.5 entro 6 (sei) mesi dal collaudo.

2. La “Ditta Lottizzante” fornirà la documentazione necessaria, comprensiva dei tipi di frazionamento.

3. Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al “Comune” liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi, con la sola eccezione dei diritti di transito già esercitati sulla strada esistente.

4. I parcheggi “P1” potranno essere delimitati e rimanere chiusi nelle ore notturne, dalle 22.00 alle 6.00, e utilizzati dalla “Ditta Lottizzante” per collocare le postazioni esterne dei carrelli spesa (con relative pensiline, che dovranno comunque consistere in strutture leggere solo appoggiate al suolo). La “Ditta Lottizzante” potrà altresì installare totem pubblicitari all'interno delle aree a verde “V1” e “V2”.

### **Articolo 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data d'inizio.

### **Articolo 14 - Vigilanza**

Il “Comune” si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano di Lottizzazione e affinché le opere di urbanizzazione corrispondano al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, il “Comune” diffida la “Ditta Lottizzante” ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione e al Piano di Lottizzazione approvato.

In caso di accertata violazione o difformità, l'amministrazione comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla "Ditta Lottizzante" per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

#### **Articolo 15 - Sanzioni**

1. Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, il "Comune" procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria (art. 17).
2. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto di piano di lottizzazione e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico della "Ditta Lottizzante" o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.
3. Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini, il "Comune" si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della "Ditta Lottizzante" e a sue spese, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la predetta "Ditta Lottizzante" lottizzanti non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

#### **Articolo 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni**

1. La "Ditta Lottizzante" potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al "Comune", tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi comunque unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, mantenendo in capo a se stessa l'onere della cessione al "Comune" e/o dell'asservimento all'uso pubblico delle aree di cui al precedente art. 12.
2. La "Ditta Lottizzante" si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

#### **Articolo 17 – Cauzioni e garanzie**

1. A garanzia finanziaria di tutti gli obblighi e impegni assunti con la presente Convenzione e con il Piano di Lottizzazione, la "Ditta Lottizzante" ha costituito polizza fideiussoria [assicurativa o bancaria] per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal quadro economico di spesa allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione individuate al precedente art. 8, comprendente l'importo relativo alle competenze professionali per lo svolgimento della Direzione Lavori, agli oneri per sicurezza, alle spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e all'IVA.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la "Ditta Lottizzante" autorizza il "Comune" a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del "Comune", con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse alle opere stesse, il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al "Comune", sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. Nell'ipotesi in cui il "Comune", a fronte di inadempimenti da parte della "Ditta Lottizzante", debba rivalersi sulle garanzie sopra precisate, resta fin d'ora inteso che il "Comune" avrà libero accesso a tutti i beni immobili interessati dalle garanzie di cui al presente articolo, fermo restando che lo stesso ha diritto non solo di accedere agli immobili, ma altresì a completare le opere non ultimate.

6. Tale garanzia sarà svincolata al completo adempimento di quanto previsto agli artt. 8, 10 e 12.

7. Sarà facoltà del "Comune" autorizzare, nel caso di cessione a terzi delle aree oggetto di lottizzazione, la sostituzione della fideiussione in essere con una nuova fideiussione prodotta dalla nuova proprietà prevedendo il successivo svincolo.

#### **Articolo 18 – Progetto esecutivo**

1. La "Ditta Lottizzante" presenterà al "Comune" il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

2. Il progetto esecutivo dovrà consentire l'espressione dei pareri da parte dei soggetti ed Enti competenti al rilascio.

3. I soggetti incaricati della progettazione, della Direzione lavori, del Coordinamento della sicurezza e di tutte le attività tecniche poste in essere dovranno possedere tutte le abilitazioni di legge.

#### **Articolo 19 - Regime fiscale**

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della "Ditta Lottizzante" e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973.

#### **Articolo 20 - Trascrizioni, spese e rinuncia all'ipoteca legale**

1. La "Ditta Lottizzante" si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della “Ditta Lottizzante” che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

### **Articolo 21 – Entrata in vigore ed efficacia**

1. Il presente Piano di Lottizzazione sarà efficace per anni dieci (10) decorrenti dalla sua entrata in vigore, decorsi i quali diventerà inefficace per le parti non attuate, rimanendo fermi a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nelle costruzioni di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, eventuali allineamenti, i parametri urbanistico-edilizi, e gli indici di edificabilità previsti dagli elaborati di progetto e dalle NTA.

2. Prima della scadenza, il “Comune” potrà prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell’articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004. Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine stabilito al comma precedente, la “Ditta Lottizzante” potrà presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata, salva la facoltà del “Comune” di prorogare la validità del Piano, prima della sua scadenza, per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell’articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004.

3. Decorso il termine stabilito al primo comma, eventualmente prorogato ai sensi del precedente comma 2, la costruzione di nuovi edifici sarà ammessa, nel rispetto degli indici previsti dagli elaborati di Piano, a condizione che gli stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

4. L’inutile decorso del termine di cui al primo comma, o di quello eventualmente prorogato ai sensi del precedente comma 2, consentirà al “Comune” di dichiarare la decadenza della presente convenzione e di completare le opere previste e garantite con le modalità contemplate dall’art. 17.