

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO GUIDA E CESSIONE AREE DESTINATA A VIABILITA'

(Art. 28bis D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

PREMESSA

La Ditta G. P. con istanza n° 27372 del 31/05/2022, ha presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione di un "Piano Guida per demolizione fabbricato produttivo esistente e costruzione nuovi fabbricati residenziali" riguardante gli immobili censiti al Catasto Terreni: Comune di Montebelluna, Foglio 44 Mappali n. 13, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523;
che il Comune di Montebelluna è dotato di P.A.T. approvato con Conferenza di Servizi del 9 maggio 2012;
che il Comune di Montebelluna è dotato di Piano Interventi, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°33 del 16 giugno 2015;
che il Comune di Montebelluna con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 23/07/2020 ha approvato la Variante n. 2 al Piano degli Interventi;
che il Comune di Montebelluna con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 30/05/2022 ha adottato la Variante n. 3 – prima Variante parziale - al Piano degli Interventi;
che gli immobili citati ricadono in Zona classificata dal vigente P.I. B1.2 "Residenziale di completamento di media densità";
che il Consiglio Comunale con deliberazione n. ____ del ____ ha approvato il "Piano Guida per demolizione fabbricato produttivo esistente e costruzione nuovi fabbricati residenziali" e contestualmente è stato approvato lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001;

TUTTO CIO PREMESSO

Tra il Comune di Montebelluna, rappresentato dal Signor _____, Dirigente competente e i Signori _____, i quali nel prosieguo del seguente atto verranno indicati come Ditta Attuatrice, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Attuatrice, che presta al Comune di Montebelluna la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano Guida di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati alla delibera di Consiglio Comunale n° ____/____ sopra citata, di cui formano parte integrante, con le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale, secondo il Capitolato Speciale e il Preventivo di Spesa allegati alla delibera stessa, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2. DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria delle aree di cui alla presente convenzione nella quota del 100% (cento per cento) e fa espresso riferimento alla documentazione già prodotta all'Ufficio Tecnico, nonché agli atti già depositati presso il Comune di Montebelluna.

Art. 3. CESSIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere ed a trasferire al Comune di Montebelluna a titolo gratuito le aree da destinarsi a:

a) Urbanizzazione Primaria

- parcheggio pubblico mq. 103

- viabilità mq. 142

Il trasferimento avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato all'art. 13.

Art. 4. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria al precedente art. 3, in conformità al progetto citato per un importo di € 15.357,59 (cifra in lettere):

- Spazi di sosta, manovra e parcheggio degli autoveicoli;
- Segnaletica verticale e orizzontale;

La Ditta Attuatrice si obbliga ad uniformarsi nell'esecuzione delle opere da realizzare alle seguenti norme generali:

- rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- rispetto delle condizioni e prescrizioni fornite dai gestori dei servizi, con particolare riferimento a ATS, Enel, Telecom, Italgas, ecc.;
- rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il costo per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 4, quantificato in € 15.357,59, verrà scomputato dalla Ditta Attuatrice da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria relativi ai fabbricati residenziali di futura realizzazione sull'area di cui al Piano Guida.

Lo scomputo avverrà senza conguaglio alcuno per il valore di eventuali maggiori lavori eseguiti e salvo conguaglio a favore del Comune in caso di maggior valore degli oneri rispetto alle opere che saranno effettivamente eseguite. L'eventuale minor valore delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, sarà calcolato in sede di collaudo (o Certificato di Regolare Esecuzione) e corrisposto dalla Ditta Attuatrice prima della fine dei lavori relativi al Permesso di Costruire per l'intervento Edilizio.

Art. 6. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Attuatrice, in sede di rilascio dei permessi a costruire, si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le disposizioni attinenti alla corresponsione degli oneri relativi al costo di costruzione secondo le varie fasi temporali previste dal D.P.R. 380/2001 ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura vigente all'atto del rilascio dei permessi a costruire secondo quanto disposto dal predetto D.P.R. 380/2001 e dalle Leggi Regionali vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria vanno determinati in conformità al disposto delle tabelle "A" allegate alla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 7. ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto citato allegato alla delibera di Consiglio Comunale sopra citata:

- Allacciamento alle fognature;
- Allacciamento alla rete idrica;
- Distribuzione energia elettrica;
- Rete telefonia;

Art. 8. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI. TEMPI DI ATTUAZIONE.

La Ditta Attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 7 entro 1 (un) anno dalla data di notifica del permesso a costruire relativo e ad ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, la Ditta Attuatrice dovrà chiedere proroga o rinnovo del permesso a costruire. In caso di inottemperanza si provvederà all'esecuzione d'ufficio secondo le modalità del successivo art.9.

Art. 9. COLLAUDO

Prima dell'inizio dei lavori per le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 7, la Ditta Attuatrice si impegna a presentare richiesta al Settore Urbanistica del Comune per la designazione del collaudatore. Il collaudatore esegue il collaudo che deve essere concluso e consegnato entro e non oltre i 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed approvato dagli organi comunali competenti entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'ufficio da parte del Comune. Per tale collaudo il Dirigente può avvalersi di personale interno all'uopo abilitato o di un professionista esterno appositamente incaricato o del Direttore Lavori con apposito Certificato di Regolare Esecuzione. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice. La Ditta Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente. Scaduto tale termine il Dirigente provvede d'ufficio a carico della Ditta Attuatrice.

Art. 10. MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano di Guida di cui agli artt. 4 e 7 e fino all'atto di consegna di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alle opere di cui alla presente convenzione sono a totale esclusivo carico della Ditta Attuatrice. È comunque vietata l'apposizione di qualsiasi targa o altro che possa limitare od impedire il libero uso degli spazi pubblici.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli ultimi due commi del precedente art.9, riguardanti l'esecuzione d'ufficio.

Art. 11. ESECUZIONE PER STRALCI – IPOTESI PLANIVOLUMETRICO

Non è ammessa l'esecuzione per stralci, con la precisazione che la suddivisione dei lotti e la rappresentazione della sagoma dei fabbricati individuata nella Tav. 1 è da ritenersi come ipotesi progettuale e non come planivolumetrico vincolante.

Art. 12. PERMESSI A COSTRUIRE - CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

Il Dirigente rilascerà il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuta registrazione e trascrizione della presente convenzione.

Il Dirigente rilascerà i singoli permessi a costruire degli edifici, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Guida, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Per il deposito della Segnalazione di Agibilità dovrà inoltre essere accertata mediante collaudo l'avvenuta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Art. 13. CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a stipulare l'atto di cessione al Comune delle aree di cui ai precedenti articoli 3 entro 60 (sessanta) giorni dalla data del Collaudo con esito favorevole.

Art. 14. ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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 di urbanizzazione siano stati iniziati.

Art. 15. VIGILANZA

Il Dirigente si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza al progetto ed al capitolato speciale approvato dal Comune. Qualora siano riscontrate difformità il Dirigente diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 12.

Art. 16. TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tutte le condizioni previste nella presente convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per la Ditta Attuatrice, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta Attuatrice che gli eventuali successori si ritengono solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione. La Ditta Attuatrice assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del Piano Guida.

Art. 17. CAUZIONE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dagli artt. 4, 7 e 10 nonché degli altri impegni assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice costituirà una cauzione pari al 130% (centotrenta per cento) del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare quale risulta dal progetto, dal computo metrico estimativo dettagliato e dal capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvati. L'importo di tale cauzione è pari a €._____,____ (cifra in lettere). Detta garanzia può essere prestata mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa nella quale il garante s'impegna espressamente al pagamento delle somme garantite, entro 15 giorni dalla semplice richiesta del Comune senza presentare escussione dell'obbligato principale. Essa sarà svincolata dopo che sarà stipulato l'atto di cui al precedente art. 16. Non sono ammesse riduzioni in corso d'opera. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo

comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido anche con i suoi fideiussori. La fideiussione, di validità annuale con rinnovo fino a comunicazione di svoncolo da parte del Comune, è operativa e soggetta ad escussione entro 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Qualora nel breve periodo non sia possibile accertare la tenuta delle opere di urbanizzazione, sarà facoltà dell'Amministrazione mantenere quota parte delle garanzie presentate attraverso una riduzione delle stesse anche dopo la stipula dell'atto di cessione. Le polizze/fideiussioni saranno definitivamente svincolate solo dopo la verifica dell'effettiva tenuta delle opere.

Art. 18. MANDATO

La Ditta Attuatrice si impegna inoltre a farsi rilasciare procura irrevocabile dagli eventuali terzi acquirenti di porzioni di proprietà (es. unità immobiliari costruende) che venissero singolarmente cedute, ad intervenire in qualsiasi atto in adempimento della presente Convenzione o previsto dalla legge ancora in essere a tale data.

Art. 19. CONTROVERSIE E COMPETENZA DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA

Per tutte le controversie che in qualche modo trovino origine dal rapporto contrattuale e di cui sia comunque parte il Comune di Montebelluna, il giudice competente è quello del luogo dove il Comune stesso ha sede.

Art. 20. SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle relative ai frazionamenti, ai collaudi, alle perizie di stima ed alla cessione delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli, sono a totale carico della Ditta Attuatrice.

Art. 21. REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio del Registro. A tal fine la Ditta Attuatrice chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare quelle previste dalla legge 28.6.1943 n° 666 e dal D.P.R. 29.9.1973 n° 601 e successive modifiche ed integrazioni. La Ditta Attuatrice inoltre si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla suddetta trascrizione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune di Montebelluna

la Ditta Attuatrice

Le Parti dichiarano di accettare, in particolare, le clausole degli artt. 19 e 20 del presente atto

Il Comune di Montebelluna

la Ditta Attuatrice