

# giorgiopradellaarchitetto

via ugo foscolo 17  
31021 mogliano veneto – TV  
telefono 041.455777  
email: g.pradella@gp-studio.191.it  
pec: giorgio.pradella@archiworldpec.it

proprietà  
Amministrazione comunale di Mogliano Veneto  
IMMOBILNOVA s.r.l.

comune  
MOGLIANO VENETO  
via Roma - via Selve  
Catasto Terreni: foglio 30 – mappali 45-568-660-1999-2075-2076-2087-2090

oggetto  
2ª variante al Piano di Recupero  
comparto 1b MC approvato con D.G.C. 85/2011

elaborato

# C

schemi di convenzione  
allegati grafici opere da cedere

il progettista

ORDINE degli ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI  
CONSERVATORI della provincia di  
TREVISO

GIORGIO PRADELLA  
n° 559  
sezione A  
settore architettura

ARCHITETTO

la ditta

**IMMOBILNOVA S.r.l.**

## BOZZA DI CONVENZIONE \_ U.M.I. 1

ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me ....., notaio di ..... iscritto al Collegio Notarile di ....., senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti: il sig. ...., nato a ..... il ....., residente a ..... in via ..... , dirigente comunale - che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente del Settore ..... del Comune di Mogliano Veneto Piazza Caduti, 8. e il sig. ...., il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di .....  
Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

### premesse

- che con delibera della Giunta comunale n. 85 del 23.09.2011 il Comune di Mogliano ha approvato il Piano di Recupero dell'ambito 1b MC la cui area è censita in catasto ai mappali 45-568-660-1999-2075-2076-2087-2090 del foglio 30;
  - che la ditta IMMOBILNOVA s.r.l. ha presentato al Comune di Mogliano Veneto istanza per una variante al suddetto Piano di Recupero
  - che la Ditta .....(d'ora in poi denominata soggetto attuatore) intende attuare il Piano di Recupero nella Unità Minima di Intervento 1 (d'ora in poi indicata U.M.I. 1) sui mappali 568-660
  - che il Comune di Mogliano Veneto ha accolto la domanda ed ha approvato, ai sensi di legge, la variante al Piano come risulta dalla delibera della Giunta comunale n. .... in data .....
  - che con P.d.C. n. .... del ..... è stata rilasciata l'autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione (progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione)
- Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue:

### art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il soggetto attuatore della U.M.I. 1 che presta al Comune di Mogliano Veneto garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, liberi da oneri, ipoteche, servitù attive o passive, si impegna ad eseguire le opere previste nella propria Unità Minima di Intervento secondo gli elaborati di progetto approvato assumendo tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il soggetto attuatore della U.M.I. 1 si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dalla notifica del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente.

### art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta ..... dichiara di essere proprietaria dei mappali 568-660 del foglio 30 di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

### art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria della variante al Piano di Recupero, in conformità ai seguenti elaborati approvati e secondo le prescrizioni di cui ai capitolati speciali: .....

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché la rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra il soggetto attuatore e i relativi gestori sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di esecuzione su quest'ultimo specificate.

Il soggetto attuatore dovrà produrre apposita istanza di permesso di costruire per le suddette opere di urbanizzazione corredata dal progetto esecutivo delle stesse comprensivo di computo metrico estimativo completo.

Gli importi dedotti dal computo metrico estimativo presentato con l'istanza di Piano di Recupero per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad € 54.977,00 (*euro cinquantaquattromilanovecentosettantasette/00*).

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria residenziale nonché sulle superfici commerciali e direzionali dell'U.M.I. 1 secondo le tabelle vigenti è di circa € 13.572,08 (*euro tredicimilacinquecentosettantadue/08*).

E' quindi previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore esatto degli stessi calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire edilizi secondo le tabelle al momento vigenti. Il costo delle opere di urbanizzazione potrà subire variazioni in più o in meno sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, senza maggiori oneri per il Comune di Mogliano Veneto.

### art. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo le tabelle vigenti è per l'U.M.I. 2 è circa € 12.145,57 (*euro dodicimilacentoquarantacinque/57*). Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria pertanto è previsto il pagamento dal valore esatto degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in sede di rilascio di permesso di costruire edilizio secondo le tabelle al momento vigenti.

#### **art. 5 - CESSIONE DELLE AREE E MONETIZZAZIONI**

Il soggetto attuatore si impegna a vincolare all'uso pubblico le aree destinate a:

- parcheggi mq.130,00

Ed a cedere alla pubblica Amministrazione, che accetta, le aree destinate a:

- percorso ciclo-pedonale mq.183,70

Le aree suddette sono evidenziate nella TAV. 3, planimetria 3 del Piano di Recupero e nell'allegato A "estratto catastale".

Tali superfici sono da ritenersi indicative e potranno subire variazioni di assestamento in fase di realizzazione. Le superfici dedotte dal frazionamento potranno avere comunque una tolleranza del 5% rispetto a quelle dichiarate nel progetto esecutivo. L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime.

E' prevista la monetizzazione degli standard a verde

verde: mq. 348,54 x €/mq. 100,00 = € 34.854,00 (euro *trentaquattromilaottococinquantiquattro/00*)

Si dà atto che con reversale n. .... in data ..... il soggetto attuatore ha versato l'importo risultante dalla monetizzazione delle aree come previsto dall'art. 32 comma 2 della L.R. 11/2004.

In ogni caso è ammesso solo il conguaglio attivo a favore del Comune.

#### **art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Il soggetto attuatore si impegna per la propria U.M.I. ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale approvato e secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telefono.

#### **art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

Il soggetto attuatore si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi entro tre anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art. 13.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire provvede ad espletare gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

Prima dell'inizio dei lavori, Il soggetto attuatore comunicherà al Comune la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali 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.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere coordinati tra le due U.M.I. del Piano di Recupero in modo che le scelte formali degli spazi e degli arredi siano univoche. In caso di diversi tempi di attuazione delle U.M.I. le scelte formali degli spazi e degli arredi della prima ad essere realizzata, dovranno essere riprese dalla seconda.

#### **art. 8 - COLLAUDO**

Il soggetto attuatore sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori, con le modalità previste dalla legislazione vigente. Il soggetto attuatore dovrà comunicare il nominativo del professionista all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera alle quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione stessa con funzioni di vigilanza.

Le operazioni di collaudo finale saranno oggetto di verifica congiunta, in previsione del trasferimento delle opere al demanio comunale.

Entro trenta giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici
- stato finale dei lavori
- certificati dei materiali impiegati
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati
- rilievo catastale
- rilievo dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche, .....)
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere;

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato DWG, di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di

fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

Il soggetto attuatore 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 Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del soggetto attuatore, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

Viene esplicitamente inclusa nel collaudo l'area B" di proprietà del soggetto attuatore della U.M.I. 2

#### **art. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, della strada e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 8 e comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Mogliano Veneto può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). Il soggetto attuatore accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

#### **art. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

L'Amministrazione comunale rilascerà i singoli permessi di Costruire in base alla normativa vigente. L'agibilità potrà essere richiesta per i singoli fabbricati, anche in forma parziale.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

#### **art. 11 - VIGILANZA**

Il Dirigente vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale di cui all' art. 4, e sul rispetto della normativa vigente mediante sorveglianza da parte dei competenti uffici comunali e mediante il collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 8. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

Il Comune, terminati regolarmente e tempestivamente i lavori, procederà al collaudo dei medesimi, con spese a totale carico dei soggetti attuatori.

#### **art. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Nel caso in cui il soggetto attuatore, contestualmente al trasferimento totale o parziale della sua proprietà a terzi, trasferisca a questi ultimi anche gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in presenza di idonea fidejussione (100% - cento per cento - del valore delle opere) per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla convenzione a favore del Comune, quest'ultimo libererà da ogni responsabilità l'alienante assumendo quale nuovo obbligato l'acquirente.

#### **art. 13 - CAUZIONE E GARANZIE**

Il soggetto attuatore, presta quali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da compagnia di assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% degli importi risultanti dai computi metrici approvati relativi alle opere di urbanizzazione corrispondenti a € 54.977,00 (*euro cinquantaquattromilanovecentosettantasette/00*). Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune esse dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Mogliano Veneto. Gli importi delle garanzie prestate, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere integrati fino al raggiungimento delle somme risultanti dai computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale. Tali garanzie potranno essere svincolate ad approvazione del collaudo. In caso di inadempienza, prima di rivalersi sulla garanzia, il Comune dovrà rivolgere al soggetto attuatore formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

#### **art. 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha durata di dieci anni dalla data di stipula.

Trascorso detto termine, i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto del permesso a costruire rilasciato.

Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta dal soggetto attuatore per ragioni di comprovata necessità.

**art. 15 - REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

**art. 16- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia alla ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**art. 17 - CONTROVERSIE TRA LE PARTI**

Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

**art. 18 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

**art. 19- CLAUSOLA SPECIALE**

Premesso che, per ragioni funzionali, la U.M.I. 1 comprende anche una modesta porzione del mappale 2075 foglio 30, area di mq. 208,67 identificata nella TAV 1 con la lettera B", di proprietà del soggetto attuatore della U.M.I. 2, si conviene che quest'ultimo si impegni a prestare la più ampia disponibilità del terreno sopradescritto al soggetto attuatore della U.M.I. 1 garantendone l'accesso, l'utilizzo e la possibilità di eseguire le opere necessarie per l'urbanizzazione e la sistemazione, nonché i sottoservizi.

Le opere dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore della UMI 1 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della UMI 1, coordinato con quello della UMI 2.

Sarà a carico del soggetto attuatore della UMI 1 ogni costo necessario per la realizzazione di tutte le opere, il collaudo ed il completamento e finitura fuori ed entro terra nell'area B".

Saranno inoltre a carico del medesimo soggetto attuatore della UMI 1 le spese relative all'atto notarile di cessione dell'area all'Amministrazione comunale, per i certificati di conformità dei lavori inerenti le reti tecnologiche e quant'altro per la formalizzazione dell'atto di trasferimento dell'area all'Amministrazione comunale.

Il soggetto attuatore che per primo provvederà alla realizzazione delle reti tecnologiche sull'area B" avrà il dovere di concedere al secondo la possibilità di potersi allacciare alle condotte già realizzate.

In tal caso il secondo soggetto attuatore, che usufruirà delle reti già realizzate, dovrà corrispondere al primo la quota parte, corrispondente al 50%, del costo di ogni singola condotta comune realizzata.

Il calcolo del costo sarà determinato sulla base dei prezzi unitari allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del soggetto attuatore che ha realizzato le opere ed in base alle quantità effettivamente utilizzate.

Tale clausola dovrà essere riportata sugli atti di compravendita degli immobili.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il soggetto attuatore della .....

Il dirigente del Settore Urbanistica ..... L'ufficiale rogante

## BOZZA DI CONVENZIONE \_ U.M.I. 2

ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ....., mio studio avanti me ....., notaio di ..... iscritto al Collegio Notarile di ....., senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti: il sig. ...., nato a ..... il ....., residente a ..... in via ..... , dirigente comunale - che dichiara di intervenire a quest'atto e di agirvi nella veste di Dirigente del Settore ..... del Comune di Mogliano Veneto Piazza Caduti, 8. e il sig. BENVENU' Luciano, nato a Martellago (VE) il 18.09.1939, residente a Martellago (VE) in via Friuli n. 11/C, codice fiscale: BNVLN39P18E980V, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua veste di legale rappresentante della ditta ImmobiliNova s.r.l. con sede a Martellago (VE) via Fapanni n. 37, partita IVA: 02773550278

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

### premesse

- che con delibera della Giunta comunale n. 85 del 23.09.2011 il Comune di Mogliano ha approvato il Piano di Recupero dell'ambito 1b MC la cui area è censita in catasto ai mappali 45-568-660-1999-2075-2076-2087-2090 del foglio 30;
  - che la ditta IMMOBILNOVA s.r.l., proprietaria dei mappali 45-1999-2075-2076-2087-2090 del foglio 30 ha presentato al Comune di Mogliano Veneto istanza per una variante al suddetto Piano di Recupero
  - che il Comune di Mogliano Veneto è proprietario dei mappali 568-660 del foglio 30 ricadenti nello stesso ambito;
  - che il Comune di Mogliano Veneto ha accolto la domanda ed ha approvato, ai sensi di legge, la variante al Piano come risulta dalla delibera della Giunta comunale n. .... in data .....
  - che con P.d.C. n. del ..... è stata rilasciata l'autorizzazione a realizzare le opere di urbanizzazione (progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione)
  - che la ditta IMMOBILNOVA s.r.l. (d'ora in poi chiamata soggetto attuatore) intende attuare il Piano di Recupero nell' Unità Minima di Intervento 2 (d'ora in poi indicata U.M.I. 2)
- Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue:

### art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il soggetto attuatore della U.M.I. 2 che presta al Comune di Mogliano Veneto garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, liberi da oneri, ipoteche, servitù attive o passive, si impegna ad eseguire le opere previste nella propria Unità Minima di Intervento secondo gli elaborati di progetto approvato assumendo tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il soggetto attuatore della U.M.I. 2 si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dalla notifica del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente.

### art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta IMMOBILNOVA s.r.l. dichiara di essere proprietaria dei mappali 45-1999-2075-2076-2087-2090 del foglio 30 di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

### art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le opere di urbanizzazione primaria della variante al Piano di Recupero, in conformità ai seguenti elaborati approvati e secondo le prescrizioni di cui ai capitolati speciali: .....

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché la rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra il soggetto attuatore e i relativi gestori sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle modalità di esecuzione su quest'ultimo specificate.

Gli importi dedotti dai computi metrici estimativi per la realizzazione delle opere di cui sopra sono pari ad € 211.437,94 (duecentoundicimilaquattrocentotrentasette/94). L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria residenziale dell'U.M.I. 2 secondo le tabelle vigenti è circa € 32.628,06 (euro trentaduemilaseicentotrentotto/06). E' quindi previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria sul valore esatto degli stessi calcolati in sede di rilascio dei permessi di costruire edilizi secondo le tabelle al momento vigenti.

Il costo delle opere di urbanizzazione potrà subire variazioni in più o in meno sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, senza maggiori oneri per il Comune di Mogliano Veneto.

### art. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo le tabelle vigenti è per l'U.M.I. 2 è circa € 47.595,06 (euro quarantasettemilacinquecentonovantacinque/06). Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria pertanto è previsto il pagamento dal valore esatto degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in sede di rilascio di permesso di costruire edilizio secondo le tabelle al momento vigenti.

### art. 5 - CESSIONE DELLE AREE

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune, che accetta, le aree destinate a:

- percorso ciclo-pedonale mq.504,83
- parcheggi mq.1220,85
- allargamento di via Selve mq. 132,79
- verde pubblico mq. 540,16

Le aree suddette sono evidenziate nella TAV. 3, planimetria 3 del Piano di Recupero e nell'allegato A "estratto catastale".

Tali superfici sono da ritenersi indicative e potranno subire variazioni di assestamento in fase di realizzazione. Le superfici dedotte dal frazionamento potranno avere comunque una tolleranza del 5% rispetto a quelle dichiarate nel progetto esecutivo. L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovrà essere stipulato ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime.

#### **art. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Il soggetto attuatore si impegna per la propria U.M.I. ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato, secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale approvato e secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- gas;
- telefono.

#### **art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE**

Il soggetto attuatore si impegna ad iniziare i lavori di urbanizzazione e quelli necessari per allacciare la zona ai pubblici servizi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e ad ultimare gli stessi entro tre anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero complete, il Comune può revocare l'autorizzazione ad attuare il Piano o fare eseguire le opere mancanti o difformi, utilizzando i fondi di cui alla fidejussione prevista dall'art. 13.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione il cui valore sia sotto soglia comunitaria, il titolare del permesso di costruire provvede ad espletare gli obblighi previsti dalla normativa vigente.

Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore comunicherà al Comune la data di inizio e l'avvenuto tracciamento degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali 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.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere coordinati tra le due U.M.I. del Piano di Recupero in modo che le scelte formali degli spazi e degli arredi siano univoche. In caso di diversi tempi di attuazione delle U.M.I. le scelte formali degli spazi e degli arredi della prima ad essere realizzata, dovranno essere riprese dalla seconda.

#### **art. 8 - COLLAUDO**

Il soggetto attuatore sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi anche in corso d'opera, avvalendosi di professionista scelto tra gli iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori, con le modalità previste dalla legislazione vigente. Il soggetto attuatore dovrà comunicare il nominativo del professionista all'Amministrazione comunale prima dell'inizio lavori, nonché le date delle visite di collaudo in corso d'opera alle quali potranno assistere tecnici designati dall'Amministrazione stessa con funzioni di vigilanza.

Le operazioni di collaudo finale saranno oggetto di verifica congiunta, in previsione del trasferimento delle opere al demanio comunale.

Entro trenta giorni dalla presentazione del certificato di ultimazione lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare tutta la documentazione necessaria per il collaudo definitivo delle opere composta dai seguenti elaborati:

- contabilità finale delle opere eseguite ed elaborati grafici
- stato finale dei lavori
- certificati dei materiali impiegati
- risultati delle prove di laboratorio o delle prove eseguite in cantiere
- certificazioni conformità o collaudi degli impianti realizzati
- rilievo catastale
- rilievo dei tracciati di tutti i sottoservizi (rete elettrica, fognatura, rete idrica, gas, rete telefonica, fibre ottiche, .....)
- ogni altra documentazione che il collaudatore riterrà necessaria ai fini del collaudo delle opere;

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici cartacei e in formato DWG, di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con i relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Solo dopo tali adempimenti sarà possibile procedere al collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici

servizi, che dovrà essere concluso entro sei mesi dall'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in progetto, come comunicata dal Direttore dei Lavori. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

Il soggetto attuatore 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 Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del soggetto attuatore, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

Ogni controversia che non si sia potuta definire nel corso dei lavori sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

Viene esplicitamente esclusa da collaudo l'area B" la cui urbanizzazione è a carico del soggetto attuatore della U.M.I. 1.

#### **art. 9 - MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, della strada e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di agibilità, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 8 e comunque, entro sessanta giorni dall'accertamento delle difformità e prima che siano decorsi due anni dalla consegna delle opere, il Comune di Mogliano Veneto può sempre rivalersi nei modi stabiliti dalle leggi vigenti (vedi art. 1667 e seguenti del C.C.). Il soggetto attuatore accetta espressamente l'obbligazione derivante dall'art. 1669 C.C. il cui termine si conviene decorsa dalla data del verbale di accettazione delle opere a seguito di collaudo.

#### **art. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

L'Amministrazione comunale rilascerà i singoli permessi di Costruire in base alla normativa vigente ed alle N.T.A. di P.d.R. L'agibilità potrà essere richiesta per i singoli fabbricati, anche in forma parziale.

In ogni caso non potranno essere rilasciati i certificati di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

#### **art. 11 - VIGILANZA**

Il Dirigente vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale di cui all' art. 4, e sul rispetto della normativa vigente mediante sorveglianza da parte dei competenti uffici comunali e mediante il collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 8. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida il soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti artt. 7 e 8.

Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

Il Comune, terminati regolarmente e tempestivamente i lavori, procederà al collaudo dei medesimi, con spese a totale carico dei soggetti attuatori.

#### **art. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Nel caso in cui il soggetto attuatore, contestualmente al trasferimento totale o parziale della sua proprietà a terzi, trasferisca a questi ultimi anche gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, in presenza di idonea fidejussione (100% - cento per cento - del valore delle opere) per l'adempimento degli obblighi nascenti dalla convenzione a favore del Comune, quest'ultimo libererà da ogni responsabilità l'alienante assumendo quale nuovo obbligato l'acquirente.

#### **art. 13 - CAUZIONE E GARANZIE**

Il soggetto attuatore, presta quali garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da compagnia di assicurazione autorizzata dall'ISVAP all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% degli importi risultanti dai computi metrici approvati relativi alle opere di urbanizzazione e corrispondenti a € 211.437,94 (duecentoundicimilaquattrocentotrentasette/94). Tale polizza avrà validità per tutta la durata dei lavori, con rinnovo automatico di anno in anno e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune esse dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Mogliano Veneto. Gli importi delle garanzie prestate, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere integrati fino al raggiungimento delle somme risultanti dai computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla Giunta comunale. Tali garanzie potranno essere svincolate ad approvazione del collaudo. In caso di inadempienza, prima di rivalersi sulla garanzia, il Comune dovrà rivolgere al soggetto attuatore formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

#### **art. 14 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha durata di dieci anni dalla data di stipula.

Trascorso detto termine, i lavori iniziati ed eventualmente non ancora, in tutto o in parte ultimati, potranno essere completati a condizione che la loro costruzione avvenga nel rispetto del permesso a costruire rilasciato.

Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta dal soggetto attuatore per ragioni di comprovata necessità.

**art. 15 - REGIME FISCALE**

Tutte le spese, imposte, tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare ai benefici della legge 28 giugno 1943, n. 666.

**art. 16- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia alla ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**art. 17 - CONTROVERSIE TRA LE PARTI**

Ogni controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita al Giudice Ordinario. Si esclude ogni meccanismo automatico di ricorso all'arbitrato.

**art. 18 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

**art. 19- CLAUSOLA SPECIALE**

Premesso che, per ragioni funzionali, la U.M.I. 1 comprende anche una modesta porzione del mappale 2075 foglio 30, area di mq. 208,67 identificata nella TAV 1 con la lettera B", di proprietà del soggetto attuatore della U.M.I. 2, si conviene che quest'ultimo si impegni a prestare la più ampia disponibilità del terreno sopradescritto al soggetto attuatore della U.M.I. 1 garantendone l'accesso, l'utilizzo e la possibilità di eseguire le opere necessarie per l'urbanizzazione e la sistemazione, nonché i sottoservizi.

Le opere dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore della UMI 1 in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della UMI 1, coordinato con quello della UMI 2.

Sarà a carico del soggetto attuatore della UMI 1 ogni costo necessario per la realizzazione di tutte le opere, il collaudo ed il completamento e finitura fuori ed entro terra nell'area B".

Saranno inoltre a carico del medesimo soggetto attuatore della UMI 1 le spese relative all'atto notarile di cessione dell'area all'Amministrazione comunale, per i certificati di conformità dei lavori inerenti le reti tecnologiche e quant'altro per la formalizzazione dell'atto di trasferimento dell'area all'Amministrazione comunale.

Il soggetto attuatore che per primo provvederà alla realizzazione delle reti tecnologiche sull'area B" avrà il dovere di concedere al secondo la possibilità di potersi allacciare alle condotte già realizzate.

In tal caso il secondo soggetto attuatore, che usufruirà delle reti già realizzate, dovrà corrispondere al primo la quota parte, corrispondente al 50%, del costo di ogni singola condotta comune realizzata.

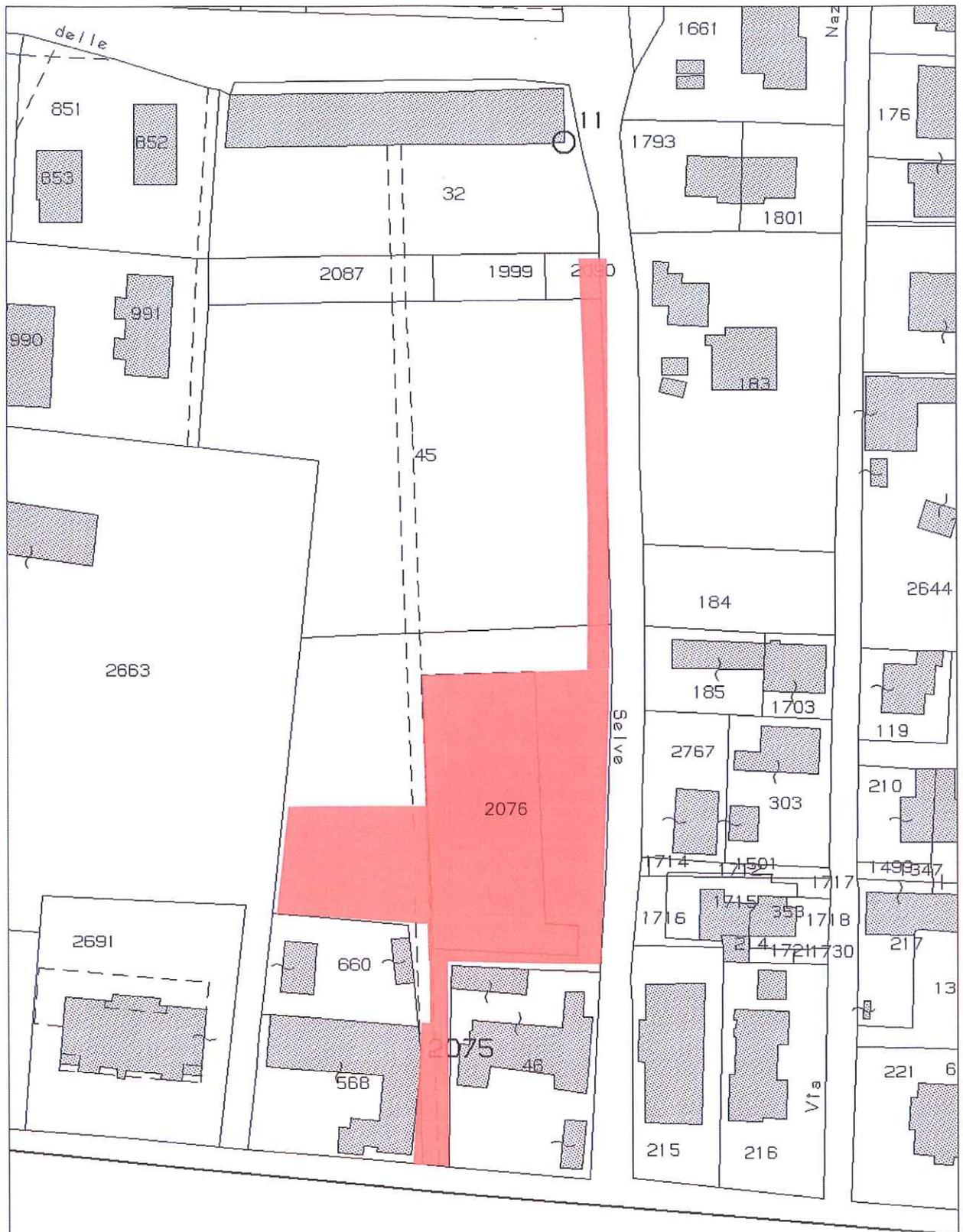
Il calcolo del costo sarà determinato sulla base dei prezzi unitari allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del soggetto attuatore che ha realizzato le opere ed in base alle quantità effettivamente utilizzate.

Tale clausola dovrà essere riportata sugli atti di compravendita degli immobili.

Letto, confermato, sottoscritto.

Il soggetto attuatore della .....

Il dirigente del Settore Urbanistica ..... L'ufficiale rogante



 aree da cedere all'amministrazione comunale