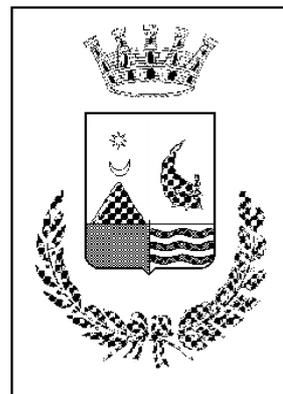


Piano di Recupero di iniziativa pubblica degli ambiti 8a, 8b e 8c, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.



Provincia di Treviso

COMUNE DI MOGLIANO VENETO

- Tav. 1** Inquadramento urbanistico - scale varie
- Tav. 2** Stato di fatto - ortofoto, analisi sull'edificato e sull'uso degli spazi - scale varie
- Tav. 2.1** Stato di fatto - relazione fotografica
- Tav. 2.2** Stato di fatto - reti tecnologiche - scala 1:1000
- Tav. 3** dimensionamento e individuazione degli standard - scala 1:1000
- Tav. 4** planivolumetrico - scala 1:1000

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione

Progettista:

Dott. Urb. Thomas Girardo

Staff di progettazione:

Dott. Urb. Gianpaolo Giudici
Dott. Urb. Roberto Volpato
Dott. Urb. Fabio Baldan

Adottato con:

Delibera di G.C. n° _____
del ___/___/___

Approvato con:

Delibera di C.C. n° _____
del ___/___/___

data
Maggio 2014

Piano di Recupero di iniziativa pubblica degli ambiti 8a, 8b e 8c, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e s.m.i.

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

Introduzione

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica, redatto ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/04, riguarda gli ambiti di centro storico 8A, 8B e, solo marginalmente, 8C.

A partire dal 2007, anno di approvazione della variante 54, sono state fatte diverse ipotesi per l'attuazione dell'intervento, ma non è mai stato possibile avviare la riqualificazione di questa area centrale fortemente degradata collocata in prossimità della stazione ferroviaria destinata ad essere uno dei nodi del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale. Proprio il fatto di essere uno dei punti di accesso alla città determina il forte interesse pubblico della sua riqualificazione.

L'elevato frazionamento della proprietà, e l'infruttuoso progetto complessivo elaborato dai proprietari (probabilmente a causa dell'elevatissima complessità del processo di trasformazione unitaria), hanno fatto propendere per un'attuazione per comparti autonomi che, ritagliati sulle proprietà immobiliari, possano intervenire autonomamente.

Ciò premesso, i comparti che congiuntamente formano il Piano di Recupero sono così individuati:

- Il comparto 1, caratterizzato da una serie di magazzini dismessi in stato di evidente decadimento ed una struttura commerciale di recente costruzione che ospita un punto vendita alimentare apparentemente poco valorizzata, di proprietà dell'Associazione Produttori Ortofrutticoli Marca Trevigiana;
- comparto 2, costituito da due edifici con grado di protezione, in buono stato di conservazione, il cui contesto è scarsamente valorizzato;
- comparto 3, utilizzato a parcheggio scambiatore scarsamente utilizzato e poco visibile, di proprietà di Sistemi Urbani del gruppo Ferrovie dello Stato, attualmente gestito dalla società Metropark;

Inquadramento normativo

L'assetto previsto dallo strumento urbanistico generale del 1993 è stato modificato dalla variante parziale al PRG n. 54, approvata con DGRV 3802 del 27.11.2007.



1. Tavola 13.4.6 PRG del 1993

Le nuove indicazioni derivanti dalla suddetta variante prevedevano, tra le altre cose, la realizzazione di un parcheggio multipiano su proprietà FS da attuarsi tramite Accordo di Programma.



2. Tavola 13.4.6 variante parziale 54

Per una miglior comprensione delle indicazioni della variante parziale 54 si rimanda alla tavola 1 del presente piano.

Assetto delle proprietà

Come detto le proprietà interne all'ambito di progetto risultano molto frazionate, in particolare il Comparto 2, parzialmente riqualificato, è suddiviso tra diverse proprietà immobiliari, presenti in loco anche con attività commerciali; il Comparto 1 invece è principalmente di proprietà dell'Associazione Produttori Ortofrutticoli Marca Trevigiana e in quota marginale di Sistemi Urbani del Gruppo FS. Il perimetro di Piano di Recupero è a cavallo tra i fogli catastali 30 e 32.

Si rimanda all'appendice 1 per un elenco completo delle proprietà.

Contenuti

La volontà dell'Amministrazione è quella di lasciare alle proprietà un adeguato margine di manovra. Essendo il contesto già parzialmente riqualificato, non è sensato imporre dall'alto un disegno rigido che rischierebbe di bloccare nuovamente le iniziative dei singoli proprietari. In questa ottica si è optato per individuare dei limiti di inviluppo equivalenti alle distanze da confini, strade e fabbricati.

Per i due comparti edificabili (1 e 2) la situazione è leggermente diversa: mentre nel Comparto 1 di Apomt si prescrive la demolizione di diversi fabbricati fatiscenti e la superficie della sagoma di inviluppo risulta relativamente ampia, per il Comparto 2 la riqualificazione già avviata tramite interventi diretti di ristrutturazione, lascia minor spazio alla nuova edificazione, prevedendo un ampliamento del nuovo fabbricato posto a sud e un intervento in aderenza della proprietà Sandri. Sono state individuate anche le superfici da dedicare a standard parcheggio, fermo restando la possibilità di riposizionarle a seconda delle soluzioni progettuali che verranno adottate.

Si è inoltre ritenuto di mantenere il verde privato esistente, in quanto di particolare pregio e in fascia di rispetto del Terraglio (percorso di valore storico-ambientale ex L. 1497/39).

Pur permettendo una certa libertà di impianto, il piano garantisce con appositi articoli all'interno delle norme tecniche la uniformità di materiali su tutto il perimetro di piano e la percorribilità ciclo-pedonale sia nord-sud che est-ovest. Inoltre è prevista la produzione di rendering in sede di istanza di permesso di costruire al fine di poter meglio valutare le scelte progettuali ed architettoniche.

Metodologia

Il perimetro del PdR è il perimetro dell'area interessata dalla variante 54, adattato allo stato di fatto attuale ed al netto degli spazi pubblici già oggetto di sistemazione con altri interventi.

Poiché gli ambiti del PRG 8A, 8B e 8C si intersecano con i Comparti 1 e 2, non ricadendo sugli stessi confini (a causa della non sovrapposizione tra indicazioni di Piano Regolatore e limiti di proprietà) si è dovuto introdurre nella tavola 4 - Dimensionamento e individuazione degli standard - il termine *Superficie Fondiaria*, con il quale si intende la superficie interna al comparto che genera volumetria.

Per calcolare i volumi generati dagli ambiti 8A, 8B e 8C si sono dovuti adattare anche questi ultimi allo stato di fatto.

Infine nel calcolo del volume si è dovuto tener conto di:

- edifici da mantenere: quando ricadenti all'interno della *Superficie Fondiaria*, vanno sottratti dalla volumetria potenziale del comparto
- edifici da demolire: quando ricadenti all'esterno della *Superficie Fondiaria*, vanno sommati alla volumetria potenziale.

APPENDICE 1

Foglio 30/D-4

SOGGETTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	TERRENI/FABBRICATI
Associazione Produttori Ortofrutticoli Marca Trevigiana Soc. Coop.		30	358		T
	D	4	258	2	F
	D	4	258	5	F
	D	4	2384		F
	D	4	273	2	F
	D	4	273	3	F
	D	4	273	4	F
	D	4	273	5	F
	D	4	273	6	F
	D	4	273	7	F
	D	4	273	8	F
	D	4	273	9	F
	D	4	2786		F
	LA FUTURA 1 SRL	D	4	258	1
D		4	258	3	F
D		4	258	4	F
		30	84		T
GIUSTO ALVISE	D	4	1973	3	F
	D	4	1973	4	F
	D	4	1973	6	F
	D	4	1973	7	F
SANDRI DOMENICO	D	4	153	1	F
	D	4	153	2	F
	D	4	155	1	F
	D	4	155	2	F
	D	4	1971		F
COMUNE DI MOGLIANO VENETO		30	2016 parte		T
		30	2728 parte		T
		30	2727 parte		T
		30	2726 parte		T
		30	365 parte		T
		30	1945*		T
FERROVIE DELLO STATO		30	2810		T
		30	2741		T
		30	2742		T
		30	2743		T
		30	2744		T

*in via di acquisizione

Foglio 32/D-6

SOGGETTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	TERRENI/FABBRICATI
Immobiliare CA.MI. Srl	D	6	1	65	F
Immobiliare CA.MI. Srl	D	6	1	77	F
Immobiliare CA.MI. Srl	D	6	1	78	F
Moro Monica	D	6	1	79	F
Moro Monica	D	6	1	80	F
Semenzato Monica	D	6	1	71	F
Semenzato Monica	D	6	1	72	F
Semenzato Monica	D	6	1	75	F
Trevisanato Luca	D	6	1	85	F
Trevisanato Luca	D	6	1	73	F
Trevisan Anna	D	6	1	4	F
Trevisan Anna	D	6	1	6	F
Trevisan Anna	D	6	1	64	F
Bison Mario, Tomasi Gigliola	D	6	1	11	F
Bison Mario, Tomasi Gigliola	D	6	1	49	F
Bison Mario, Tomasi Gigliola	D	6	1	76	F
Semenzato Luciano	D	6	1	19	F
Semenzato Luciano	D	6	1	56	F
Semenzato Luciano	D	6	1	57	F
Semenzato Luciano	D	6	1	60	F
U.B.I. Leasing	D	6	1	20	F
MMV Immobiliare di Marazzato Monica e C. sas	D	6	1	23	F
MMV Immobiliare di Marazzato Monica e C. sas	D	6	1	38	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	26	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	52	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	53	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	83	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	29	F
Velluto sas di Bevilacqua Rodolfo e C.	D	6	1	31	F
De Munari Roberto	D	6	1	61	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	9	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	16	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	17	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	22	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	35	F
Beni Comuni Indivisibili	D	6	1	68	F
GIAL srl	D	6	1	18	F
GIAL srl	D	6	1	36	F
GIAL srl	D	6	1	45	F
GIAL srl	D	6	1	46	F
GIAL srl	D	6	1	62	F
GIAL srl	D	6	1	63	F
GIAL srl	D	6	1	34	F
GIAL srl	D	6	1	32	F
GIAL srl	D	6	1	33	F
GIAL srl	D	6	1	66	F
GIAL srl	D	6	1	67	F
GIAL srl	D	6	1	84	F
GIAL srl	D	6	1	74	F
Vanin Caterina	D	6	1	58	F
Maschietto Luciano, Paro Ivana	D	6	1	59	F
Tavella Loretta, Zaffalon Paolo	D	6	1	28	F
Tavella Loretta, Zaffalon Paolo	D	6	1	30	F
Tavella Loretta, Zaffalon Paolo	D	6	1	69	F
Tavella Loretta, Zaffalon Paolo	D	6	1	70	F
Furlanetto Marissunta	D	6	1	37	F
Danesin Angela, Zanata Angelo	D	6	1	39	F
Amarilli Sandra, Danesin Massimo	D	6	1	40	F
D'Urso Antonio	D	6	1	41	F
D'Urso Antonio	D	6	1	42	F
ATHENA sas di Villa Stefano e C.	D	6	1	43	F
FILMAR sas di D'Urso Donatella e C.	D	6	1	44	F
FILMAR sas di D'Urso Donatella e C.	D	6	1	81	F
FILMAR sas di D'Urso Donatella e C.	D	6	1	82	F
Lachin Andrea	D	6	1	47	F
EUROSYNTEQ di Ferretti Piera Maddalena e C.	D	6	1	48	F
Maccatrozzo Rosetta	D	6	1	50	F
Maccatrozzo Rosetta	D	6	1	51	F
SAIPH srl	D	6	1	54	F
SAIPH srl	D	6	1	55	F

APPENDICE 2

Schema di convenzione

Alla presente relazione si allega un generico schema di convenzione che andrà opportunamente adeguato alle volontà e agli accordi tra Amministrazione e Soggetti Privati.

BOZZA DI CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11/2004

L'anno, il giorno del mese di, nel mio studio avanti me
Dr., Notaio di ed 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 il Settore del Comune di Mogliano Veneto Piazza Caduti, 8
- il Sig., nato a, residente a in via, C.F. che dichiara di intervenire a quest'atto quale proprietario dei mappali

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

Premesso

- che la ditta (Ditta Lottizzante) ha presentato al Comune di Mogliano Veneto istanza tendente ad attuare un di un'area identificata come dal P.R.G. di Mogliano Veneto e censita in catasto ai mappali

- che il Comune di Mogliano Veneto ha accolto la domanda ed ha autorizzato, ai sensi di legge, il Piano come risulta dalla delibera di Giunta comunale n. in data

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

La Ditta Lottizzante che presta al Comune di Mogliano Veneto la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità dei terreni sopra descritti, si impegna ad eseguire il di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto approvato e le prescrizioni del capitolato speciale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesse ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a sottoscrivere la presente convenzione entro 180 giorni dall'approvazione del PdR. Trascorso tale periodo si provvederà a sottoscrivere una nuova convenzione nella quale dovranno essere aggiornati gli importi dovuti ai sensi della presente convenzione.

Art. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA`

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate da, oggetto della presente convenzione, di averne la piena ed assoluta disponibilità e che le stesse sono libere da pesi, oneri, ipoteche, servitù attive e/o passive.

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

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a cedere e a trasferire e/o ad assoggettare a pubblica utilità le seguenti aree, evidenziate nell'approvata tav..... e nella'allegato sub..... da realizzare ai sensi del seguente art. 4, da destinare o destinate a:

· per mq.

Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento.

L'atto di trasferimento delle aree e delle opere dovranno essere stipulati ad intervenuto collaudo favorevole delle opere medesime.

Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17.08.1942, n. 1150 e della L.R. 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria (elencate e descritte dettagliatamente nelle tavole), in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale:

· come indicato nell'approvata Tav.;

Le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono, dell'acqua e quella del gas, nonché le rete fognaria dovranno essere realizzate previo accordo tra la Ditta Lottizzante e i relativi gestori.

Dovrà inoltre essere concordata con l'Azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche.

L'importo dedotto dal computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di cui sopra è pari ad €

Si dà atto che la Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti come da D.G.C. n. del è pari a €, pertanto, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, nessun contributo per oneri di urbanizzazione primaria sarà dovuto all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire sui lotti.

Art. 5 - MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD – ART. 32 L.R. 11/2004

Si dà atto che vista l'impossibilità di realizzare gli standard a all'interno dell'ambito di intervento la Ditta Lottizzante monetizza gli stessi.

L'importo della monetizzazione risulta così determinato conformemente alla delibera consiliare n.:

- parcheggi: $m^2 \dots \times \text{€}/m^2 \dots = \text{€} \dots$ (euro
 - commerciale a parcheggio: $m^2/m^2 \dots \times m^2 \dots = m^2 \dots \times \text{€} \dots = \text{€} \dots$ (euro
 - verde: $m^2 \dots \times \text{€}/m^2 \dots = \text{€} \dots$ (euro
- Totale € (euro

Perciò con reversale n. la Ditta Lottizzante ha versato al Comune la somma di Euro pari all'importo degli standard dovuti ma non realizzati a scomuto.

Art. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo la D.G.C. n. del è pari ad €

Si dà atto che le Ditta Lottizzante si impegna a corrispondere l'importo di cui sopra prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Art. 7 - SERVITU' PUBBLICHE

Si costituisce, a favore del Comune che accetta, perpetua servitù di sulle aree fermo restando l'uso privato del sottosuolo e la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico delle Ditte Attuatici e aventi causa, compresi la fornitura e i consumi dei servizi di energia elettrica.

La Ditta Lottizzante si impegna, altresì, per dette servitù pubbliche, a tenerle costantemente sgombre e libere da qualsiasi materiale ed aperte al pubblico transito.

La costituzione di dette servitù, registrate e trascritte negli appositi registri immobiliari, viene fatta senza corrispettivo in denaro escluso ogni altro intento lucrativo, in considerazione dell'interesse e dell'utilità della costituzione della servitù stessa.

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria allegata) alla presente convenzione.

Art. 8 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione, 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. 9 - COLLAUDO

La Ditta Lottizzante sottopone 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.

La Ditta Lottizzante 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 30 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 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;

La Ditta Lottizzante 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, salvo cause di ritardo non ascrivibili alla Ditta Lottizzante.

Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta Lottizzante.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito e concordato con il Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza delle Ditte Lottizzanti, 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.

Art. 11 - 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 ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

La manutenzione delle aree soggette a servitù di uso pubblico resta in perpetuo a carico delle Ditte Lottizzanti, come meglio specificato al precedente art. 7 "Servitù pubbliche".

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. 11. 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.). La Ditta Lottizzante 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. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE

I permessi di costruire dei singoli edifici non potranno essere rilasciati prima del ritiro da parte della Ditta Lottizzante del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

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

Art. 13 - 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., mediante sorveglianza da parte dei competenti uffici comunali e mediante il collaudatore nominato all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 9. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti artt.

Il Comune è inoltre titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante, posta in essere dalla Ditta Lottizzante.

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 della Ditta Lottizzante.

Art. 14 - CESSIONE DELLE AREE

La Ditta Lottizzante e il Comune si impegnano a stipulare l'atto di trasferimento delle aree a quest'ultimo per l'inclusione nel Demanio Comunale, dopo l'ultimazione dei lavori, ad avvenuta comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole, e comunque prima dell'approvazione del collaudo stesso con conseguente svincolo della polizza.

In tale occasione le Ditte Lottizzanti forniranno i seguenti documenti, necessari per la stipula dell'atto:

- certificato storico ventennale;

- certificato ipotecario;
- certificato frazionamento completato con la suddivisione di tutte le particelle distinte per tipologia di inventario (strade, parcheggi, verde)

I beni ceduti devono essere privi di vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche.

In sostituzione dei documenti di cui sopra, escluso il frazionamento, l'Ufficiale Rogante o il Notaio preposto, potranno garantire con apposite visure presso gli Uffici preposti, le immunità dei beni in oggetto di trasferimento da pesi, ipoteche, gravami, ecc.

Con lo stesso atto verranno prese in consegna anche le aree di cui trattasi.

Art. 15 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in cui la Ditta lottizzante, 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 fideiussione (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. 16 - CAUZIONE E GARANZIE

La Ditta Lottizzante prestano quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'ente nazionale di vigilanza del settore assicurativo all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, pari al 100% dell'importo risultante dal computo metrico approvato, pari ad €

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; dovrà 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.

L'importo della garanzia prestata, prima del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere integrato fino al raggiungimento della somma risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Tale garanzia potrà essere svincolata ad approvazione del collaudo.

Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere alla Ditta Lottizzante formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a trenta giorni.

Art. 17 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di anni 10 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 delle Ditte Lottizzanti per ragioni di comprovata necessità.

Art. 18 - TRASCRIZIONE

Le parti convengono di rendere efficaci "erga omnes" I vincoli pubblicistici contenuti nella presente Convenzione e che si procederà alla trascrizione ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile.

Art. 19 - 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. 20 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia alla ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21 - 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. 22 - VALIDITÀ 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.

Letto, confermato, sottoscritto.

La Ditta Lottizzante _____

Il Dirigente del Settore Urbanistica _____

L'Ufficiale Rogante _____