

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO PIANO NORMA N. 10 - FORNASE

L'anno duemilasedici, addì ____ del mese di _____ (___/___/2016), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. ____, notaio in

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, segretario comunale del Comune di Spinea, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori

_____, nella sua qualità di proprietario dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Spinea (VE), individuata ____

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "ditta lottizzante" o anche "proponenti", da una parte;

e _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile *pro tempore* del Comune di Spinea, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte,

PREMESSO

- A) che la ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità della aree interessate dal piano attuativo e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, ed in particolare:
- che in forza di atto di compravendita
- B) che il Comune si impegna a mettere a disposizione della ditta lottizzante le aree interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo;
- C) che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di mq 12.777,38 e nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente approvata con deliberazioni della Giunta Regionale n. 2740 in data 7 luglio 2000 e successive varianti, sono classificate come ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo "Progetto Norma n. 10";
- D) che i proponenti hanno accettato di eseguire l'opera fuori ambito di risistemazione dell'incrocio stradale in via Prati fronte ingresso della lottizzazione per risolvere l'incompatibilità normativa dell'attuale accesso con la vicina intersezione.
- E) che i proponenti accettano la proposta dell'amministrazione comunale di provvedere alla manutenzione del solo verde pubblico escluse tutte le opere attinenti alla manutenzione della piazzola giochi, compresa la pavimentazione antitrauma e panchine.

VISTI

- A) la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata dai proprietari precedenti, al protocollo comunale n. del
- B) la deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

- C) l'attestazione di avvenuto deposito del piano di Lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito al quale sono pervenute osservazioni;
- D) la Deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OBBLIGO GENERALE

1. La ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro), si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per la stessa vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La ditta lottizzante è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla ditta lottizzante con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla ditta lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3

TERMINI DEGLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di inizio dei relativi lavori ovvero dalla data della formale stipula della convenzione, a seconda di quanto specificamente stabilito.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio dei relativi lavori, il cui progetto esecutivo dovrà essere presentato al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla formale stipula della presente convenzione. La realizzazione del solo tappetino d'usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di lottizzazione, fermo restando il termine ultimo ed inderogabile di cui al comma 5.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto legittimante gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo, almeno per il tratto al servizio del singolo intervento. Nessun atto legittimante può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data della stipula della convenzione medesima.
6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre otto mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al comma 5. La consegna della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 19 e di seguito descritte:

Opere di urbanizzazione primaria:

- A.1. strade veicolari così come previste dallo strumento urbanistico attuativo;
- A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;
- B. spazi di sosta e di parcheggio;
- C.1. fognature per acque nere;
- C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- D. rete idrica per l'acqua potabile;
- E. rete di distribuzione del gas metano;
- F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce;
- G. rete telefonica fissa;
- H. spazi di verde pubblico (così come previsto dallo strumento urbanistico attuativo);
- I. isola ecologica interrata;
- L. piazzola per approvvigionamento mezzi VV.F.

La potenzialità minima dei servizi per l'utenza dovrà essere distribuita razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro oltre a quella derivante dalle autorizzazioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione in regime di esclusiva, di cui all'art. 6 - Servizi pubblici a rete -, è comunque a carico della ditta lottizzante o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e alle disposizioni di cui alle ordinanze del Commissario delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 del 22 gennaio 2008 n. 3 e 4.
5. La ditta lottizzante assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:
 - A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
 - C. allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi.
6. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e pertanto deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm. 20 ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà della ditta lottizzante, e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.
7. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totali sue cura e spese le opere fuori ambito consistenti nel rifacimento dell'incrocio stradale in via Prati fronte ingresso della lottizzazione, per un costo complessivo stimato pari a Euro..... . Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale fuori ambito (via Prati) identificate nella planimetria in colore che verranno consegnate in possesso alla ditta lottizzante per la realizzazione delle opere previste; una volta collaudate le opere fuori ambito, le aree (su cui sono state realizzate le opere concordate) verranno restituite in possesso all'amministrazione comunale. Per le norme sul collaudo e sulla garanzia di tali opere, si rinvia all'art. 14 della presente convenzione.

ART. 5

OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. La ditta lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete di cui all'articolo 4 e 6, così come evidenziate sugli elaborati del piano attuativo, che saranno meglio precisate nei progetti di cui all'articolo 19, di seguito descritte:
 - A. Collegamento della condotta dell'acquedotto, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla condotta esistente;
 - B. Realizzazione del collettore fognario delle acque nere a servizio degli insediamenti del nuovo progetto;

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

- C. Collegamento della rete telefonica, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, con la rete telefonica esistente;
 - D. Collegamento della rete gas, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete esistente;
 - E. Collegamento della rete di elettrificazione, a servizio degli insediamenti del nuovo progetto, alla rete elettrica esistente;
2. Le opere di cui al comma 1 devono garantire la disponibilità e la potenzialità dei servizi nella misura minima di cui all'articolo 4, comma 2. Qualora durante il periodo di validità della presente convenzione si rendano necessari ulteriori interventi rispetto a quelli di cui al comma 1, per ragioni non imputabili al Comune, trova applicazione l'articolo 4, comma 2.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Le opere di cui ai punti D., E., F.1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 comma 1 lettere A., C., D., E., sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
3. Per quanto attiene le opere di cui ai punti D., E., F.1, G., dell'articolo 4, nonché le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'art. 5 comma 1 lettere A., C., D., E, la ditta lottizzante provvede tempestivamente, e comunque entro trenta giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del piano di lottizzazione, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione.
La ditta lottizzante provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.
4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.
5. Restano in ogni caso a carico della ditta lottizzante, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso lottizzante ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto.

ART. 7

OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della ditta lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

- a) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - b) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 8

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 4-5

1. Con la stipula della presente convenzione la ditta lottizzante e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto definitivo delle opere di cui agli articoli 4, 5 della presente convenzione.
2. La ditta lottizzante si impegna a dare attuazione alla esecuzione delle opere di cui al presente articolo, mediante appalto diretto, con esclusione della procedura negoziata di cui all'art. 57, comma 6 del D. Lgs. 163/2006, essendo l'importo delle opere inferiore alla soglia, comunitaria di € 4.845.000,00 (quattromilionioctocentoquarantacinquemila/00) ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001.
3. La progettazione, a qualsiasi livello, dovrà essere coerente con le previsioni della presente convenzione urbanistica e con gli obblighi da questa previsti. Il controllo della coerenza tra la progettazione e le obbligazioni assunte con la presente convenzione urbanistica verrà effettuato durante i controlli di natura urbanistico-edilizia effettuati con l'istruttoria del permesso di costruire avente per oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Il Comune verificherà la corretta esecuzione delle opere mediante il Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'articolo 15 della presente convenzione.
5. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere eseguite sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo. Il certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione poiché l'importo dei lavori è inferiore ad € 500.000,00 (cinquecentomila/00), ai sensi dell'art. 141, comma 3° del D. Lgs n. 163 del 2006.
6. Tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.

ART. 9

DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Le aree di cessione in conto standard, previste dallo strumento urbanistico attuativo, sono così quantificate: aree di cessione totali pari a mq. 4.568,58 di cui mq. 1.060,73 di aree a verde pubblico, mq. 499,25 di aree a parcheggio pubblico, mq. 2.983,03 per viabilità (strade e percorsi pedonali) e mq. 25,57 per superficie tecnologica (isola ecologica interrata).
2. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una superficie netta di pavimento di complessivi mq. 2.551,57 di cui mq. 1.020,63 destinati ad E.R.P.
3. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard si fa comunque rinvio alla "relazione illustrativa", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

ART. 10

COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

1. Le parti si danno reciprocamente atto e convengono:

- a) che il valore stimato, secondo computo metrico, quale risulta dall'Allegato .., delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad Euro
(...../.....) costituiti da €
(...../.....) per costo opere ed €
(...../.....) per oneri per la sicurezza;
- b) che il costo stimato delle opere di urbanizzazione di cui sopra risulta essere superiore agli oneri di urbanizzazione che sarebbero dovuti in forza della deliberazione Consiliare attualmente in vigore;
- c) che nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta lottizzante risulta dovuto per oneri di urbanizzazione primaria;
- d) in ottemperanza alla deliberazione n. 148/2009 del 30 luglio 2009 della Corte dei Conti Sezione regionale di controllo per il Veneto, nel caso in cui il costo delle opere di urbanizzazione risulti più basso rispetto a quanto indicato al precedente punto a), lo scomputo dal contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, sarà commisurato al costo delle opere determinato dalle fatture inerenti il pagamento delle imprese esecutrici;
- e) che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la ditta lottizzante provvederà al pagamento dell'eventuale somma pari alla differenza tra il valore stimato per la realizzazione delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, di cui alla precedente lettera a), ed il valore del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria; tale somma sarà richiesta dal Comune alla ditta lottizzante solo nel caso in cui il costo delle opere (come determinato dal computo metrico estimativo) risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti;
- f) che ai sensi dell'articolo 12 comma 5 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed art. 10 comma 6 del Regolamento Edilizio, la ditta lottizzante ha chiesto ed ottenuto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria del costo delle opere di urbanizzazione eccedente la quota minima di 9 mq. di verde/abitante secondo i valori riportati nel seguente prospetto:

volume edificabile teoricamente determinato			
	s.n.p. mq. 2.551,57 x 3,60 =	mc 9.185,65	
	abitanti teorici: mc 9.185,65 : 150 mc/ab. =	n. 61	
	superficie a verde pubblico di progetto		mq. 1.060,73
	superficie da cedere gratuitamente		
	abitanti teorici n. 61 x 9 mq/ab. =	mq. 549,00	
	art. 26 L.R. 61/85 n. 61 x 3 mq/ab. =	mq. 183,00	
		mq. 732,00	mq. 732,00
	da compensare		mq. 328,73

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

Adottando il prezzo di €/mq (), ricavato dal fascicolo della "relazione economico-finanziaria", si ottiene il valore (mq. 328,73 x) di € da utilizzare per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

g) che al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la ditta lottizzante provvederà al pagamento di una somma pari al 50% (cinquantapercento) degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi, essendo comunque obbligata a versare tale somma ai sensi dell'art. 10 - comma 6 del Regolamento Edilizio.

2. Resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della ditta lottizzante, da determinarsi al momento del rilascio del permesso di costruire.
3. La ditta lottizzante è tenuta al pagamento del contributo di costruzione, secondo i criteri di cui ai precedenti commi, per tutti gli edifici previsti dal presente strumento urbanistico attuativo.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 5, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione consiliare, nella misura in vigore al momento dell'efficacia dell'atto di assenso, sono dovuti in misura ridotta, deducendo la quota già assolta con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 8 in proporzione agli spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.
5. Per le costruzioni comunque assentite prima del Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'articolo 15 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 4, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, nonché all'accertamento del costo documentato, effettivamente sostenuto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 11 comma 8.

ART. 11

GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione la ditta lottizzante, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, si obbliga a presentare al Comune entro il termine di cui al secondo comma del presente articolo una fideiussione/polizza fideiussoria emessa da ____ quale Istituto abilitato ai sensi dell'art. 13 della l. n. 348/1982, per l'importo di € ____ pari al 100% dell'importo preventivato per la realizzazione delle opere da eseguirsi a cura e spese della ditta lottizzante e dei relativi oneri accessori, risultante dal quadro economico agli atti, approvato unitamente allo strumento urbanistico attuativo, comprensivo dei costi di costruzione delle opere da computo metrico estimativo, costi per la sicurezza, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, spese per allacciamenti.

2. La garanzia dovrà essere presentata prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e dovrà prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la non applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la ditta lottizzante è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

3. La garanzia, incondizionata, dovrà essere valida ed efficace fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
4. La garanzia potrà essere adeguata su richiesta del Comune con cadenza biennale sulla base delle variazioni dell'Indice ISTAT "Fabbricati Residenziali"
5. La garanzia si estinguerà per l'80% (ottanta per cento) del suo importo al deposito in Comune del Certificato di regolare esecuzione delle opere; la parte rimanente si estinguerà automaticamente decorsi ventisei mesi dalla data di deposito del certificato di regolare esecuzione delle opere, in presenza o meno della sua approvazione.
6. Si precisa che le opere di urbanizzazione non si intendono regolarmente allacciate alle reti pubbliche generali corrispondenti, se non sono stati eseguiti i versamenti relativi ai diritti di allacciamento e la fideiussione prevista può anche essere incamerata dal Comune per gli importi dovuti per i mancati allacciamenti.
7. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e edilizia di autorizzazione allo svincolo della garanzia prestata dalla ditta lottizzante. Tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della ditta lottizzante:
 - 1) quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita, ovvero quando manchino al completamento delle opere solo il manto d'usura e la segnaletica stradale, e sempre che, previo Certificato di Collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 15;
 - 2) quando essa abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'articolo 6 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.
8. Ai fini dello svincolo parziale della garanzia, gli importi delle opere eseguite dovranno essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Collaudo; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti. Qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 10 sarà limitato al costo documentato e non a quello preventivato o garantito di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 12

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le richieste di permesso di costruire (opere di urbanizzazione), potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.
2. La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

3. Gli aventi titolo, potranno presentare le richieste di permesso di costruire nel rispetto della normativa urbanistica vigente e adottata all'atto di approvazione del presente piano di lottizzazione e di quanto previsto dallo strumento urbanistico. In ogni caso le richieste di permesso di costruire relative ai nuovi edifici, potranno essere presentate solo successivamente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori relativa alle opere di urbanizzazione previste dal presente piano di lottizzazione.

Il Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire ad edificare relative ai lotti, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti art. 4-5, purché siano stati eseguiti i lavori di spianamento, tracciato e costituzione della massicciata stradale a servizio dei lotti stessi.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere certificata anche per silenzio o autodichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati stessi, da certificarsi con dichiarazione del direttore dei lavori; la sicurezza dei percorsi di accesso ai fabbricati, da rendere agibili, sarà garantita dal responsabile della sicurezza dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 13

VARIANTI

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al piano di lottizzazione, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica e non modifichino significativamente il numero degli accessi ai lotti.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) lo spostamento e/o la limitata variazione del numero dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, purché nel rispetto della tipologia edilizia scelta e della relativa modalità insediativa.
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - c) l'aggiornamento delle facciate, la variazione del numero delle unità immobiliari, le trasposizioni di S.N.P. e della Superficie fondiaria entro i limiti fissati dall'art. 4 delle NTA dello strumento attuativo oggetto della presente convenzione.
3. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004, tenendo conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune, è fatta salva la proroga espressa.

ART. 14

COLLAUDO DELLE OPERE DEL P.U.A.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura della Direzione Lavori con la redazione del Certificato di Regolare Esecuzione che deve essere emesso, ai sensi dell'art. 208 del DPR 554/1999, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e sarà approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune con determinazione del dirigente del Settore Tecnico.
2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 4 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di cui all'articolo 6, comma 2. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della ditta lottizzante.
3. Il Certificato di Regolare Esecuzione di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 ed art. 237 - D.P.R. 05/10/2010 n. 207, relativo all'esecuzione dei contratti di cui all'articolo 8 della presente convenzione, a tal fine dovranno essere presi in considerazione e verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
4. Il Certificato di Regolare Esecuzione è subordinato alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione dei lavori, di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti, su supporto cartaceo e informatico: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi o attestazioni di regolarità esecutiva dei rispettivi Enti erogatori; gli elaborati dovranno rappresentare esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti di tutti i sottoservizi. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti, mentre quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli stessi enti secondo i loro programmi.
5. Il certificato di collaudo è sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione, come prevede il 3° comma dell'art. 141 del "Codice degli Appalti" approvato con D. Lgs n. 163/2006 e s.m.i. Il Certificato di Regolare Esecuzione assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Spinea; se alla scadenza di ventisei mesi, dal suo deposito in municipio, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione, esso si intenderà approvato. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.
6. La ditta lottizzante, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel certificato di regolare esecuzione e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
7. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 11.

ART. 15

CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Le aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche e servizi previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria planimetria "Tavola n. 6", che firmata ai sensi di legge **si allega alla presente convenzione**, per farne parte integrante e sostanziale come segue:
 - a) per lo standard a verde pubblico, per mq 1.060,73;
 - b) per lo standard a parcheggio e spazi di sosta, per mq. 499,25;
 - c) per l'urbanizzazione, percorsi pedonali, strade, pista ciclabile mq. 2.983,03;
 - d) per l'isola ecologica mq. 25,57;per un totale di mq 4.568,58.
3. Le aree sono cedute ad uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
4. La cessione delle aree ad uso pubblico è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con lo strumento urbanistico attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la ditta lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. La ditta lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.
6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune abbiano una consistenza in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la ditta lottizzante è obbligata al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, la ditta lottizzante proceda alla loro monetizzazione.
7. La cessione dovrà avvenire, a completa cura e spese della ditta lottizzante.
8. In tale occasione la ditta lottizzante fornirà i seguenti documenti:
 - tipi di frazionamento;
 - certificati di attuale intestazione.
9. Con il deposito del Certificato di Regolare Esecuzione il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della garanzia finanziaria di cui al precedente articolo 11. Il restante 20% sarà svincolato automaticamente al termine dei ventisei mesi dal deposito del Certificato di Regolare Esecuzione, in presenza o meno della sua approvazione.
10. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle stesse.

ART. 16

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della ditta lottizzante fino alla loro cessione formale al Comune.

ART. 17

CONTROVERSIE

STUDIO ASSOCIATO

Architetto Massimo Chinellato - Geometra Daniele Favaretto

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per il Veneto, sede di Venezia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione e la ditta lottizzante sono disciplinate da quanto stabilito dal relativo contratto tra le parti.

ART. 18

SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della ditta lottizzante.

ART. 19

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La ditta lottizzante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerando il Comune di Spinea da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono fatte in esecuzione della Variante Generale al P.R.G.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, e la ditta lottizzante si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.