

Ditta:

CALLEGARIN LAURA, CALLEGARIN SILVANA, CALLEGARIN LUISA

Via Roma 262/B – 30038 Spinea (VE)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
DEL PROGETTO NORMA N.32

in Spinea (VE), Via G. Carducci

C.T.: Foglio 5 – Mappali 65,422,1689,1691,1692,1693,1694,1706

SCHEMA DI
CONVENZIONE URBANISTICA

Rev. 01 - Giugno 2020

arch. STEFANO RANDO – ing. OSVALDO STELLA

Via C.Colombo 2 I/A 30035 MIRANO (VE) Tel. e fax: 041 432855 – e-mail: ing.stella@tin.it

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO
P.U.A. DEL P.N. 32.**

L'anno **duemila** _____ il giorno _____ del mese di _____ (__ / __ / 20 __), nella sede municipale del Comune di Spinea, Piazza del Municipio n. 1, innanzi a me, **Dott.** _____, Segretario Generale del Comune di Spinea, autorizzato per legge a rogare tutti gli atti e i contratti di cui il predetto Ente è parte, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000,

oppure:

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, notaio in _____

sono comparsi:

- Il/La sig./signora _____, nato/aa _____ () il _____, Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del Territorio domiciliato per la funzione presso il Comune di Spinea, il/la quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SPINEA**, con sede in Spinea, Piazza del Municipio n. 1, c.f. 82005610272, all'uopo autorizzato in forza del potere conferitogli con Decreto del Sindaco prot. _____ del _____, e ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 267/2000, più brevemente chiamato in quest'atto "*Il Comune*", da una parte;

e

- Le signore:
- **CALLEGARIN LAURA** (CLLLRA51R71Z600F), nata a Mendoza (Argentina) il 31/10/1951 e residente in Spinea Via Roma 264/2;
- **CALLEGARIN SILVANA** (CLLSVN55S49Z600B), nata a Mendoza (Argentina) il 9/11/1955 e residente in Spinea Via Roma 262/b;
- **CALLEGARIN LUISA** (CLLLSU58S55Z600Z), nata a Godoy Cruz

(Argentina) il 15/11/1958 e residente a Noale in Via Ippolito Nievo 83/d;
soggetti che intervengono al presente atto in qualità di titolari, ognuno per il suo,
dei diritti di proprietà, dell'area oggetto del presente atto, denominati anche
semplicemente «*Ditta lottizzante*», dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- a) la Ditta lottizzante dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate dal piano attuativo del Progetto Norma n.32 e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione ed in particolare:
- Le Sig.re CALLEGARIN LAURA, CALLEGARIN SILVANA, CALLEGARIN LUISA sono proprietarie pro-quota delle particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Spinea al Foglio n°5, particelle: 65-422-1689-1691-1694-1706.
 - La Sig.ra CALLEGARIN SILVANA nel contempo è proprietaria per intero dei mappali 1692 e 1693.
- b) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale reale di 6.847,50 mq e che nella Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 06/04/2018, ai sensi dell'art. 6, terzo comma, della legge regionale n.11/2004 sono classificate come ambito soggetto a strumento urbanistico attuativo "Progetto Norma n. 32";
- c) vista la domanda di autorizzazione a lottizzare, con i relativi allegati, presentata dai proprietari procedenti, al protocollo comunale n. ____ del ____ a firma;
- d) vista la deliberazione della Giunta Comunale n° ____ del ____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione;

e) vista l'attestazione di avvenuto deposito del P.U.A., nelle forme di legge, dal _____ al _____ in seguito al quale non sono pervenute osservazioni.

oppure, in presenza di osservazioni:

in seguito al quale sono pervenute n° __ osservazioni.

f) Vista la deliberazione della Giunta Comunale, n° _____ del _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione.

oppure in presenza di osservazioni:

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano attuativo.

g) Vista la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

h) visto l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 11 della legge n. 241/1990, l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999, n. 136;

i) Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. La Ditta lottizzante (ciascuno per i propri diritti e tutti solidalmente tra loro) CALLEGARIN LAURA, CALLEGARIN SILVANA, CALLEGARIN LUISA si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, finalizzati all'attuazione delle previsioni del progetto del P.U.A. del Progetto Norma n.32,

in conformità con gli elaborati di progetto allegati.

2. 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. Entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione, la ditta lottizzante deve presentare la richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito previste dal piano di lottizzazione. La richiesta deve essere corredata di tutta la documentazione prevista per legge. I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio ai sensi dell'articolo n.78 della L.R. 61/85 e art. 15

del D.P.R. 380/2001 e ultimati entro tre anni dalla data del loro inizio. 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 successivo comma 4.

2. Le opere di urbanizzazione di cui al comma precedente 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.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.
4. 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.
5. Fermo quanto previsto al successivo art.12 comma 5 riguardo all'agibilità, la cessione della proprietà delle aree oggetto delle urbanizzazioni, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di cui al precedente comma 4.
6. 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 comma precedente.

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 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);
2. 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.

3. 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).
4. 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 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.
5. 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.
6. 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.

7. È 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.
8. La ditta lottizzante si obbliga altresì a realizzare, a totale e sua cura e spese le opere fuori ambito consistenti in: ____ per un costo complessivo stimato pari a Euro _____. Tali opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale fuori ambito 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 l'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 agli articoli 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;

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, entro la data di inizio lavori, 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: 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 ARTICOLI 4 e 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 sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dalla ditta lottizzante, comunicati al Comune prima dell'inizio lavori e il cui onere è a carico della ditta lottizzante. Tali opere saranno altresì sottoposte a collaudo come previsto dall'articolo 14 della

presente convenzione. Viene precisato che tutti gli allacciamenti dei sottoservizi ai lotti devono essere eseguiti prima dell'esecuzione del manto d'usura stradale.

3. Le aree di proprietà comunale, interessate dalle eventuali opere previste dal PUA, saranno comunque messe a disposizione della Ditta lottizzante per l'esecuzione dei lavori e per la durata dei medesimi.
4. L'attuazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire sempre e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e dal Codice dei Contratti D.Lgs. 50/2016;
5. Le parti convengono che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve avvenire sempre e comunque nel rispetto dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/01, e dell'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016. Le opere eseguite in esecuzione diretta, pur non comportando l'applicazione del codice dei contratti, sono assoggettate all'obbligo della tracciabilità ridotta mediante acquisizione dello Smart Cig e CUP;
6. Qualora in fase di progetto esecutivo l'importo delle opere di urbanizzazione risultasse inferiore a Euro 1.000.000,00 è sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale sostituire il Certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione ai sensi del comma 2° dell'art.102 del D.Lgs n° 50/2016.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

1. Lo strumento urbanistico attuativo prevede la cessione in conto standard, delle aree di seguito quantificate:
 - a verde pubblico della superficie complessiva di mq _____
 - a parcheggio pubblico, comprensivi di area di manovra e percorsi pedonali per complessivi mq _____;

- per la viabilità (strade e percorsi pedonali) per complessivi mq _____;
2. Lo strumento urbanistico prevede inoltre delle aree a verde in uso pubblico, della superficie di mq _____.
 3. Sulle aree riservate all'edificazione è prevista una Superficie Complessiva totale di mq 1.875,00 di cui:
 - 655,00 mq di Superficie Complessiva SC massima per lotto A;
 - 1.220,00mq di Superficie Complessiva SC massima per lotto B.
 4. Per una più precisa definizione ed identificazione delle aree a standard e in uso pubblico, si fa comunque rinvio alla "relazione illustrativa", alle "norme tecniche di attuazione" e alle tavole grafiche dello strumento urbanistico attuativo.

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 ____ del ____ prot. _____, delle opere contemplate negli articoli 4 e 5, ammonta complessivamente ad € _____ costituiti da € _____ per costo opere ed € _____ per oneri relativi alla sicurezza;
 - b) che il costo attualmente stimato delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, risulta superiore di gran lunga superiore all'importo tabellare del contributo dovuto a titolo di urbanizzazione primaria in rapporto agli interventi previsti;
 - c) che le suddette opere di urbanizzazione primaria si intendono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi previsti nel P.U.A. e nessun conguaglio a carico del Comune e a favore della ditta

lottizzante sarà in ogni caso dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

2. Ove tuttavia il costo delle opere di urbanizzazione risultasse a consuntivo, dai pagamenti effettuati e fatturati dalle imprese esecutrici, inferiore al contributo tabellare dovuto, la Ditta lottizzante o l'avente causa verserà la relativa differenza al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.
3. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, inoltre, la ditta lottizzante o l'avente causa interessato dovranno in ogni caso provvedere al pagamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in base alle tariffe in vigore all'atto di rilascio dei titoli edilizi.
4. 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.
5. 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.
6. Per le costruzioni comunque assentite prima del certificato di collaudo, 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 e secondaria.

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, presenta al Comune almeno 7 giorni lavorativi precedenti la data della stipula, ed allega al presente atto la fideiussione/polizza fideiussoria emessa da _____ n° _____ quale Istituto abilitato ai sensi della L. n. 348/1982, per l'importo di € _____. Detto importo è determinato dalla somma del computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere Iva inclusa, delle spese per la cessione delle aree e delle opere, comprese quelle di frazionamento, delle spese tecniche per la progettazione, direzione lavori, collaudo e per la sicurezza. Nella polizza deve essere specificato che il foro competente deve essere quello in cui ha sede il Comune garantito.
2. Si dà atto che la garanzia 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, con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile nonché con rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
3. La garanzia, incondizionata, dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata della convenzione e comunque nei termini di cui al successivo comma 11.5. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà

costituire elemento ostativo alla riscossione delle somme 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 Collaudo delle opere; la parte rimanente si estinguerà automaticamente decorsi ventiquattro mesi dalla data di deposito del collaudo qualora approvato e, in mancanza dell'approvazione il periodo di garanzia si prolungherà di altri due mesi.
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 Pianificazione e Tutela del Territorio. 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 per il rilascio del titolo autorizzativo, permesso di costruire o titolo equivalente, per le opere di urbanizzazione, potranno essere presentate dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione.
2. La richiesta di permesso di costruire o SCIA alternativa al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro dodici mesi dalla data di stipula della presente convenzione.
3. Le richieste di permesso di costruire, o titolo equivalente, relative ai nuovi edifici, potranno essere presentate contestualmente alla richiesta di cui al precedente comma 2, ma rilasciate solo successivamente alla dichiarazione di

inizio lavori delle relative opere di urbanizzazione previste.

4. Il Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire (o titoli equivalenti) ad edificare relativi 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.
5. La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati sarà auto-dichiarata nei termini di legge solo dopo l'esecuzione e cessione, anche per stralci, delle opere di urbanizzazione funzionali alla concreta agibilità dei fabbricati e delle relative aree.

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, sempre a condizione che tali variazioni non comportino

una riduzione delle superfici a parcheggio e/o a verde previste dal piano approvato; 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 Superficie Complessiva SC e della Superficie fondiaria entro i limiti eventualmente fissati dalle N.T.A. 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.

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e adempiuta ogni obbligazione convenzionale, la ditta lottizzante presenterà al Comune un certificato di avvenuta ultimazione dei lavori.
2. Le opere, una volta ultimate saranno collaudate da un professionista abilitato che, su richiesta della ditta lottizzante, sarà nominato senza ritardo dal Responsabile del settore Pianificazione e Tutela del territorio nell'ambito dei professionisti iscritti all'Albo regionale dei collaudatori, prima dell'inizio dei lavori.
3. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso, ai sensi dell'art. 237 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e dovrà essere approvato entro tre mesi dal suo deposito in Comune, con

determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio.

4. 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, all'accertamento della presenza dei collaudi tecnici e pareri di regolare esecuzione dei sottoservizi. 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.
5. Il certificato di collaudo di cui al presente articolo deve intendersi assorbito e unificato al collaudo delle opere di cui all'articolo 102 del Decreto Legislativo n. 50/2016.
6. Il certificato di collaudo 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.
7. Alla data del collaudo, gli impianti di acqua, gas ed illuminazione pubblica realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati, mentre per quelli di Telecom ed Enel, la posa dei cavi sarà eseguita dagli enti stessi in funzione dei loro programmi.
8. Il certificato di collaudo approvato ha carattere provvisorio ed 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.

9. 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 verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del territorio, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.
10. 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 dal progetto di piano attuativo disciplinato dalla presente convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria della "Tavola n°5 – Stato di progetto: Aree da cedere", che le parti dichiarano di essere conforme a quanto protocollato in data _____ al n. _____ che, firmata ai sensi di legge si allega alla presente convenzione, sotto la lettera _____ per farne parte integrante e sostanziale come segue:
 - a) per lo standard a verde pubblico, mq _____;
 - b) per lo standard a parcheggio pubblico e spazi di sosta, comprensivo di area

di manovra e percorsi pedonali mq _____;

c) per l'urbanizzazione, percorsi pedonali, strade mq _____;

per un totale di mq _____.

3. Le aree saranno 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 dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, nel caso ne emergesse la necessità, 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. È a carico della ditta lottizzante, l'accorpamento catastale delle aree da cedere al Comune al fine di evitare un numero eccessivo di mappali.
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. Ai fini della cessione, la ditta lottizzante fornirà i tipi di frazionamento e i certificati di attuale intestazione.
9. La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione delle stesse.

ART. 16 –MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

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

ART. 17 –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. 18 – 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 Piano degli Interventi; 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.

ART. 19 – EFFICACIA E DURATA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'articolo 20 c.8 della L.R. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo relativo alla presente convenzione, è entrato in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione avvenuta in data _____.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.
3. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

ART. 20 – ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "P.U.A. del Progetto Norma n.32", oggetto della presente convenzione, è costituito dai seguenti elaborati, già adeguati ed agli atti del Settore Pianificazione e Tutela del Territorio come segue:

ALLEGATO A:

ALLEGATO B:

ALLEGATO C:

.....

TAVOLA 1:

TAVOLA 2:

TAVOLA 3:

.....

RELAZIONE

.....

2. Il progetto di strumento urbanistico attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Ditta lottizzante, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al precedente comma 1, quali atti pubblici del Comune, depositati unitamente agli originali delle deliberazioni di adozione e di approvazione non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Richiesto, io _____ ho ricevuto il presente Atto, del quale ho dato lettura ai componenti che lo approvano e sottoscrivono.

Il presente atto scritto con strumento informatico da persona di mia fiducia per mia cura e sotto la mia diretta sorveglianza consta di ____ (____) pagine comprese le sottoscrizioni.

COMUNE DI SPINEA

Sig/Sig.ra

DITTA LOTTIZZANTE

Sig.ra Laura Callegarin

Sig.ra Silvana Callegarin

Sig.ra Luisa Callegarin

L'UFFICIALE ROGANTE

Dott.
