

VARIANTE AL PUA VIGENTE Approvata con Deliberazione della Giunta

Comunale n° del

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE

DI INIZIATIVA PRIVATA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2- ZONA "A" PER INSEDIAMENTI

RESIDENZIALI

(VIA PIAVE)

Castello di Godego,...../.../2021

CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI TIPO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "PUA AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 _ ZONA "A""
Ai sensi dell'Articolo 63 della Legge Regionale 27 GIUGNO 1985, n° 61,
e ai sensi dell'Articolo 28 della Legge 17 AGOSTO 1942, n° 1150.

Tra i sottoscritti:

- **SERGIO DAMINATO**, nato a Castelfranco Veneto (TV) il, codice fiscale, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto in qualità di Titolare dell'area III – Tecnica del **Comune di Castello di Godego**, codice fiscale n° 81000410266, in forza della normativa vigente, del Decreto Sindacale in data protocollo e della delibera della Giunta Comunale in data, che nel presente atto verrà denominato per brevità "**IL COMUNE**";
 - **BERNARDI GUIDO**, nato a Castello di Godego (TV) il 03.12.1957, codice fiscale BRNGDU57T03C190T, residente in Comune di Castello di Godego in Via Piave, 32;
 - **SIVIERO LUISELLA**, nata a Bassano del Grappa (VI) il 20.04.1961, codice fiscale SVRLLL61D60A703R, residente in Comune di Castello di Godego in Via Piave, 32;
 - **IMMOBILIARE STANGHERLIN SRL**, con sede in Comune di Castello di Godego in Via Grande, 69 P.iva 03734950268;
- nel proseguo denominati anche "**Ditte Lottizzanti**",

PREMESSO CHE

A) le Ditte Lottizzanti sono proprietarie dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Castello di Godego (TV) della superficie di complessivi catastali mq 9353 (novemilatrecentocinquantatre), riportato al Catasto terreni come segue:

Comune di CASTELLO DI GODEGO

Foglio 13°

Proprietà IMMOBILIARE STANGHERLIN S.R.L.

- Particella n°1604 di mq 118

- Particella n°1605 di mq 124

- Particella n°1606 di mq 852

- Particella n°1607 di mq 1133

- Particella n°1608 di mq 182

- Particella n°1609 di mq 93

- Particella n°32 di mq 870

- Particella n°1620 di mq 1447

Proprietà BERNARDI GUIDO_SIVIERO LUISELLA

- Particella n°1603 di mq 1145

- Particella n°1618 di mq 1786

- Particella n°1619 di mq 1603

Confini: a nord con Via Piave, ad est con Via Piave, ad ovest con torrente Muson e a sud con particella n°1591, salvis;

B) Ricadendo gli immobili in parte in zona A(centro storico) e parte in zona F ambito di trasformazione T2 le Norme di Attuazione stabiliscono per tali aree l'obbligo di redazione di apposito Piano Attuativo Unitario;

C) con deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Castello di Godego (TV) n. del è stato adottato il Piano di Lottizzazione di tipo residenziale di iniziativa privata, denominato VIA PIAVE.”;

D) con deliberazione della Giunta Comunale di Castello di Godego (TV) n° del è stato quindi approvato il Piano di Lottizzazione di tipo produttivo, di iniziativa privata, denominato "PUA _ VIA PIAVE";

TUTTO CIO' PREMESSO

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Castello di Godego e le Ditte Lottizzanti, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ELABORATI.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione, di cui alla domanda presentata in data 08/09/2021, protocollo n°11006 del 09.09.2021, e successivamente integrata, inerente al progetto di lottizzazione redatto dallo Studio Stangherlin Nicola arch. e Cristian Battaglia arch., in ottemperanza alle norme della presente convenzione e in conformità agli elaborati approvati con Deliberazione della Giunta Comunale di Castello di Godego (TV) n° del assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, e dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata con protocollo n° 11006 del 09.09.2021 e successive integrazioni, impegni e obblighi che si intendono validi per sé, per i successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo.

Il Piano Urbanistico Attuativo è costituito dalla seguente documentazione:

Tav. 1.1 Estratto di mappa, estratto P.I. e planimetria generale dei vincoli e servitù;

Tav. 2.1 Planimetria Generale e Dimensionamento;

Tav. 3.1 Aree da cedere;

Tav. 4.1 Sezioni stradali tipo;

Tav. 5.1 Schema segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

Tav. 6.1 Schema rete sottoservizi;

All. 1 Documentazione fotografica;

All. 2 Relazione tecnica;

Allegato 3. Atti di proprietà;

Allegato 4. Mappe e visure catastali;

Allegato 5. Computo metrico;

Allegato 6 Relazione di mitigazione idraulica;

Relazione geologico-tecnica;

Valutazione di incidenza ambientale;

Bozza convenzione urbanistica.

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

Ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11, le Ditte Lottizzanti dichiarano di essere proprietarie di oltre il 51% (cinquantun per cento) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e di oltre il 75 % (settantacinque per cento) delle aree inserite nell' "Ambito di DI TRASFORMAZIONE T2 _ ZONA "A" " .

Le relative particelle catastali sono già state richiamate in premessa della presente convenzione.

In questo senso, le Ditte Lottizzanti prestano al Comune di Castello di Godego la più ampia e illimitata garanzia in merito alla proprietà e alla piena disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegnano a dare esecuzione al Piano Attuativo, secondo gli elaborati di progetto descritti al precedente articolo 1 depositati presso il Comune di Castello di Godego, assumendo in modo formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesse e gli aventi causa, a qualsiasi titolo.

Il parametro dell'ambito di intervento così ridefinito mostra una superficie catastale pari a mq 9655 ed una superficie reale territoriale pari a mq. 9320 (mq. novemilatrecentoventi) e un perimetro pari a ml. 385 (ml . trecentottantacinque), così come risulta dalla **Tavola n° 1.1 e 2.1** del PUA.

Il PUA proposto risulta altresì conforme anche per quanto attiene alla sua funzionalità e alla viabilità.

ARTICOLO 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare, a totale propria cura e spesa, le opere di urbanizzazione primaria sulle aree pubbliche e di uso pubblico previste dal PUA, in conformità al progetto approvato, alle prescrizioni e/o eventuali integrazioni degli uffici comunali competenti degli Enti erogatori dei pubblici

servizi e alle autorizzazioni rilasciate da autorità diverse dell'Amministrazione Comunale, come descritte negli atti e negli elaborati di progetto.

È fatto obbligo alle Ditte Lottizzanti di acquisire autorizzazioni aggiornate degli Enti erogatori di pubblici servizi, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, adeguando di conseguenza gli elaborati di progetto l'importo della relativa fidejussione di cauzione indicata al successivo articolo 17.

ARTICOLO 4 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

Le Ditte Lottizzanti assumono a proprio carico l'onere dell'allacciamento ai pubblici servizi delle reti tecnologiche realizzate, come descritto negli elaborati di progetto. Al termine dei lavori sarà presentata, a cura delle Ditte Lottizzanti, apposita dichiarazione liberatoria degli Enti Gestori e Società Erogatrici dei pubblici servizi, sulla conformità delle opere e allacciamenti realizzati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni impartite dagli Enti e dalle Società stesse.

ARTICOLO 5 - CESSIONE AREE, E/O VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SCOMPUTO ONERI.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a cedere e trasferire gratuitamente al Comune e agli altri Enti proprietari della viabilità interessata alla realizzazione delle opere, e a vincolare a uso pubblico, le aree di propria proprietà destinate a strade, rotatoria, parcheggi pubblici, marciapiedi e piste ciclopedonabili, area a verde di standard, così come descritte nel progetto approvato ed evidenziate negli elaborati allegati alla presente convenzione (si veda, in particolare la Tavola n°3.1_ sopra richiamata). La superficie indicativa da cedere risulta pari a circa mq. 635 mq (seicentotrentacinque/00).

Tali superfici hanno valore indicativo e saranno verificate in sede di collaudo finale, sulla base di apposito frazionamento da redigere, a lavori ultimati, e da utilizzare per l'atto notarile di trasferimento.

A norma dell'articolo 86 della LR 61/1985, così come recepito nella LR 11/04, le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sulle aree che saranno cedute al Comune, sono ammesse allo scomputo proporzionale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per gli interventi edificatori previsti dal PUA. Pertanto, ai sensi e per gli effetti degli articoli 25, 63 e 86 della Legge 61/85, così come recepiti nella LR

11/04, le Ditte Lottizzanti cedono, a totale scomputo degli oneri, le opere destinate all'urbanizzazione primaria, secondo lo schema seguente.

Il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, in applicazione delle tabelle degli oneri vigenti, è così quantificabile, in via preliminare in [A] € 2.233,74 ;

Il costo delle opere da realizzare per l'urbanizzazione primaria, ai sensi degli elaborati tecnici presenti agli Atti del Comune è quantificato in:

[B] Euro 124.498,02 oltre Iva e spese tecniche per un totale di € 152.960,32.

Poiché l'ammontare della quota di contributo [A] è inferiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare previste a scomputo [B], il contributo per urbanizzazioni primarie si intende totalmente scomputato, e nel contempo si esclude qualsiasi conguaglio passivo a carico del Comune e in favore delle Ditte Lottizzanti.

ARTICOLO 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO PER LA RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE D'URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano altresì a corrispondere al Comune, al rilascio del Permesso di Costruire di ciascun edificio incluso nel Piano Attuativo, gli oneri di urbanizzazione secondaria per i nuovi insediamenti, quantificati a norma della LR 61/1985 così come recepita nella LR 11/2004 e nel PCR n° 385 / 1992, e come ragguagliati con le Tabelle Comunali approvate dal Consiglio Comunale.

ARTICOLO 7 - ESECUTORE DELLE OPERE.

L'esecutore delle opere sopra descritte sarà individuato ai sensi della normativa vigente in materia.

ARTICOLO 8 - ESECUZIONE OPERE.

Come previsto nella Scheda Normativa dell'Ambito di Trasformazione T2, spetta alle Ditte ricomprese nell'Ambito concorrere al riassetto della viabilità esistente mediante la realizzazione di pista ciclabile, parcheggi, marciapiedi ed area a verde.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare l'opera completamente a propria cura e spese secondo le prescrizioni dell'Ente proprietario della Strada.

ARTICOLO 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – TEMPI DI ESECUZIONE.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a dare inizio a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai precedenti articoli, entro 12 (dodici) mesi dalla data di ritiro del corrispondente Permesso di Costruire che sarà rilasciato dal Comune, e di ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

L'inizio e ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra l'Ufficio competente del Comune e le Ditte Lottizzanti.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti ai pubblici servizi di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 e 6 della presente convenzione, secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale a totale propria cura e spese per l'importo riconosciuto.

ARTICOLO 10 – VIGILANZA.

Durante l'esecuzione dei lavori il Comune potrà compiere sopralluoghi e accertamenti tecnici per verificare la regolarità e la rispondenza delle opere al progetto e alla presente convenzione, e per assicurarsi del buon esito delle opere stesse. Analoghi accertamenti potranno essere effettuati, in corso d'opera, anche dal Collaudatore. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà le Ditte Lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali e, in caso di ulteriore inadempienza, potrà ordinare la sospensione dei lavori fino all'adeguamento delle opere di urbanizzazione al progetto approvato.

ARTICOLO 11 – COLLAUDO.

Il Comune, su richiesta delle Ditte Lottizzanti, che forniranno i rilievi esecutivi dei sottoservizi in carta e in formato elettronico (DWG, DOC), sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, dopo 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla medesima.

È data facoltà alle Ditte Lottizzanti, per motivate esigenze tecniche, di poter eseguire il tappeto di usura successivamente al collaudo e, in ogni caso, entro 12 (dodici) mesi dalla fine dei lavori, nel qual caso la verifica della corretta esecuzione del tappeto di usura sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La nomina del Collaudatore sarà a discrezione della Giunta Comunale, che potrà avvalersi degli Uffici Comunali o di liberi Professionisti esterni.

Tutti i costi di collaudo saranno interamente a carico delle Ditte Lottizzanti.

È facoltà delle Ditte Lottizzanti di chiedere e del comune eventualmente concedere l'emissione di collaudi parziali riferiti a singoli stralci funzionali dell'intervento di lottizzazione realizzati e completati che saranno valutati discrezionalmente dall'Amministrazione Comunale.

Il Collaudatore nominato depositerà copia del certificato di collaudo entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta di effettuazione del collaudo stesso da parte delle Ditte Lottizzanti.

Il Comune notificherà contestualmente alle Ditte Lottizzanti l'avvenuto deposito.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, le Ditte Lottizzanti potranno inoltrare memorie scritte all'Amministrazione Comunale, e potranno chiedere verifiche congiunte alla presenza del Collaudatore e del Dirigente dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune.

Nel caso in cui permanesse il disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al foro competente di Treviso.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni e/o al completamento delle opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine perentorio stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, e in caso di persistente inadempienza delle Ditte Lottizzanti, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico delle Ditte medesime, avvalendosi della garanzia fideiussoria.

ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano di Lottizzazione, di cui agli articoli 3 e 4, e fino alla cessione al Comune di cui al successivo articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico delle Ditte Lottizzanti. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente articolo 11.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano alla manutenzione ordinaria e straordinaria costante e perpetua di tutte le aree a verde realizzate all'interno del piano d'ambito.

ARTICOLO 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE.

I permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati previsti nel presente Piano di Lottizzazione potranno essere rilasciati, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, contestualmente alla data di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione. Le SCIA di agibilità relative ai singoli edifici realizzati, saranno rilasciati ad avvenuto collaudo con esito favorevole, ancorchè parziale, così come descritto all'articolo 11. Ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e ss.mm.i., la presentazione della SCIA di agibilità può riguardare anche singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'edificio (o porzione di edificio) oggetto di agibilità parziale.

È confermato quanto stabilito dall'articolo 18 bis della Legge Urbanistica Regionale (11/2004) relativo agli interventi in diretta attuazione degli Strumenti Urbanistici Generali.

ARTICOLO 14 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.

Qualora intervengano nuove determinazioni urbanistiche dopo la stipula della presente convenzione, anche riguardanti l'area d'intervento, queste restano inefficaci.

ARTICOLO 15 - CONSEGNA, CESSIONE E COSTITUZIONE SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE E DELLE OPERE.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a consegnare all'Amministrazione Comunale le opere completate e rese funzionali entro 60 giorni dal loro completamento, e di questo sarà redatto apposito verbale.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a cedere e vincolare ad uso pubblico al Comune le aree e le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 6, entro 90 (novanta) giorni dalla data del collaudo finale con esito favorevole, a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata con spese a carico delle Ditte Lottizzanti, che forniranno al Notaio o Segretario Comunale rogante di fiducia dell'Amministrazione, tutta la documentazione necessaria alla stipula.

ARTICOLO 16 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, nel caso di vendita parziale o totale del terreno, a trasferire alle Ditte Acquirenti, con impegno specifico da inserire nell'atto notarile, tutti gli obblighi derivanti e sottoscritti con la presente convenzione.

ARTICOLO 17 – CAUZIONE.

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento della presente Convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, le Ditte Lottizzanti prestano specifica garanzia fideiussoria, come da lettera di fidejussione polizza n°, rilasciata in data, dall'Istituto, agenzia di, regolarmente autorizzato alla copertura del rischio in oggetto.

Detta lettera di fidejussione, che viene acquisita agli atti del Comune di Castello di Godego a mezzo del suo odierno rappresentante che con la firma del presente atto dichiara di ricevere, stabilisce una copertura fino all'ammontare di **Euro 152.960,32 (centocinquantaduemilanovecentosessanta/32)**, corrispondente all'importo presunto dell'intera spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA, quale risulta dal computo metrico estimativo del progetto e dal quadro economico inserito in relazione.

Detto importo si intende comprensivo dell'Iva, delle spese tecniche e accessorie.

Alla suddetta polizza fideiussoria dovrà essere aggiunta, a cura e spese delle ditte lottizzanti, nel più breve termine possibile, una appendice che prevede la dispensa a favore del Comune dall'onere di agire entro i termini previsti dall'articolo 1957 del Codice Civile intendendo il fideiussore rimanere obbligato, in deroga a tale disposizione anche se il Comune non abbia proposto le sue istanze contro il debitore principale e gli eventuali coobbligati e non le abbia continuate.

La garanzia fideiussoria potrà essere ridotta proporzionalmente alla quota delle opere di urbanizzazione che verrà via via eseguita, con verifica affidata all'Ufficio Urbanistica, salvo la ritenuta del 10% (dieci per cento) che verrà svincolata dopo l'avvenuto ultimo e definitivo collaudo favorevole delle opere.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione e pertanto saranno svincolate con lettera del Comune solo dopo l'avvenuta consegna delle aree e delle opere a mezzo di atto notarile di trasferimento.

ARTICOLO 18 – SANZIONI.

Per le contravvenzioni alle presenti disposizioni si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione urbanistica.

ARTICOLO 19 - REGIME FISCALE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento delle aree e delle opere sono a carico delle Ditte Lottizzanti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

ARTICOLO 20 - TRASCRIZIONE E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

Le Ditte Lottizzanti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. Prima della stipula degli atti di trasferimento relativi alla ricomposizione fondiaria e della cessione al Comune delle aree pubbliche, eventuali ipoteche esistenti dovranno essere cancellate a spese del proprietario delle aree su cui insistono.

ARTICOLO 21 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione fin dall'ultima delle sottoscrizioni del presente atto è impegnativa per le Ditte Lottizzanti nonché per l'Amministrazione Comunale, essendo già divenuta esecutiva la relativa delibera di approvazione.

Per quanto non contemplato dalla presente convenzione si rimanda alle prescrizioni previste dalle normative vigenti.

Firmato:

Sergio Daminato

.....

