

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
Provincia di Treviso

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RESIDENZIALE DENOMINATA
“VILLARAZZO CENTRO SUD II”**

(I.U.P. n° 15 – z.t.o. C.2.2 – V2 – Villarazzo Sud II)

CONVENZIONE URBANISTICA

COMMITTENTI: FRACCARO Paolo, TURCATO Daniela, FRACCARO Ennio, BERDIN Luisa;
BATTOCCHIO Gianni;
MENINI Adriano;
NELLA S.r.l.

PROGETTISTA: Arch. Sauro Gasparin

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO
"VILLARAZZO CENTRO"**

Con la presente scrittura privata fra:

....., nato a (.....), il, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e legale rappresentante del Comune di Castelfranco Veneto, con sede municipale in Via F.M.Preti n. 36, codice fiscale 00481880268, ai sensi dell'art. 107 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, dell'art. 61, 1 comma, dello Statuto Comunale e del provvedimento del Sindaco in data 28.10.2004, prot. 33569, con il quale gli è stato conferito l'incarico di direzione del Settore Sviluppo del Territorio;

e la/le ditte:

- **FRACCARO Ennio**, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 30 novembre 1944, residente a Povolaro (VI), via Marosticana, 154, c.f.: FRC NNE 44S30 C111A, **BERDIN Luisa**, nata a Dueville (VI) il 23 novembre 1944, residente a Povolaro (VI), via Marosticana, 154, c.f.: BRD LSU 44S63 D379N, **FRACCARO Paolo**, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 24 dicembre 1953, residente a Castelfranco Veneto (TV), via Valsugana, 31, c.f.: FRC PLA 53T24 C111U e **TURCATO Daniela**, nata a Castelfranco Veneto (TV), il 22 gennaio 1953, residente a Castelfranco Veneto (TV), via Valsugana, 31, c.f.: TRC DNL 53A62 C111X, in qualità di comproprietari in parti uguali indivise del terreno catastalmente censito al C.T.: Comune di Castelfranco V.to (TV), F 12, mappale n° 107;
- **MENINI Adriano**, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 29 settembre 1948, residente a Castelfranco Veneto (TV), via Valsugana, 29, c.f.: MNR DRN 48P29 C111R, in qualità di proprietario del terreno catastalmente censito al C.T.: Comune di Castelfranco V.to (TV), F 12, mappale n° 749;
- **BATTOCCHIO Gianni**, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 23 marzo 1948, residente a Castelfranco Veneto (TV), Borgo Pieve, 30, c.f.: BTT GNN 48C23 C111C, in qualità di proprietario del terreno catastalmente censito al C.T.: Comune di Castelfranco V.to (TV), F 12, mappali n° 96 e 300;
- Cecchin Romano, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 14 aprile 1948, il quale interviene in qualità di Amministratore Unico della **NELLA S.r.l.**, con sede a Castelfranco Veneto (TV), via dell'Artigianato, 12, c.f.: 02473920268, in qualità di proprietaria del terreno catastalmente censito al C.T.: Comune di Castelfranco V.to (TV), F 12, mappale n° 747;

(d'ora in avanti denominata "**ditta lottizzante**");

premesse

- che la ditta lottizzante, in data, ha presentato al Comune di Castelfranco Veneto (TV) richiesta di autorizzazione a lottizzare per l'area classificata come ZTO C.2.2 – I.U.P. n° 15 – Villarazzo Sud II, in base a quanto previsto dal Piano Regolatore del Comune di Castelfranco Veneto (TV) approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n° 4035 del 10 dicembre 2004, pubblicata nel B.U.R. n° 131 del 21 dicembre 2004 e n° 3672 del 29 novembre 2005, pubblicata nel B.U.R. n° 121 del 27 dicembre 2005, e le successive varianti e modificazioni;
- che tale piano di lottizzazione interessa un ambito avente una superficie reale complessiva di 20.848 mq. per una volumetria complessiva prevista dalla scheda I.U.P. n. 15 di mc 20.200,00,

localizzato in via Poisolo di proprietà esclusiva della ditta lottizzante, e individuato catastalmente come segue:

foglio 12, mappali n° 96, 107, 300, 747e 749;

- che il Piano di Lottizzazione prevede la sistemazione urbanistica dell'area e la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che tale piano di lottizzazione è stato adottato con deliberazione di Giunta comunale n., e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.;
- che per la realizzazione di tale intervento la ditta lottizzante è pronta ad assumere gli obblighi derivanti dall'approvazione del piano nonché gli impegni di cui alla presente Convenzione;
- che allo scopo si richiamano gli elaborati del piano di lottizzazione sotto elencati depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio del Comune:

ELENCO ELABORATI

- TAV. 1 Estratti di mappa, del P.R.G., della C.T.R. e della schedatura del P.d.L.;
- TAV. 2 Planimetria di rilievo;
- TAV. 3 Planimetria generale di progetto;
- TAV. 4 Inserimento del P.d.L. su fotopiano;
- Tav. 5 Planivolumetrico;
- Tav. 6 Rete acque nere – rete acque meteoriche;
- Tav. 7 Rete di distribuzione elettrica – rete di distribuzione telefonica – rete telecomunicazioni;
- Tav. 8 Rete di distribuzione acquedotto – rete di distribuzione gas metano;
- Tav. 9 Illuminazione pubblica – segnaletica stradale;
- Tav. 10 Sistemazione dell'area a verde primario – soluzioni indicativi per il ricavo di parcheggi privati;
- Tav. 11 Sezioni stradali – soluzioni per il superamento della barriere architettoniche;
- Tav. 12 Dimostrazione delle superfici – delimitazione stralci funzionali;
- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro economico;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo – disciplinare tecnico;
- Capitolato speciale d'appalto.

TUTTO CIO' PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Castelfranco Veneto e la ditta lottizzante, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Attuazione del piano.

La ditta lottizzante si impegna, nei confronti del Comune che accetta, a dare esecuzione allo strumento urbanistico attuativo in oggetto secondo gli elaborati del progetto e secondo le prescrizioni del Capitolato Speciale di appalto/disciplinare tecnico, depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Veneto, che fanno parte integrante del piano di lottizzazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n., assumendo in modo specifico, esplicito e

formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo.

Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione, non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2 - Dichiarazione di proprietà.

All'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, la ditta lottizzante, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, dichiara sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree ricomprese nel piano di lottizzazione, come in premesse indicato, così catastalmente censite:

- foglio 12 mapp. n° 96;
- foglio 12 mapp. n° 107;
- foglio 12 mapp. n° 300;
- foglio 12 mapp. n° 747;
- foglio 12 mapp. n° 749.

ART. 3 - Oggetto della Convenzione.

La "ditta lottizzante", in attuazione del progetto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data divenuto esecutivo ai sensi di legge, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, si impegna:

- a) alla realizzazione degli edifici privati con le destinazioni previste all'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G..
- b) alla realizzazione, a proprie cure e spese delle opere di urbanizzazione, come meglio descritte nel successivo art. 5.
- c) alla cessione gratuita al Comune delle aree inerenti alle opere di urbanizzazione, con le modalità di cui al successivo art. 12.
- d) Alla cessione delle aree destinate all'edificazione di Edilizia residenziale Pubblica (E.R.P.), come stabilito dall'art.38.4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con le modalità di cui al successivo art. 12;
- e) Ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti.

ART. 4 - Ambito di intervento e dimensionamento.

L'intera zona interessata dalla lottizzazione, di complessivi mq. **20.848** di superficie reale, comprende:

- | | | |
|--|-----|---------------|
| a) area destinata all'edificazione (sup. fondiaria) | mq. | 14.320 |
| b) volume destinato all'edificazione | mc. | 20.200 |
| c) area residua fra IUP n° 14 e IUP n° 15 | mq. | 49 |
| d) area scoperta di uso pubblico per l'urbanizzazione primaria per un totale di mq. 6.479 così suddivisa: | | |
| - strade, marciapiedi, aiuole e pista ciclabile | mq. | 4.640 |
| - verde primario | mq. | 1.078 |

- verde secondario	mq.	78
- parcheggi pubblici	mq.	507
- allargamento via Poisolo	mq.	176

L'intervento urbanistico prevede la realizzazione in due stralci così suddivisi:

- a) **primo stralcio** corrispondente alla strada di penetrazione da via Poisolo che comprende:
- | | | |
|---|-----|--------------|
| a1) superficie territoriale | mq. | 1.766 |
| a2) volume destinato all'edificazione | mc. | 0 |
| a3) area scoperta di uso pubblico per l'urbanizzazione primaria per un totale di mq. 1.717 | | |
| così suddivisa: | | |
| - strade, marciapiedi, aiuole e pista ciclabile | mq. | 1.646 |
| - allargamento via Poisolo | mq. | 41 |
| a4) area residua fra I.U.P. n° 14 e I.U.P. n° 15 | mq. | 49 |
- b) **secondo stralcio** corrispondente alle due strade secondarie a all'area edificabile vera e propria che comprende:
- | | | |
|---|-----|---------------|
| b1) superficie territoriale | mq. | 19.032 |
| b2) area destinata all'edificazione | mq. | 14.320 |
| b3) volume destinato all'edificazione | mc. | 20.200 |
| b4) area scoperta di uso pubblico per l'urbanizzazione primaria per un totale di mq. 4.762 | | |
| così suddivisa: | | |
| - strade, marciapiedi, aiuole e pista ciclabile | mq. | 2.964 |
| - verde primario | mq. | 1.078 |
| - verde secondario | mq. | 78 |
| - parcheggi pubblici | mq. | 507 |
| - allargamento via Poisolo | mq. | 135 |

ART. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi.

La "ditta lottizzante" si impegna alla:

- realizzazione delle aree a verde attrezzato, della rete stradale, delle aree di sosta e di parcheggio, dei percorsi ciclo-pedonali, come previsto dal piano di lottizzazione, completi di segnaletica stradale (vedi Tavv. n° 3, 9 e 10);
- realizzazione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque meteoriche (vedi Tav. n° 6);
- realizzazione di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque nere (vedi Tav. n° 6);
- realizzazione, d'intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti (vedi Tav. n° 7);
- realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale (vedi Tav. n° 9);
- realizzazione, d'intesa con la TELECOM, della rete di distribuzione telefonica (vedi Tav. n° 7);
- realizzazione della rete dell'acquedotto secondo le prescrizioni impartite dal Comune (vedi Tav. n° 8);
- realizzazione, d'intesa con la ASCOPIAVE Spa, della rete relativa alla distribuzione del gas metano come indicato nel progetto preventivo prodotto dalla Società stessa (vedi Tav. n° 8);

- i) realizzazione ai sensi dell'art. 40 della L. 116/2002, di cavedi multi servizi o, comunque, cavidotti di adeguata dimensione, conformi alle norme tecniche Uni e Cei pertinenti, per il passaggio di cavi di telecomunicazione o di altre infrastrutture digitali, nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente e della salute pubblica (vedi Tav. 7);

Le caratteristiche tecniche delle opere di cui alle lettere a-b-c-d-f-g-h-i saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle stesse, in coerenza con quanto già contenuto nel Capitolato speciale d'Appalto.

Con il benestare scritto del competente organo comunale e fatto salvo l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, la ditta lottizzante potrà apportare, a propria cura e spese, modifiche alle opere di urbanizzazione rispetto a quanto previsto dai progetti inclusi nel piano di lottizzazione, che si rendano necessarie o opportune in sede esecutiva, sempre che non siano sostanziali e che rispettino i limiti qualitativi e quantitativi così come assentiti in sede di approvazione del piano.

Dette opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità degli edifici privati (con esclusione del manto d'usura) e comunque nei termini specifici previsti nel successivo art. 8.

La ditta lottizzante, o suoi aventi causa, si impegna ad assumere a proprio carico l'onere per la predisposizione dei progetti esecutivi e tutta la documentazione, da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al Comune, per tutte le opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti.

Inoltre si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, Telecom, ...) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del piano di lottizzazione, o ad eseguire in proprio, per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunale e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.

La ditta lottizzante, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento e scarico di acque.

In materia di smaltimento delle acque piovane la ditta lottizzante si impegna al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali impartite dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

ART. 6 - Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, determinato nel quadro economico in € 658.041,35 (iva compresa), verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire. Resta inteso che sono esclusi dallo scomputo, i costi sostenuti per le spese di allaccio ai singoli lotti.

In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5 rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei

singoli Permessi di costruire, entro la data del collaudo la “ditta lottizzante” dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 17 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo, sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito.

Qualora in sede di aggiudicazione dell'appalto dei lavori di urbanizzazione, di cui al successivo art. 8, sia stabilito un ribasso d'asta che comporta un minor costo per la ditta lottizzante in sede di realizzazione delle opere, ma tale costo risulta comunque non inferiore al contributo dovuto per oneri di oneri di urbanizzazione primaria determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire, è stabilito fin d'ora che non è dovuto alcun conguaglio al Comune.

Non è consentito alcun conguaglio tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

La ditta lottizzante da atto che corrisponderà al Comune anche gli eventuali conguagli per maggiori oneri di urbanizzazione primaria afferenti ai lotti per Edilizia Residenziale Pubblica che verranno quindi acquisiti dal Comune con oneri di urbanizzazione assolti e dotati a cura e spese della ditta lottizzante stessa di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di lottizzazione.

ART. 7 - Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione e monetizzazione verde pubblico secondario.

La “ditta lottizzante” si impegna altresì a corrispondere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la somma di €/mq. 52,00 (euro quarantanove/00 per metroquadrato), per un totale di € 116.907,00 (euro centosedicimilanovecentosette/00) corrispondente al valore di monetizzazione parziale della quota a verde pubblico e precisamente per mq. 2.051 in vigore al momento della firma del presente atto, e relativa alla quota di standards a verde afferente ai lotti privati.

Il Comune da atto che la quota relativa alla monetizzazione della quota a verde di standard afferente ai lotti di Edilizia residenziale Pubblica sarà a carico del Comune e/o suoi aventi causa e sarà versata prima del rilascio dei permessi di costruire degli edifici previsti nei singoli lotti.

La ditta lottizzante si impegna a corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto di rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei fabbricati previsti dal Piano di lottizzazione, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

Il pagamento del contributo sul costo di costruzione è disciplinato dalle norme vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

ART. 8 - Opere di urbanizzazione: stralci funzionali, tempi di attuazione e scelta dell'appaltatore

La firma della presente convenzione è subordinata alla presentazione da parte della ditta lottizzante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato di tutti i pareri degli enti competenti per

territorio, il quale sarà approvato dalla Giunta Comunale previo parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune.

L'esecuzione dei lavori potrà avvenire in due stralci funzionali così come indicato nella tav. 12; il primo stralcio è relativo all'esecuzione della strada di penetrazione da via Poisolo, mentre il secondo stralcio riguarda le due strade al servizio dei lotti edificabili e l'allargamento di via Poisolo.

Per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione la ditta lottizzante dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e deve osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori. L'osservanza di cui sopra è compito della ditta lottizzante, restando comunque salva la facoltà da parte del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

La ditta lottizzante si obbliga a:

- a. Aggiudicare definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione per il primo stralcio, entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- b. Stipulare il contratto di appalto per la sola esecuzione di opere cui all'art. 53, 2° c., lett. a) del primo stralcio, entro il termine di un anno dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare dandone comunicazione al Comune entro il termine di 5 giorni dall'avvenuta stipula;
- c. Assicurare l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio entro il termine di dodici mesi dalla data di notifica del relativo permesso di costruire.
- d. Assicurare la regolare e tempestiva ultimazione dei lavori del primo stralcio, entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori.

La ditta lottizzante si impegna a comunicare al Comune, con apposito verbale, le date di inizio dei lavori, che dovrà obbligatoriamente aver luogo nei tempi stabiliti per legge, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo dell'appaltatore, nonché l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 5 avverrà sotto il controllo degli uffici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della "ditta lottizzante" per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo. Eventuali proroghe potranno essere richieste al Comune esclusivamente nei casi previsti dalla legge.

Dopo la comunicazione di fine lavori e prima dell'emissione del certificato di collaudo, dovranno essere consegnati al Comune gli elaborati di rilievo del costruito che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché ad un piano di manutenzione redatto secondo l'art. 40 del D.P.R. N.554/1999; tale documentazione deve essere fornita al Comune sia su supporto cartaceo che informatico.

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

Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, il Comune procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria (art. 17), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della ditta lottizzante.

Fanno eccezione rispetto a quanto disciplinato nel presente articolo le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico delle Ditte operanti il recupero. Il costo di tali opere è in ogni caso ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primari.

ART. 9 - Permessi di Costruire per gli interventi edilizi privati.

Il Comune rilascerà, previa stipula della Convenzione urbanistica, i singoli Permessi di Costruire per l'attuazione degli interventi edilizi privati previsti dal Piano di lottizzazione, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio vigenti al momento del rilascio, dopo l'approvazione definitiva da parte degli organi Comunali sia del Piano di lottizzazione che del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio.

Il Comune rilascerà i certificati di agibilità degli edifici solo dopo l'avvenuto collaudo parziale delle opere di urbanizzazione così come previsto all'art. 10 relative al primo e al secondo stralcio.

ART. 10 - Collaudo.

Prima dell'inizio dei lavori, il Comune si impegna a nominare il Collaudatore che effettuerà le operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione, con spese a carico della ditta lottizzante.

Per tale collaudo, il Comune si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti nominati dal Settore LL.PP. del Comune.

La ditta lottizzante potrà richiedere il collaudo suddiviso per stralci funzionali.

Il Comune, su richiesta della "ditta lottizzante" sottopone a collaudo tutte le opere di cui agli art. 5, suddivise per i due stralci funzionali, non prima di 30 (trenta) giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla medesima.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà affidata ad un Collegio di tre arbitri nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti, ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Treviso.

La "ditta lottizzante" si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune .

Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della "ditta lottizzante", il Comune provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla ditta lottizzante, di cui al successivo art. 17. Il collaudo potrà essere eseguito separatamente per ognuno dei due stralci funzionali previsti anche in pendenza del realizzo del manto d'usura, la cui esecuzione, anche postuma, sarà comunque garantita dalla fideiussione in essere.

ART. 11 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e di cui all' art. 5 e fino alla consegna definitiva al Comune delle opere realizzate, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni

responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano medesimo, sono a totale ed esclusivo carico della "ditta lottizzante".

Qualora all'atto della consegna le opere e citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 17.

ART. 12 - Cessione delle aree.

La "ditta Lottizzante" si impegna a cedere in proprietà al Comune di Castelfranco Veneto le seguenti aree con le opere di urbanizzazione ivi realizzate:

- aree destinate a strade, marciapiedi e pista ciclabile, per totali	mq.	4.640
- aree destinate a spazi di parcheggio,	mq.	507
- aree destinate a verde (mq. 1.078 + 78)	mq.	1.156
- area per allargamento stradale di via Poisolo	mq.	176

come evidenziate nella tavola n. 12 – dimostrazione delle superfici.

La cessione delle aree potrà, su richiesta della ditta lottizzante, avvenire anche per stralci funzionali, per le aree riportate nel precedente art. 4, con le opere di urbanizzazione pertinenti a ogni singolo stralcio.

L'atto di cessione dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della "ditta lottizzante", entro 120 giorni dalla data di presa d'atto e approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, da parte della Giunta Comunale .

A tal fine la "ditta lottizzante" fornirà al Comune i necessari tipi di frazionamento approvati dall'U.T.E. di Treviso al Catasto Terreni, nonché il certificato ipotecario delle aree da cedere.

La "ditta lottizzante" si impegna al trasferimento delle aree destinate all'edificazione pubblica di cui all'art. 4- p.to c), entro sei mesi dalla data di notifica del permesso di costruire relativo al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità degli edifici privati.

La "ditta lottizzante" si impegna, alla stipula dell'atto di trasferimento al Comune della proprietà del lotto edificabile per Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) ai sensi dell'art. 38.4 delle NTA del PRG vigente, entro 6 mesi dalla data di notifica del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione pertinenti al secondo stralcio.

Il comune si impegna al contestuale versamento alla ditta lottizzante di € 53.477,48 IVA compresa (mc. 7.070 x €/mc 6,20 = € 43.834,00 + IVA 22%), come corrispettivo della cessione del lotto edificabile di cui ai precedenti commi, al prezzo determinato con Delibera di Consiglio Comunale n.71 del 29.06.2006.

Contestualmente a quanto sopra, la ditta lottizzante fornirà la documentazione necessaria, comprensiva dei tipi di frazionamento.

Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al Comune liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi.

ART. 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

ART. 14 - Vigilanza.

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione e affinché le opere di urbanizzazione corrispondano al progetto approvato ed al capitolato speciale depositati presso il Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Castelfranco Veneto.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione ed al piano di lottizzazione approvato.

In caso di accertate violazioni o difformità, l'amministrazione comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla Ditta lottizzante per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

ART. 15 - Sanzioni.

La inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto di piano di lottizzazione e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 giorni

Resta salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fideiussoria.

ART. 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni.

La "ditta lottizzante" potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al Comune, tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi comunque unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, mantenendo in capo a se stessa l'onere della cessione al Comune delle aree di cui al precedente art. 12.

La "ditta lottizzante" si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

ART. 17 - Cauzioni e garanzie.

A garanzia finanziaria di tutti gli impegni assunti con la presente Convenzione e con il Piano di Lottizzazione, la "ditta lottizzante" costituisce idonea fideiussione emessa da con polizza n.di Euro 658.041,35 (euro seicentocinquantottomilaquarantuno/35) iva compresa, pari al 100% -cento per cento- dell'importo risultante dal quadro economico di spesa allegato al progetto esecutivo, di cui al successivo art. 18, delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano di lottizzazione, comprendente l'importo relativo alle competenze professionali per lo svolgimento delle Direzione Lavori, agli oneri per la sicurezza, alle spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e all'IVA.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. Detta garanzia è fornita dai soggetti privati pro quota. 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, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte di inadempimenti da parte della ditta lottizzante, debba rivalersi sulle garanzie sopra precisate, resta fin d'ora inteso che il Comune avrà libero accesso a tutti i beni immobili interessati dalle garanzie di cui al presente articolo, fermo restando che lo stesso ha diritto non solo di accedere agli immobili, ma altresì a completare le opere non ultimate.

Tale garanzia sarà svincolata al completo adempimento di quanto previsto agli artt. 8 e 12.

Sarà facoltà del Comune autorizzare, nel caso di cessione a terzi delle aree oggetto di lottizzazione, la sostituzione della fideiussione in essere con una nuova fideiussione prodotta dalla nuova proprietà prevedendo il successivo svincolo.

ART. 18 - Progetto esecutivo.

Il Soggetto Privato ha consegnato in data, in favore del Comune, il progetto esecutivo dei lavori.

Il progetto è sottoposto ad approvazione da parte del Comune e degli enti territorialmente competenti.

ART. 19 - Regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della "ditta lottizzante" e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. N°601 del 29.9.1973.

ART. 20 - Trascrizioni, spese e rinuncia all'ipoteca legale.

La "ditta lottizzante" si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della "ditta lottizzante" che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 21 - Entrata in vigore della convenzione.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la "ditta lottizzante", diverrà tale per il Comune di Castelfranco Veneto non appena avrà ottenuto le approvazioni di Legge.

A tale fine la ditta stesse si impegna a tutti gli atti necessari autorizzando sin d'ora tutte le successive volture occorrenti.

Castelfranco Veneto,

La ditta lottizzante:

.....