

Comune di Sedico

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

SCHEMA DI CONVENZIONE

(articolo 19 L.R. 23.04.2004 n. 11)



Tra

- il Signor _____, nato a _____ il _____, che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Sedico, c.f. 00176800258, in qualità di Responsabile Area Tecnica, domiciliato per la carica in Sedico (BL), Piazza della Vittoria n. 21, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con decreto del Sindaco n. _____ del _____;

di seguito denominato **COMUNE DI SEDICO**

e i Signori

- _____ nato a _____ il _____ residente a _____ (c.f. _____);
- _____ nato a _____ il _____ residente a _____ (c.f. _____);
- _____ nato a _____ il _____ residente a _____ (c.f. _____);

di seguito denominati **DITTA LOTTIZZANTE**

PREMESSO

- che la ditta lottizzante dichiara di avere titolo ad ottenere il permesso di costruire per attuare il Piano Urbanistico Attuativo sulle aree così individuate nel Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Sedico e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione:

Comune di Sedico

Foglio _____ Mappali _____

- che la ditta lottizzante ha presentato in data _____ prot. _____ domanda e progetto di Piano Urbanistico Attuativo per l'urbanizzazione a fini edificatori delle aree sopra descritte;
- che il predetto Piano è stato approvato con delibera Giunta Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme si allega al presente atto;
- che ai sensi dell'art. 28 L. 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i. e degli articoli 19 e 20 della L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i. devono essere specificati in apposita convenzione gli impegni che la ditta lottizzante si deve assumere;
- la presente convenzione è conforme allo schema tipo approvato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____;
- la ditta lottizzante dichiara e riconosce di assumere senza riserve gli impegni e gli obblighi derivanti dalla convenzione in ordine all'attuazione del PUA, per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti;

tutto ciò premesso

da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante presta al Comune di Sedico la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Sedico e descritti nel NCT del Comune di Sedico al Foglio _____ Mappali _____ ;

La ditta lottizzante si obbliga ad attuare il Piano Urbanistico Attuativo approvato con delibera Giunta Comunale n. _____ del _____ , costituito dai seguenti documenti che si intendono parte integrante della presente convenzione anche se qui non allegati ma depositati presso il Comune di Sedico nella pratica edilizia n. _____ , tenuto conto anche delle prescrizioni impartite dagli Enti e dalle Aziende che si sono espressi nel merito del Piano;

ELENCO DEGLI ELABORATI

tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____
tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____
tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____
tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____
tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____
tav. ____ _____ (titolo della tavola) _____

Art. 2 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) La ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del Piano e consistenti in:

Verde pubblico o di uso pubblico	mq	00.000
Parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq	00.000
Viabilità pubblica e marciapiedi	mq	00.000
Attrezzature di interesse comune	mq	00.000
Altro	mq	00.000
Rete fognaria (acque bianche e nere)		
Rete idrica		
Rete di distribuzione dell'illuminazione pubblica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas		
[Rete di ricarica per i veicoli elettrici]		

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese della ditta lottizzante, approvato dall'Ufficio Provinciale Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili;

b) L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare è pari ad Euro _____ (diconsi Euro _____), come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per il rilascio dei relativi permessi di costruire dei fabbricati, così come meglio esplicitato al successivo art. 4.

Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 del Codice Civile.

Sarà solo possibile un aggiornamento di tale importo per eventuali variazioni della quantità delle opere descritte nel capitolato speciale quando tali variazioni siano richieste in tempi successivi alla firma del presente atto da parte del Comune per motivi di interesse pubblico e siano superiori di almeno il 5% alle quantità previste;

- c) Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del D.lgs. 18.04.2016 n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.lgs. 50/2016.

Art. 3 - MONETIZZAZIONE

La ditta lottizzante si impegna a corrispondere prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione la somma inerente il mancato dimensionamento delle aree per il verde ai sensi dell'art. 25 della ex L.R. 61/1985 (mq _____) nonché per il mancato dimensionamento delle aree per il gioco e il parco ai sensi dell'art. 26, 5° comma, della ex L.R. 61/1985 (mq _____), somma che verrà stabilita dal Comune di Sedico in sede di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - SCOMPUTO

L'importo del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria afferente a ciascuna costruzione sarà determinato in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e delle successive leggi statali e regionali in materia, sulla base delle tabelle comunali al momento vigenti, e da tale importo sarà scomputata la quota di cui all'art. 2/b della presente convenzione.

L'ammontare di tale scomputo per ogni singolo lotto sarà quello ottenuto moltiplicando i relativi coefficienti sotto riportati per il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate valutato in conformità a quanto stabilito dal predetto art. 2/b:

- lotto A	coeff. _____
- lotto B	coeff. _____
- lotto C	coeff. _____
- lotto
Totale	coeff. 1.000

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, stabilita in sede di rilascio del permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nulla è dovuto da parte della ditta.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà procedersi a conguaglio a favore del Comune.

art. 5 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Piano non prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, pertanto la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere versata in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati sulla base delle tabelle comunali al momento vigenti.

art. 6 - COSTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo relativa al costo di costruzione dovrà essere versata in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati sulla base delle tabelle comunali al momento vigenti.

art. 7 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante dovrà provvedere a propria cura e spese, e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune e dagli altri Enti gestori, ad allacciare alla rete generale dei pubblici servizi tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano.

art. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE

La ditta lottizzante si impegna, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire e ultimare le opere di cui all'art. 2 nei termini indicati nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo, quello di ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

art. 9 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo e sino alla consegna al Comune delle stesse di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e all'uso delle aree e delle opere della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

Detti oneri e responsabilità sono continuativi per le opere assoggettate a vincolo di uso pubblico, come individuate all'art. 2. [da citare solo se il Piano prevede opere ad uso pubblico].

art. 10 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni date, del capitolato speciale e del Regolamento Edilizio. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare l'immediata sospensione dei lavori e adotterà i conseguenti provvedimenti di legge.

art. 11 - INADEMPIMENTI

Nel caso che i lavori non dovessero essere iniziati od ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari o venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 17, quando la ditta lottizzante non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

art. 12 - COLLAUDO

Ultimati i lavori la ditta lottizzante dovrà richiedere al Comune di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite.

Il collaudo delle opere è di competenza dei tecnici comunali all'uopo incaricati dal Responsabile Area Tecnica ed è esteso a tutto il corso delle opere stesse con potere di controllo e di indirizzo anche mediante ordini di servizio e/o collaudi parziali.

Allegata alla richiesta dovrà essere prodotta la sotto elencata documentazione:

- elaborati esecutivi aggiornati alla situazione in essere di tutte le opere eseguite, sia in formato cartaceo che vettoriale;
- copia del frazionamento catastale approvato dall'Ufficio Provinciale Territorio redatto in modo da individuare separatamente le varie categorie di aree quali viabilità pubblica, marciapiedi, parcheggio pubblico, verde pubblico, attrezzature di interesse comune, altro;
- certificato di regolare esecuzione di tutte le opere con allegati certificato di conformità alle norme CEI e verbale di misurazione della messa a terra degli impianti elettrici, verbale di prova di messa in carico e tenuta della rete di acquedotto.

Tutta la citata documentazione dovrà essere firmata da tecnici abilitati.

Il collaudo sarà eseguito entro 90 giorni dalla richiesta da parte della ditta lottizzante.

La ditta lottizzante si impegna ad ottemperare a propria cura e spese alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà fissato dal Responsabile Area Tecnica.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempimento, provvederà direttamente il Comune con spese a carico della ditta lottizzante, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. 17.

art. 13 - TRASFERIMENTO DELLE AREE

Entro 180 giorni dal collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione dovranno essere stipulati gli atti di cessione e trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune, nonché gli atti di costituzione di eventuali servitù, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i..

Gli atti di trasferimento e di servitù di cui sopra saranno stipulati da notaio con oneri a carico della ditta lottizzante.

art. 14 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno dei lottizzanti di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 2 contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Pertanto il rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta stipula della presente convenzione e alla comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo.

art. 15 - CESSIONE A TERZI

Qualora la ditta lottizzante alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo o ragione, le aree di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo, la stessa dovrà

trasferire agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente convenzione, mediante specifica clausola da inserire negli atti di trasferimento.

Dovrà altresì dare formale comunicazione al Comune di ogni trasferimento effettuato.

I nuovi proprietari delle aree o i loro successori o gli aventi causa subentreranno in tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo o ragione, delle aree oggetto della presente convenzione, la ditta lottizzante rimane obbligata in solido con gli acquirenti o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi gli obblighi medesimi anche agli acquirenti o agli aventi causa.

Tuttavia, la ditta lottizzante può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui al successivo articolo 17.

art. 16 - ESECUZIONE PER STRALCI E AGIBILITÀ

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti comunque preventivamente individuati ed approvati.

In tal caso per ogni stralcio funzionale (nella convenzione) saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. Inoltre in tale fattispecie potranno essere redatti collaudi parziali.

L'attestazione di agibilità di singoli edifici costruiti o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, potrà essere presentata ad avvenuto collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo o del relativo stralcio funzionale.

L'attestazione di agibilità, anche parziale, degli edifici costruiti potrà essere presentata ad avvenuto collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione primaria del Piano Urbanistico Attuativo o del relativo stralcio funzionale.

art. 17 - GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, la ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria per un importo di Euro _____ pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, come risultante dal computo metrico estimativo [citare gli estremi della garanzia in sede di stipula della presente convenzione].

Su richiesta della ditta lottizzante, l'ammontare della garanzia potrà essere ridotto in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, come certificato dal collaudatore, fino ad un minimo del 50% dell'importo complessivo delle opere.

Tale garanzia sarà svincolata dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione e trasferimento o vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di cui al precedente articolo 13, mediante restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Per l'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui alla presente convenzione, 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 l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune potrà fare.

L'obbligazione solidale della ditta lottizzante di cui al precedente articolo 15 si estingue nel caso in cui la fideiussione o polizza prestata dalla stessa venga sostituita con altra identica fideiussione o polizza, per l'importo e con le modalità indicate ai commi precedenti, prestata dai nuovi proprietari delle aree o dai loro successori o aventi causa. In tal caso l'estinzione avrà effetto solo ed esclusivamente dopo lo svincolo della predetta garanzia, effettuato attraverso la restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

art. 18 - 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, a condizione che i lavori non siano ancora iniziati oppure che siano trascorsi i termini di attuazione del Piano.

art. 19 - REGIME FISCALE

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della ditta lottizzante. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta lottizzante che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29.09.1973 n. 601.

Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della L. 21.11.2000 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.

art. 20 - CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione e all'esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente il Tribunale di Belluno.

art. 21 - NORME INTEGRATIVE

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER LA DITTA LOTTIZZANTE

PER IL COMUNE DI SEDICO