

## **CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

### **AMBITO 61-38b EX CARCERI/EX CENTRO GIOVANI**

(Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 - Legge 28 gennaio 1977 n° 10 - art. 19 Legge Regionale 8 aprile 2004 n° 11 e successive modifiche ed integrazioni)

#### **PREMESSA**

La Ditta COSTRUZIONI BORDIGNON S.R.L. con sede in Volpago del Montello in via Montegrappa 21/A con istanza n° 19639-19642-19643-19644-19646-19647 del 12/04/2024, ha presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione di Piano urbanistico attuativo per l'Ambito 61-38B circoscritto dalle vie Dante Alighieri, Jacopo Tintoretto, Silvio Pellico, dei Martini e riguardante gli immobili censiti al Catasto Terreni: Comune di Montebelluna, Foglio 38 Mapp. n. 2322-422.

- che il Comune di Montebelluna è dotato di Piano di Assetto del Territorio, come ratificato con D.G.P. n°248 dell'11.6.2012;
- che il Comune di Montebelluna è dotato di Piano Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 16/06/2015, successivamente modificato prima con la "Variante 2" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°31/2020 e in seguito con la "Variante 3" approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°1/2024;
- che gli immobili citati ricadono in Zona classificata dal vigente P.R.G. A1.1 "CENTRO STORICO";
- che con atto Rep. 5632 del Notaio Betteti di Treviso in data 31.8.2023 è stato stipulato l'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23.4.2004 n°11;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n°98 del 22/07/2024 ha adottato il Piano Urbanistico attuativo di iniziativa Pubblica denominato "Ambito 61-38 B", come previsto dal sopra citato Accordo;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n°..... del ..... ha approvato il citato P.U.A. ai sensi della L.R. 11/2004;

#### **TUTTO CIO PREMESSO**

Tra il Comune di Montebelluna, rappresentato dal Dott. Boratto Gerry, Dirigente competente e la Ditta Costruzioni Bordignon S.r.l. la quale nel prosieguo del seguente atto verrà indicata come Ditta Attuatrice, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1. ATTUAZIONE DEL PIANO**

La Ditta Attuatrice, che presta al Comune di Montebelluna la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano "Ambito 61-38b" di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati alla delibera di Giunta Comunale n°98/2024 sopra citata, di cui formano parte integrante, con le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale, secondo il Capitolato Speciale e il Preventivo di Spesa allegati alla delibera stessa, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

#### **Art. 2. DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria delle aree nella quota del 100% (cento per cento) per la porzione perimetrata in colore rosso nell'allegato (A) e fa espresso riferimento alla documentazione già prodotta all'Ufficio Tecnico, nonché agli atti già depositati presso il Comune di Montebelluna. La rimanente porzione, perimetrata in colore blu e oggetto di intervento di riqualificazione, risulta già nella disponibilità del Comune di Montebelluna. Tali aree verranno messe a disposizione della Ditta a seguito di specifica richiesta corredata di cronoprogramma preventivamente condiviso con il Servizio Viabilità/Patrimonio.

### **Art. 3. COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA SU AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Ditta Attuatrice si impegna a costituire servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Montebelluna a titolo gratuito sulle seguenti aree da destinarsi ad urbanizzazione primaria:

- spazi pedonali e a verde a nord ovest (piazzetta in fregio all'edificio ex Carceri) e a sud (piazzetta prospiciente il marciapiedi esistente), per una superficie complessiva di mq. 370 (trecentosettanta);

La costituzione della servitù avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato all'art. 12.

### **Art. 4. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente art. 3, oltre alle opere da eseguirsi sulle aree in proprietà Comunale, in conformità al progetto citato per un importo complessivo di € 288.460,00 (duecentoottantaquattrocentosessanta,00) di cui € 37.391,00 (trentasettemilatrecentonovantauno,00) per le opere all'interno dell'ambito e € 251.069,00 (duecentocinquantunomilazerosessantanove,00) per le opere esterne all'ambito e così distinte:

#### Opere su area di proprietà e oggetto di servitù:

- Pavimentazioni;
- Aree Verdi;

#### Opere su aree già in proprietà del Comune:

- Rete adduzione potabilizzazione;
- Rete Telefonia;
- Rete elettrica;
- Rete smaltimento reflui;
- Pubblica illuminazione;
- Rete metanizzazione;
- Rete smaltimento acque meteoriche;
- Pavimentazioni;
- Viabilità;
- Cavidotto per predisposizione futuri allacciamenti.

### **Art. 5 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Considerato che gli interventi previsti dal Piano comportano la rigenerazione urbana di importante porzione del centro storico cittadino attualmente in grave degrado, nonché il recupero e riuso di immobili dismessi anche di interesse storico, ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 31.8.2023 Rep. 5632 a firma del Notaio Betteti di Treviso, ed in applicazione dell'art. 17 comma 4-bis D.P.R. 380/2001, con la presente si conferma l'esenzione parziale degli interventi di cui al PUA dal contributo di costruzione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione II del D.P.R. 380/2001, dell'ammontare complessivo di € 155.620,95 di cui € 25.037,32 per oneri di urbanizzazione primarie e secondaria, ed € 130.583,63 per costo di costruzione, con una riduzione di detto contributo dell'85 per cento (%).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno totalmente assolti dall'Impresa mediante scomputo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, per un costo complessivo presunto di € 288.460,00.

In ragione della riduzione concessa al precedente primo comma, pari ad € 132.277,80, l'Impresa nulla dovrà versare a titolo di costo di costruzione.

Rimane comunque escluso ogni conguaglio passivo a carico del Comune.

#### **Art. 6 MONETIZZAZIONE E SCOMPUTO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 6 del citato Accordo, si conviene che il piano attuativo preveda, con esclusione di qualsivoglia conguaglio passivo a carico del Comune, l'assolvimento da parte dell'Impresa della monetizzazione degli standard, ammontante ad € 112.369,00, mediante realizzazione, per importo corrispondente, degli interventi urbanizzatori di cui al precedente Art. 4, il cui controvalore, al netto dello scomputo di cui all'art. 5 dell'Accordo, è stimato in € (288.460,00 – 25.037,32 =) 263.422,68.

#### **Art. 7 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto citato allegato alla delibera consiliare sopra citata:

- Energia elettrica
- Acquedotto
- Collegamento telefonico
- Scarico reflui
- Potabilizzazione
- Metanizzazione
- Acque meteo

#### **Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI. TEMPI DI ATTUAZIONE.**

La Ditta Attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente art. 4 entro 1 (un) anno dalla data di notifica del permesso a costruire relativo e ad ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, la Ditta Attuatrice dovrà chiedere proroga o rinnovo del permesso a costruire. In caso di inottemperanza si provvederà all'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 9 COLLAUDO**

Prima dell'inizio dei lavori per le opere di cui al precedente art. 4, la Ditta Attuatrice si impegna a presentare richiesta al Settore Urbanistica del Comune per la designazione del collaudatore. Il collaudatore esegue il collaudo che deve essere concluso e consegnato entro e non oltre i 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed approvato dagli organi comunali competenti entro 60 (sessanta) giorni dalla consegna. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'ufficio da parte del Comune. Per tale collaudo il Dirigente può avvalersi di personale interno all'uopo abilitato o di un professionista esterno appositamente incaricato. Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice. La Ditta Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente. Scaduto tale termine il Dirigente provvede d'ufficio a carico della Ditta Attuatrice.

#### **Art. 10 MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere previste del Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 4 e fino all'atto di consegna di cui al successivo art. 12, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alle opere di cui alla presente convenzione sono a totale esclusivo carico della Ditta Attuatrice. La Ditta Attuatrice si impegna inoltre ad effettuare lo sfalcio dell'erba dell'area a verde pubblico e a curarne la manutenzione anche dopo la stipula dell'atto di trasferimento al Comune.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui l'esecuzione d'ufficio ferma restando, in ogni caso, la responsabilità in capo all'Ente per eventuali danni occorsi a terzi.

È comunque vietata l'apposizione di qualsiasi targa o altro che possa limitare od impedire il libero uso degli spazi pubblici.

Ai fini di un'adeguata omogeneità di gestione delle aree a verde e della relativa manutenzione, entro 60 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento la Ditta Attuatrice dovrà comunicare al Comune il soggetto referente unico che curerà i rapporti con l'Amministrazione per conto dei residenti.

#### **Art. 11 PERMESSO A COSTRUIRE - CERTIFICATI DI AGIBILITÀ**

Il Dirigente rilascerà il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuta registrazione e trascrizione della presente convenzione

Il Dirigente rilascerà il Permesso di Costruire per l'edificio, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal PUA, dopo il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Per il deposito del certificato di agibilità dovrà inoltre essere approvato il collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione, previste dal Piano stesso.

#### **Art. 12 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

La Ditta Attuatrice si impegna a stipulare l'atto di costituzione il vincolo di servitù perpetua di uso pubblico delle aree di cui al precedente articolo 4 entro 60 (sessanta) giorni dalla data del Collaudo con esito favorevole.

#### **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 di urbanizzazione siano stati iniziati.

#### **Art. 14 VIGILANZA**

Il Dirigente si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza al progetto ed al capitolato speciale approvato dal Comune. Qualora siano riscontrate difformità il Dirigente diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 9.

#### **Art. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Tutte le condizioni previste nella presente convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per la Ditta Attuatrice, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta Attuatrice che gli eventuali successori si ritengono solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione. La Ditta Attuatrice assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del Piano di Recupero.

La Ditta Attuatrice si impegna, inoltre, a farsi rilasciare procura irrevocabile da eventuali terzi acquirenti delle unità immobiliari costruende, che venissero singolarmente cedute, ad intervenire in qualsiasi atto, in adempimento della presente convenzione o previsto dalla legge ancora in essere a tale data.

#### **Art. 16 CAUZIONE**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dagli artt. 4 e 8 nonché degli altri impegni assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice costituirà una cauzione pari al 130% (centotrenta per cento) del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare quale risulta dal progetto, dal computo metrico estimativo dettagliato e dal capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione approvati. L'importo di tale cauzione è pari a € 374.998,00 (trecentosettantaquattromilanovecentonovantotto,00).

Detta garanzia può essere prestata mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa nella quale il garante s'impegna espressamente al pagamento delle somme garantite, entro 15 giorni dalla semplice richiesta del Comune senza presentare escussione dell'obbligato principale. Essa sarà svincolata dopo che sarà stipulato l'atto di cui al precedente art. 12. Non sono ammesse riduzioni in corso d'opera. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido anche con i suoi fideiussori. La fideiussione, di validità annuale con rinnovo fino a comunicazione di

svincolo da parte del Comune, è operativa e soggetta ad escussione entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. Non sono ammesse riduzioni in corso d'opera.

Qualora nel breve periodo non sia possibile accertare la tenuta delle opere di urbanizzazione, l'attecchimento delle essenze arboree e l'uniformità dei manti erbosi, sarà facoltà dell'Amministrazione mantenere quota parte delle garanzie presentate attraverso una riduzione delle stesse anche dopo la stipula dell'atto di cessione. Le polizze/fideiussioni saranno definitivamente svincolate solo dopo la verifica dell'effettiva tenuta delle opere e dell'attecchimento del verde

#### **Art. 17 CONTROVERSIE E COMPETENZA DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA**

Per tutte le controversie che in qualche modo trovino origine dal rapporto contrattuale e di cui sia comunque parte il Comune di Montebelluna, il giudice competente è quello del luogo dove il Comune stesso ha sede.

#### **Art. 18 SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle relative ai frazionamenti, ai collaudi, alle perizie di stima ed alla cessione delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli, sono a totale carico della Ditta Attuatrice.

#### **Art. 19 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE**

Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio del Registro. A tal fine la Ditta Attuatrice chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia ed in particolare quelle previste dalla legge 28.6.1943 n° 666 e dal D.P.R. 29.9.1973 n° 601 e successive modifiche ed integrazioni. La Ditta Attuatrice inoltre si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla suddetta trascrizione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune di Montebelluna

la Ditta Attuatrice

Le Parti dichiarano di accettare, in particolare, le clausole degli artt. "17" e "18" del presente atto

Il Comune di Montebelluna

la Ditta Attuatrice

# ALLEGATO (A)

