

Art. 1. PIANO DI LOTTIZZAZIONE

AMBITO 22/A – 22/B – 23 - 24 Via Ferratine

ALLEGATO C)

CONVENZIONE

Il Tecnico: CORAZZIN arch. FABIO

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “AMBITO 22/a, 22/b, 23, 24, VIA FERATINE”

(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)

Tra i sottoscritti:

-, Dirigente del Settore 3° Governo e Gestione del Territorio, nella qualità di legale rappresentante del “Comune di Montebelluna”, con sede municipale a Montebelluna (TV) in Corso Mazzini n°118, codice fiscale 00471230268, da una parte e
- **SCAPINELLO ALDO** nato a Montebelluna il 17/08/1940 e residente a Montebelluna in via Barche n. 30 (C.F. SCPLDA40M17F443B)
- **SCAPINELLO LUCIANO** nato a Montebelluna il 07/01/1938 e residente a Montebelluna in via Barche n. 9 (C.F. SCPLCN38A07F443A)
- **MAZZOCATO GIUSEPPE** nato a Montebelluna il 11/08/1958 e residente in LUSSEMBURGO In via am Stronck, L-6915 Roodt-sur-Syre n.24 (C.F. MZZGPP58M11F443Z)
- **MAZZOCATO PAOLA** nata a Montebelluna il 26/01/1960 e residente a Montebelluna in via Belvedere n.5 (C.F. MZZPLA60A66F443R)
- **MAZZOCATO FRANCESCA** nata a Padova il 21/09/1963 e residente a Montebelluna in via Tre Pini n. 14 (C.F. MZZFNC63P61G224M)
- **MAZZOCATO MARTINO** nato a Montebelluna il 10/05/1962 e residente a Montebelluna in Via Belvedere n.1 (C.F. MZZMTN62E10F443C)
- **ALMAUNO s.r.l.** con sede a Montebelluna (TV) in Via Bassanese n°61/2, P.IVA 05287820269 legalmente rappresentata da Giusti Alessandro nato a Montebelluna (TV) il 19/01/1969 che nel presente atto sarà indicata come “Ditta Attuatrice”;

PREMETTONO

- che il Comune di Montebelluna è dotato di Piano degli Interventi, Variante n. 3 – prima Variante parziale – approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n°1 in data 31/01/2024,
- che la Ditta Attuatrice con istanza n° dell' / /2023, ha presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione riguardante gli immobili così censiti al Catasto Terreni:
Comune di Montebelluna:
 - Proprietà SCAPINELLO ALDO e LUCIANO comproprietari
Foglio 39° parte del mappale n. 2788 Ha. 0.68.82
 - Proprietà MAZZOCATO GIUSEPPE, PAOLA e FRANCESCA proprietari per 1/6 ciascuno e MAZZOCATO MARTINO proprietario per 3/6

Foglio 39° mappale n. 845	Ha. 0.53.01
Foglio 44° mappale n. 910	Ha. 0.01.00
Foglio 44° parte del mappale n. 1911	Ha. 0.85.34

- Proprietà ALMAUNO srl

Foglio 44° mappale n. 2583	Ha. 0.48.01
Foglio 44° mappale n. 1909	<u>Ha. 0.51.98</u>

Totale Ha. 3.08.16

ad essa pervenuti:

- alla ditta SCAPINELLO ALDO e LUCIANO proprietari per 1/2 ciascuno per successione di Scapinello Secondo apertasi a Montebelluna il 21/06/1988 e atto di donazione del notaio Lina Leotta, repertorio n. 56851 del 22/02/2002 e registrato a Treviso il 12/03/2022 al n°2076

- alla ditta MAZZOCATO GIUSEPPE, PAOLA e FRANCESCA proprietari per 1/6 ciascuno, con atto di donazione ricevuto dal notaio Andrea Marchio, repertorio n. 28749 del 18/04/2006 e registrato a Montebelluna in data 27/04/2006 al n. 1222°, serie 1T;

- alla Ditta MAZZOCATO MARTINO proprietario per 3/6 per successione di morte di Mazzocato Paolino apertasi a Montebelluna in data 10/03/1993, registrata a Montebelluna il 04/09/1993 n°84, volume 425;

- alla ditta ALMAUNO srl con atto di compravendita ricevuto da Matteo Contento, Notaio in Montebelluna, in data 12/05/2022, repertorio n°30374, ivi registrato a Treviso il 20/05/2022 al n. 16229 serie 1T, trascritta a Treviso il 20/05/2022 al nn 19496/13791, 19497/13792, 19498/13793;

- che il Comune di Montebelluna è dotato di Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 23/07/2020;

- che gli immobili citati ricadono in Zona classificata dal vigente P.I. "zona residenziale di espansione soggette a perequazione urbanistica C2/3 – Ambito 22/a, 22/b, 23 e 24, nelle quali è richiesto l'intervento tramite Piano di Lottizzazione;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n° _____ del ____/____/2023 ha **adottato** il Piano di Lottizzazione denominato "AMBITO 22/a – 22/b – 23 – 24 –, VIA FERATINE";

- che la Giunta Comunale con deliberazione n° _____ del ____/____/2023 ha **approvato** il citato Piano di Lottizzazione denominato "AMBITO 22/a – 22/b – 23 – 24 –, VIA FERATINE";

TUTTO CIO PREMESSO

Tra il Comune di Montebelluna, rappresentato da _____, Dirigente competente e i Signori SCAPINELLO ALDO, SCAPINELLO LUCIANO, MAZZOCATO GIUSEPPE, MAZZOCATO PAOLA, MAZZOCATO FRANCESCA, MAZZOCATO MARTINO e Giusti Alessandro quale legale rappresentante di ALMAUNO s.r.l.s., i quali nel prosieguo del seguente atto verranno indicati 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 di Lottizzazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati alla delibera di Giunta n° ____/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 di cui alla presente convenzione nella quota del 100% (cento per cento) e fa espresso riferimento alla documentazione già prodotta all'Ufficio Urbanistica, nonché agli atti già depositati presso il Comune di Montebelluna.

Art. 3 CESSIONE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere ed a trasferire al Comune di Montebelluna a titolo gratuito le aree da destinarsi a:

a) Urbanizzazione Primaria

- strade	mq. 2.799,00
- verde primario	mq. 948,00
- parcheggi	mq. 791,32
- posto bici	mq. 41,63
- marciapiedi	mq. 510,14
Totale	mq. 5.090,09

Il trasferimento avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato all'articolo 16.

Art. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui precedente art.3, in conformità al progetto citato per un importo di € 607.536,82 (seicentasettemilacinquecentotrentasei/82 euro):

Opere stradali	€	260.818,00
Rete di fognatura acque nere	€	47.225,91
Rete di fognatura acque meteoriche	€	108.091,00
Rete di illuminazione pubblica	€	47.363,69
Rete di distribuzione energia elettrica	€	15.962,00
Rete di approvvigionamento idrico	€	39.304,21
Rete impianto telefonico	€	18.222,20
Segnaletica stradale	€	2.497,47
Manufatti in calcestruzzo armato	€	44.612,24
Opere di sistemazione area a verde	€	23.439,30
TOTALE	€	607.536,82

L'esatta identificazione e le esatte superfici da cedere, risulteranno dalla documentazione catastale che sarà redatta a cura e spese della Ditta Attuatrice e prodotta in sede di collaudo.

Il trasferimento avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato all'art.16.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo verranno eseguite a scomputo, escludendo qualsiasi conguaglio a carico del Comune.

Art. 5 CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune le aree da destinarsi all'Urbanizzazione Secondaria per la quota di cui al punto 1 lettera b) dell'art. 10 delle N.T.O. del P.I., per un totale di 3.317,68 e così suddivise:

a) Urbanizzazione Secondaria

- area secondarie	mq. 2.841,00
- parcheggi	mq. 476,68
Totale	mq. 3.317,68

La cessione delle aree di urbanizzazione secondaria avverranno al prezzo di € _____.

Art. 6 ESECUZIONE OPERE PER L' URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare a proprie cure e spese, con scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, le quote di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art.5 in conformità al progetto approvato, per un importo di € 133.072,25 (centotrentatremilasettantadue/25 euro):

Opere per parcheggi	€	96.491,06
Opere di sistemazione area a verde	€	36.581,19

L'esatta identificazione e le esatte superfici da cedere, risulteranno dalla documentazione catastale che sarà redatta a cura e spese della Ditta Attuatrice e prodotto in sede di collaudo.

Art. 7 CESSIONE AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA E VIABILITA' FUORI AMBITO

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente le aree di perequazione di cui agli art.5 e 12 delle NTO del PI vigente pari a un totale di 5.548,00 mq come meglio individuate nei grafici allegati al Piano di Lottizzazione quale area destinata a superficie pubblica.

La Ditta si impegna inoltre a cedere gratuitamente i mappali 2028, al foglio 39 e 1908, 1910 e 1912 al foglio 44, fuori ambito e destinato a viabilità. (attuale viaFeratine).

La cessione delle aree di perequazione e degli ulteriori mappali sopraccitati dovrà avvenire con atto notarile e spese a carico della Ditta Attuatrice e come meglio specificato al successivo art.16.

Le aree da cedere dovranno essere 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.

Art.8 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Trattandosi di aree oggetto di intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali necessari per l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti artt. 3 e 4, ai sensi dell'art.86, comma 3 della Legge Regionale 61/85, per un importo di € 607.536,82 (seicentoseptemilacinquecentotrentasei/82 euro) e che sarà stabilito in via definitiva con il progetto esecutivo per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Conseguentemente anche qualora il totale di detto importo dovesse eccedere il contributo tabellare dovuto, sulla base del D.P.R. n.380/01 e delle Leggi Regionali in materia, nessun conguaglio sarà dovuto.

Art.9 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

La Ditta Attuatrice, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire dei singoli edifici, si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare le disposizioni attinenti alla corresponsione degli oneri relativi al costo di costruzione secondo le varie fasi temporali previste dal D.P.R. n.380/2001 ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura vigente all'atto del rilascio dei Permessi secondo quanto disposto dal predetto D.P.R. n.380/2001, e dalle Leggi Regionali vigenti.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria vanno determinati in conformità al disposto delle tabelle "A" allegate alla Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni. Da tale contributo tabellare vanno comunque detratti gli importi di cui all'art. 6 "Esecuzione opere di urbanizzazione secondaria" e di cui all'art. 5 "Cessione aree per urbanizzazione secondaria", per un valore complessivo di € _____

Art.10 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione e in particolare per le seguenti opere:

- strade;
- approvvigionamento idrico;
- fognature;
- rete acquedotto;
- pubblica illuminazione;
- energia elettrica;
- rete telefonica.

Art. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE.

La Ditta Attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt.4, 6 e 10 entro 1 (un) anno dalla data di notifica del permesso a costruire relativo alle opere 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 secondo le modalità del successivo art.12.

Art. 12 COLLAUDO

Prima dell'inizio dei lavori per le opere di cui ai precedenti artt.4, 6 e 10, 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. 13 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione di cui agli artt.4, 6 e 10 fino all'atto di consegna di cui al successivo art.16, 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 ad effettuare lo sfalcio dell'erba dell'area a verde pubblico e a curarne la manutenzione, compresi i relativi impianti, anche dopo la stipula dell'atto di trasferimento al Comune. 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.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli ultimi commi del precedente art.12, riguardanti l'esecuzione d'ufficio.

Art. 14 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 i singoli permessi di costruire degli edifici, nel rispetto della vigente normativa urbanistica o di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Per il deposito della SCIA di agibilità dovrà inoltre essere accertata, mediante collaudo, l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo dei fabbricati, garantendo comunque la totale sicurezza delle aree destinate a tali opere.

Art. 15 CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta Attuatrice si impegna a stipulare l'atto di cessione al Comune delle aree di cui ai precedenti articoli 4,6 e 7 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione da parte del Comune del Collaudo delle relative opere di urbanizzazione, con la specifica di seguito riportata.

La Ditta, con il presente atto, cede gratuitamente e contestualmente al Comune di Montebelluna quota parte dell'area di perequazione di cui all'art. 7, oltre alla relativa area di accesso fuori ambito, e così individuate al Catasto Terreni:

Comune di Montebelluna, Foglio 44 – mappale n. 1632 quota parte dell'area di perequazione;

Comune di Montebelluna, Foglio 44 – mappale n. 105 accesso da Via Russo.

Le aree cedute devono essere 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.

Qualora, per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree oggetto di stipulazione degli atti siano di misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la Ditta Attuatrice è obbligata in solido al reperimento delle aree mancanti. E' fatta salva la diversa misura riscontrabile

in sede di frazionamento purché non incida in modo rilevante sulle quantità da acquisire o vincolare concordate nel presente contratto. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre il reperimento delle aree e opere mancanti.

Ai fini della stipulazione dei relativi atti notarili la Ditta Attuatrice dovrà provvedere alla cancellazione di eventuali ipoteche e fornire ogni documento utile richiesto per l'espletamento di tale formalità.

Art. 16 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. 17 VIGILANZA

Il Dirigente si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza al progetto 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 ai precedenti articoli.

Art. 18 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 Lottizzazione.

La Ditta Attuatrice si impegna, inoltre, a farsi rilasciare procura irrevocabile da eventuali terzi acquirenti delle unità immobiliari costituende, 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. 19 CAUZIONE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dagli artt.4, 6 e 10 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 approvati per colpessivi € 740.609,07. L'importo di tale cauzione è pari a € 962.791,80 (novecentosessantaduemilasettecentonovantuno/80). Detta garanzia può essere prestata in contanti o in Titoli di Stato corrispondenti al valore di mercato presso la Tesoreria Comunale oppure mediante polizza fideiussoria 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'obligato principale. Essa sarà svincolata dopo che sarà stipulato l'atto di cui al precedente art.15. Non sono ammesse riduzioni in corso d'opera.

Art. 20 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. 21 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. 22 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 28/06/1943 n°666 e dal D.P.R. 29/09/1973 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. 20 e 21 del presente atto.

Il Comune di Montebelluna

la Ditta Attuatrice

.....

.....