

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Schema di convenzione

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA D3/3 DENOMINATA VIA DEI
MINATORI SUD - STRALCIO N. 1.**

L'anno 2024, addì _____ del mese di _____, avanti a
me dott. _____, notaio in _____ e iscritto al collegio notarile
del distretto di _____, sono presenti:

- dott. Urb. **ZORZETTO Massimo** nato a Camposampiero (PD) il
12.02.1967, con domicilio per la carica ove appresso, codice fiscale
ZRZMSM67B12B563Y il quale dichiara di intervenire al presente atto non in
proprio ma nella veste di responsabile della gestione del territorio e, quindi,
per conto, nome, vece, ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza
del Comune di Crocetta del Montello, con sede legale in Crocetta del
Montello (TV), Via Sant'Andrea n. 1 (C.F. 00449960269 / P.I.
00449960269), ai sensi dell'art. 107 del *Testo unico sull'ordinamento degli
enti locali* (D.Lgs 267/2000), ed in forza del decreto sindacale n. 3 del
08.02.2024, nel prosieguo
indicato "**Comune**";

- **ALIA MENTIS S.R.L.** con sede in VEDELAGO (TV) VIA NAZIONALE, 10
P.I. 02487510907 proprietaria della particella ... del foglio ..., qui
rappresentata dall'amministratore unico sig. **Paronetto Giuseppe** nato a
Treviso il 01/07/1974, residente a (TV) via n. ., codice fiscale ...;

- **PIRAMIDE S.R.L.** con sede in Treviso (TV) Via Toniolo, 1 P.I. 00729130252 qui rappresentata dall'amministratore unico sig. nato a ... il, residente a (TV) via n. ., codice fiscale ...; nel prosieguo indicati come **"soggetti attuatori"**;

detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni,

PREMESSO

- che il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 85 del 10.03.2014 quale sono state nel tempo apportate alcune varianti parziali;
- che il Comune di Crocetta del Montello è dotato di Piano degli Interventi, approvato con Delibera di Consiglio n. 24 del 06/05/2016 al quale sono state nel tempo apportate alcune varianti parziali;
- che è stata trasmessa la proposta di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN ZONA "D3/3 - DENOMINATA VIA DEI MINATORI SUD - STRALCIO N. 1, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, prot. SUAP n. 0260419 del 30/08/2023, protocollo comunale n. 10838 del 31/08/2023.

Pratica successivamente integrata con prot. n. 12224 e n. 12248 del 24/10/2023 e prot. n. 13123 del 11/10/2024;

- che gli immobili citati ricadono in zona territoriale omogenea ZTO "D3/3" nel vigente P.I. - nella quale è richiesto l'intervento tramite PUA Piano Urbanistico Attuativo, nonché in Z.T.O. "Sc11" zone attrezzate a parco, gioco e sport;

- che in data 01/09/2023 con nota prot.n. 10906 è stata indetta la Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/1990, con svolgimento in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90, al fine di acquisire le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta e gli assensi comunque denominati richiesti dalla normativa vigente;
- che in data 08/01/2024 con determinazione del responsabile del servizio n. 1 si è preso atto della conclusione positiva della Conferenza di Servizi Decisoria; che le prescrizioni dei vari Enti competenti, impartite in sede di Conferenza dei Servizi devono intendersi qui integralmente recepite e fanno parte integrante del presente atto, in particolare per quanto attiene alle misure compensative e di mitigazione del rischio idraulico contenute nella Relazione Idraulica a firma dell'Ing. Marco Lasen nonché il Prontuario per la Mitigazione Ambientale;
- che i soggetti attuatori si impegnano a rispettare le indicazioni dell'art. 21 comma 9 N.T.O. del P.I. per quanto riguarda:
 - a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria espressamente descritte e rappresentate negli elaborati del PUA;
 - b) la cessione al Comune delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento della quota di contributo dovuto per il costo di costruzione;

- c) i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
 - d) la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune poste sia all'interno dello Stralcio 1;
 - e) le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
 - f) le indicazioni dell'art. 32 comma 8 N.T.O. del P.I. per quanto riguarda l'impegno a realizzare e cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale le opere e l'area identificata come ZTO Sc/11 da destinare a verde pubblico, larga almeno ml. 10 (dieci), lungo il lato Sud dell'area di intervento, con impianto di siepi ed alberature disposte in modo da minimizzare l'impatto visivo dell'insediamento con l'ambiente circostante, caratterizzato da un paesaggio agricolo utilizzando elementi tipici del luogo;
 - g) a realizzare le opere per la mitigazione del rischio idraulico previste nell'elaborato denominato Valutazione di Compatibilità Idraulica a firma dell'ing. Marco Lasen poste all'interno dello Stralcio 1;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. del ha approvato il citato Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata, ai sensi della vigente normativa regionale;

CIÒ PREMESSO

Tra il Comune di Crocetta del Montello, rappresentato dal dott. Urb. **ZORZETTO Massimo** responsabile competente e i **soggetti attuatori** come sopra meglio individuati, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

I soggetti attuatori, che prestano al Comune di Crocetta del Montello la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili censiti al Catasto Terreni:

- Comune di Crocetta del Montello;
- Foglio: 3;
- Mappali: 42 – 302 – 303 – 493 – 494 – 495 – 800 – 803 – 806 di complessivi Ha. 2.60.02;

Si impegnano a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, di cui formano parte integrante, con le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale, secondo il Capitolato Speciale e il Computo Metrico Estimativo allegati al presente atto, 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 oltre che ottemperare a quanto previsto dall'accordo di programma

Art. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

I soggetti attuatori dichiarano di essere proprietari delle aree di cui alla presente convenzione nella quota del 100% come risulta dagli atti che si allegano alla presente convenzione:

- Atto di compravendita Notaio Raffaella Tomasi, Notaio in Oderzo (TV) , rep. 4804 del 26.07.2023;

- Atto di compravendita Notaio Raffaella Tomasi, Notaio in Oderzo (TV) ,
rep. 4806 del 26.07.2023;
- Atto di compravendita Notaio rep. del
.....;

Art. 3 CESSIONE DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA.

I soggetti attuatori si impegnano a cedere ed a trasferire al Comune a titolo gratuito le aree da destinarsi a:

- | | |
|--|--------------|
| - Strade, marciapiedi e piste ciclabili | mq. 2.992,00 |
| - Parcheggio pubblico ed aree di manovra | mq. 2.462,00 |
| - Verde pubblico attrezzato | mq. 2.493,00 |

Il trasferimento delle aree avverrà dopo l'emissione del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, come successivamente descritto e disciplinato.

Art. 4 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare, a totale propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui all'art. 3, in conformità al relativo progetto e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale e al Computo Metrico allegati alla presente convenzione:

- strade, piste ciclabili e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- sistemazione del verde attrezzato pubblico;

- scoline e condotte acque meteoriche (rete di scarico e invaso allagabile verde);
- impianto di sedimentazione e desoleatura;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete per la somministrazione del gas metano;
- rete di distribuzione del telefono; - pubblica illuminazione.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare è pari ad Euro 611.557,00 (euro seicentoundicimilacinquecentocinquanta-sette/00), IVA esclusa, di cui Euro 589.536,80 (Euro cinquecentottantanovemilacinquecentotrentasei/80), IVA esclusa per Opere di Urbanizzazione Primaria, Euro 22'020,50 (Euro ventiduemilaventi/50), IVA esclusa per Oneri di Sicurezza, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria al rilascio del Permesso di Costruire degli Edifici.

Art. 5 REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE ED AREE PER LA Z.T.O. SC/11

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare, a totale propria cura e spese, le opere di urbanizzazione nell'area classificata come Z.T.O. Sc/11, in conformità al relativo progetto e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale e al Computo Metrico che sono parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati ma conosciuti dalle parti.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione previste per tale area Z.T.O. Sc/11 da realizzare è pari ad Euro 27.202,54 (euro ventisettemiladuecentodue/54), IVA esclusa, di cui Euro 26.223,04 (Euro

ventiseimiladuecentoventitre/04), IVA esclusa per Opere ed Euro 979,50 (Euro novecentosettantanove/50), IVA esclusa per Oneri di Sicurezza, come risulta dal computo metrico estimativo.

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune, nei termini di cui al successivo art. 12. le aree inserite nella Z.T.O. Sc/11 per la quota di cui all'art. 32 comma 8 delle Norme Tecniche Operative del P.I., a titolo gratuito per un totale di mq. 1.748,00 (metri quadrati mlesettecentoquarantotto/00).

Art. 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a versare al Comune gli oneri di concessione, con il rilascio dei permessi di costruire delle nuove costruzioni, commisurati al costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria in vigore al momento dell'effettivo versamento alla Tesoreria Comunale, nella misura e con le modalità determinate dal Consiglio Comunale in attuazione della L.R. 27/06/1985, n. 61, recante "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni e ss.mm.ii. Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno dovuti solo se a conguaglio delle opere eseguite di cui al precedente art.4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, saranno versati all'atto del ritiro del titolo abilitativo per la nuova costruzione di uno o più edifici da realizzarsi nello stralcio n. 1.

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27/06/1985, n. 61, è comunque ammesso lo scomputo totale o parziale del contributo, solo per opere di urbanizzazione della stessa specie. Sarà comunque fatto salvo il conguaglio attivo per il

Comune e non sarà ammesso il conguaglio passivo a carico del Comune stesso.

Art. 7 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

I soggetti attuatori si impegnano ad assumersi l'onere delle seguenti opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale allegato alla presente convenzione:

- strade;
- approvvigionamento idrico;
- pubblica illuminazione;
- energia elettrica;
- gas metano;
- rete telefonica.

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI, TEMPI DI ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 7 entro 1 (un) anno dalla data di notifica del permesso di costruire relativo ed ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio. Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, i soggetti attuatori dovranno presentare istanza diretta ad ottenere un permesso di costruire concernente la parte non ultimata. In ogni caso dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità del Piano Urbanistico Attuativo. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e i soggetti attuatori.

Art. 9 COLLAUDO

Prima dell'inizio dei lavori per le opere di cui ai precedenti artt. 4, 5 e 7, i soggetti attuatori si impegnano a presentare richiesta al Comune per la designazione di collaudatore in corso d'opera. Il collaudatore esegue il collaudo sia per le opere all'interno del PUA che per quelle previste nella Z.T.O. Sc/11. Il collaudo deve essere concluso favorevolmente 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 responsabile della gestione del territorio comunale può avvalersi di personale interno all'uopo abilitato o di un professionista esterno appositamente incaricato. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ai sensi del successivo art. 18. Tutte le spese di collaudo sono a carico dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori si impegnano 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 responsabile del Settore LL. del Comune. Scaduto tale termine il dirigente provvede d'ufficio con spese a carico dei soggetti attuatori.

Art. 10 MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE A VERDE E FOSSATI

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla consegna di cui al successivo art. 12, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione e l'uso delle

aree, manufatti ed impianti del Piano di Lottizzazione saranno a totale ed esclusivo carico dei soggetti attuatori firmatari della presente convenzione o degli aventi titolo.

Le aree a verde pubblico/scolo acque meteoriche di lottizzazione compreso fossati di pertinenza alla viabilità, vasca di laminazione, restano a carico dei soggetti attuatori, i quali si impegnano alla manutenzione ordinaria e straordinaria con obbligo di ripartizione della spesa in riferimento ai millesimi di proprietà gestita dall'amministratore di lottizzazione. Tale obbligo dovrà essere esplicitato su ogni successivo atto notarile di trasferimento della proprietà.

I soggetti attuatori si faranno carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti all'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

I soggetti attuatori si impegnano altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

La manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, la gestione tecnica, operativa ed amministrativa nonché tutte le responsabilità connesse all'esercizio della vasca di espansione delle acque meteoriche descritto nella tavola 01 allegata alla Relazione di Valutazione Idraulica, rimarranno a carico dei soggetti attuatori.

I soggetti attuatori si impegnano alla manutenzione ordinaria e straordinaria sottoindicata:

Programma di MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) sfalcio con raccolta e smaltimento dell'erba nelle aree verdi, eseguiti a regola d'arte, in modo da garantire un numero annuo di circa 3 (tre) interventi e comunque a seconda delle esigenze stagionali, da prevedere nel periodo compreso tra aprile e ottobre;
- b) controllo fitopatologico annuale delle piante con interventi di potatura di allevamento e/o di contenimento, se necessari (le condizioni fitosanitarie delle singole piante dovranno essere valutate da un professionista con competenza in materia agronomica o forestale e gli interventi eseguiti da personale tecnico specializzato ed svolti a regola d'arte); interventi di potatura di rimonda del secco, se necessario, da effettuarsi nel periodo estivo, per il periodo di anni 2 (due) dalla consegna al Comune al fine di garantire il completo attecchimento di alberi cespugli e prati erbosi;
- c) trattamenti fitosanitari, al bisogno, a seguito del controllo fitopatologico;
- d) potatura degli arbusti, se presenti, eseguiti nei periodi idonei a tale fine;
- e) controllo periodico del tappeto erboso e, se necessario, risemina;
- f) concimazione periodica.

Programma MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Tutti gli interventi non compresi tra la manutenzione ordinaria saranno programmati dai soggetti attuatori e dai suoi aventi causa in accordo e con l'autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Crocetta del Montello.

Art. 11 PERMESSI DI COSTRUIRE - CERTIFICATI DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Il responsabile della gestione del territorio rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica o di quanto

previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo l'avventura stipulazione della convenzione definitiva, dopo il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e dopo l'inizio dei lavori delle stesse.

Per il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità dovrà inoltre essere accertata mediante un collaudo parziale in corso d'opera l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie per l'uso degli edifici stessi.

Resta inteso che l'agibilità verà rilasciata a completamento con collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria e mitigazione.

Art. 12 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 3 e 5 entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del Collaudo con esito favorevole.

Art. 13 ENTRA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, in contrasto con i contenuti del PUA stralcio 1, 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 responsabile comunale della gestione del territorio si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegato alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il responsabile

diffida i soggetti proponenti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 8.

Art. 15 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri e gli obblighi previsti a suo carico nella presente convenzione. Tutte le condizioni previste nella presente convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per i soggetti attuatori, ma anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia i soggetti attuatori che gli eventuali successori si ritengono solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione. I soggetti attuatori assumono specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di loro proprietà compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

Art. 16 GARANZIE

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dagli articoli 4 e 5 nonché degli altri impegni assunti con la presente convenzione ed in particolare con gli artt. 3, 5 e 7 i soggetti attuatori costituiranno una cauzione, mediante istituto di primaria importanza, pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, di quelle da realizzare nella ZTO Sc/11, da realizzare come risulta dal progetto, dal computo metrico estimativo dettagliato e dal capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione allegati alla presente

convenzione, a detta garanzia non sono ammesse riduzioni in corso d'opera.

Detta garanzia è stata costituita mediante polizza fideiussoria n. ... del da parte di che viene allegata alla presente convenzione. Essa sarà svincolata solo dopo la stipula dell'atto di cui al precedente art. 12.

Art. 17 CONTROVERSIE

Il giudizio su tutte le controversie tra amministrazione e i soggetti attuatori sia durante l'esecuzione che al termine del contratto quale che sia la loro natura, tecnica, amministrativa o giuridica, può essere affidato ad un giudice ordinario competente per legge, affinché esso giudichi della controversia applicando le disposizioni del titolo VIII° del libro IV° del codice di procedura civile.

Art. 18 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 Crocetta del Montello, il giudice competente è quello del luogo dove il Comune stesso ha sede.

Art. 19 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 dei soggetti attuatori.

Art. 20 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto sarà registrato al competente Ufficio del Registro. A tal fine i soggetti attuatori chiedono 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. I soggetti attuatori inoltre si impegnano 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.

Art. 21 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per i soggetti attuatori, diverrà tale per il Comune di Crocetta del Montello non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune di Crocetta del Montello

i soggetti attuatori

Le Parti dichiarano di accettare, in particolare, le clausole degli artt. 18 e 19 del presente atto.

Il Comune di Crocetta del Montello

i soggetti attuatori