



PI 2014 COMUNE DI CAPPELLA MAGGIORE

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 5
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Linee Guida per l'attuazione del PI

Approvato con
DCC n. 2 del 02/03/2016

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEL PI



ADOZIONE
D.C.C. n. 2 del 14/01/2015

APPROVAZIONE
D.C.C. n. 2 del 02/03/2016
Adeguito alle osservazioni recepite con D.C.C. n. 2 del 02/03/2016

Il Sindaco
Avv. Mariarosa BARAZZA

L'Assessore all'Urbanistica
Arch. Roberta POZZOBON

Il Segretario
dott.ssa Ginetta SALVADOR

Il Responsabile Settore Urbanistica
Urbanista Luciano BOTTEON

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di Valutazione
Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. Amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici
Urbanista Laura GATTO
Ingegnere Chiara LUCIANI
Ingegnere Lino POLLASTRI
Urbanista Fabio VANIN

VenetoProgetti SC
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: venetoprogetti@venetoprogetti.com

INDICE

1. Introduzione	2
2. Criteri per la stima del valore degli immobili	3
2.1 Premessa	3
2.2 Valori delle aree agricole	4
2.3 Valori delle aree edificabili	6
2.4 Valori dei fabbricati	7
3. Principio guida	9
4. Modalità di applicazione	10
4.1 Determinazione del plus-valore	11
4.2 Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica	12
4.3 Criteri di Programmazione	13
4.4 Ambiti di applicazione	14
4.4.1 – Casistiche	15
4.4.2 – Sintesi aliquote perequative	16
4. Modalità per l'applicazione del Credito edilizio e della Compensazione	17
4.1 Premessa	17
4.2 Ambiti di applicazione	18
4.2.1 – Demolizione di manufatti incongrui.....	18
4.2.2 – Riqualificazione urbanistica	18
4.2.3 – Riqualificazione ambientale e paesaggistica	19
4.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche.....	19
4.3 Modalità di applicazione	20
4.3.1 – 1° coefficiente. Destinazioni d'uso edifici (E).....	21
4.3.2 – 2° coefficiente. Localizzazione credito (A).....	22
4.3.3 – Misure premiali	23
4.4 Procedura amministrativa	24
4.5 Contenuti della convenzione	25
Schema di Accordo Pubblico Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004	26
Schema di Convenzione Urbanistica schede H “Interventi Puntuali”	31
Schema di Convenzione Urbanistica schede I “Interventi Complessi”	42
Schema di Convenzione Urbanistica per intervento di presidio ambientale	57

1. INTRODUZIONE

Il presente documento illustra principi e criteri che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici redatti ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articolati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), con particolare riferimento alle modalità per l'applicazione degli istituti giuridici della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva l'obiettivo delle presenti linee guida è la definizione dei criteri e delle modalità applicative per la **determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica** da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente.

2. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

2.1 PREMESSA

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), gli istituti giuridici della perequazione (articolo 35, LR 11/2004), del credito edilizio (articolo 36, LR 11/2004) e della compensazione (articolo 37, LR 11/2004) sono declinati nel Piano degli Interventi (PI) entro un quadro di **“regole di ingaggio”** preventive che possano guidare l'Amministrazione Comunale al perseguimento dell'interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (**interesse pubblico**).

L'applicazione di tale principio si basa sul **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione delle presenti linee guida, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Di seguito si illustrano i parametri assunti per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

2.2 VALORI DELLE AREE AGRICOLE

Per quanto concerne la **stima delle aree agricole** si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l'indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.



Comune di Cappella Maggiore – Regione Agraria n. 1 (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Cappella Maggiore rientra all'interno della Regione agraria n. 1 cui corrispondono, per l'anno 2014, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo ^{(1) (2)}	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto ^{(1) (2)}	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto ^{(1) (2)}	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo ⁽¹⁾	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto ^{(1) (2)}	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto ^{(1) (2)}	100.000	100.000					

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura validi per l'anno 2014 - (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

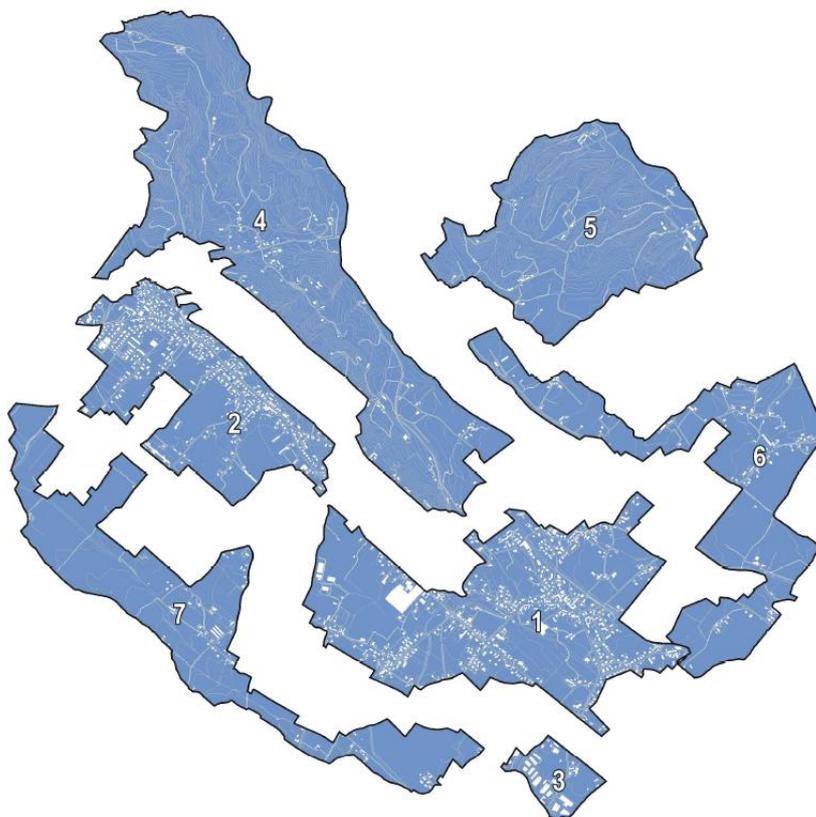
Ai fini delle valutazioni formulate sulla base delle presenti linee guida si utilizza il valore corrispondente ai seminativi pari a 80.000,00 euro/ettaro (8,00 €/mq) considerandolo rappresentativo delle situazioni presenti nel territorio comunale. A tale valore di riferimento si applicano i seguenti coefficienti correttivi articolati sulla base delle caratteristiche morfologiche e territoriali già riconosciute in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

VALORE BASE (V.A.M.) Euro/mq

8,00

Parametri Correttivi	Ambito	ATO	Coefficienti	Valore unitario iniziale (Euro/mq)
	Area di urbanizzazione consolidata	ATO 1 ATO 2 ATO 3	3,00	€ 24,00
	Area di riqualificazione e riconversione			
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi			
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo			
CLASSIFICAZIONE AREA PAT	Area di urbanizzazione consolidata	ATO 4	2,00	€ 16,00
	Area di riqualificazione e riconversione	ATO 5		
	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	ATO 6		
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	ATO 7		
	Zona agricola		1,00	€ 8,00

Valori delle aree agricole e coefficienti correttivi – Piano degli Interventi



Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) – PAT

2.3 VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Al fine di fornire un utile orientamento per la **valutazione delle aree edificabili** si mutuano i valori di riferimento deliberati ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Cappella Maggiore la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria è stata oggetto di delibera del Consiglio Comunale del 2010 ed è riassunta nella tabella seguente. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;
- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.

Tipologia: TERRENI EDIFICABILI

Fascia: TERRENI

Zona	A	Descrizione: CENTRO STORICO E PREGIATA Valore minimo: 120,00 €	
Zona	B	Descrizione: DI COMPLETAMENTO (SEMICENTRO) Valore minimo: 132,00 €	
Zona	C	Descrizione: LOTTIZZAZIONE (PERIFERIA) Valore minimo: edificabile a concessione diretta: 132,00 € edificabile previa approvazione di specifico piano urbanistico attuativo: 108,00 €	
Zona	D	Descrizione: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE Valore minimo: edificabile: 96,00 € da lottizzare: 72,00 €	
Zona	E	Descrizione: AGRICOLA DESTINATA A CENTRI RURALI Valore minimo: 90,00 €	

Valori delle aree edificabili ai fini ICI – D.C.C. del 2010

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

Gli ulteriori **parametri di riferimento** assunti dal Piano degli Interventi (PI) sono i seguenti:

- spese tecniche per opere di urbanizzazione = 5% costo di realizzazione
- spese tecniche per interventi edilizi diretti = 7% costo di costruzione
- oneri di urbanizzazione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85
- oneri finanziari = 5% costo di costruzione
- costo di costruzione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85

2.4 VALORI DEI FABBRICATI

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile **valore dei fabbricati** si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Cappella Maggiore la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2013 (ultimo dato disponibile).

I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale	Parcheggi
ville / villini	uffici	capannoni tipici	negozi	posto auto coperto
abitazione signorile	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali	posto auto scoperto
abitazione civile			laboratori	box
abitazione economica			magazzini	autorimesse
abitazioni tipiche dei luoghi				

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni OMI (Fonte: Agenzia del territorio)

Di seguito si rappresenta una planimetria delle zone OMI per il Comune di Cappella Maggiore, suddivise in tre tipologie:

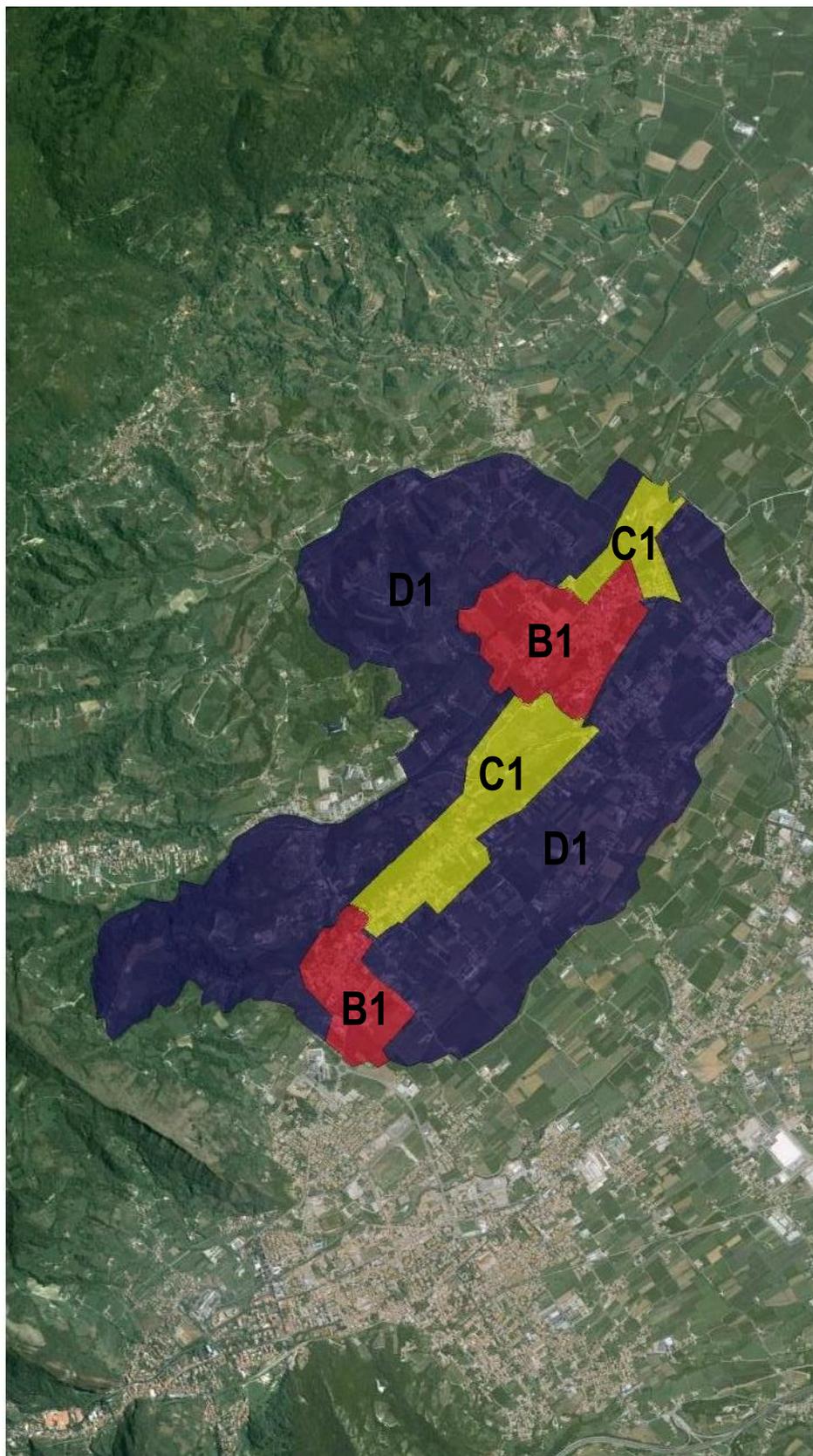
- zona B1 centrale;
- zona C1 semicentrale;
- zona D1 periferica.

Considerato che le zone OMI (vedi mappa seguente) comprendono situazioni eterogenee per dimensioni e caratteristiche (ad esempio la zona OMI di tipo D1 comprende sia zone agricole che zone urbanizzate), si assume quanto segue:

- i coefficienti da utilizzare per le zone agricole del PI vigente comprese nelle zone OMI di tipo B1 e C1 sono quelli indicati per la zona OMI di tipo D1;
- i coefficienti da utilizzare per le altre zone (residenziali, produttive, etc.) del PI vigente comprese nella zona D1 sono quelli indicati per la zona OMI di tipo C1.

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.



Zone OMI – Comune di Cappella Maggiore (Fonte: rielaborazione cartografica da dati Agenzia del territorio)

3. PRINCIPIO GUIDA

Coerentemente con quanto stabilito nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), il principio guida che governa le trasformazioni del territorio persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tale principio si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere “**nella misura non superiore al 50% del plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione” (Art. 4 delle NT del PAT).

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, al netto dei costi di produzione.

4. MODALITÀ DI APPLICAZIONE

I criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di "dotazioni territoriali" eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**VALORE EX ANTE – Va**);
2. una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc.) necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (**COSTI – C**);
3. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**VALORE EX POST – Vp**).

La formula per il calcolo del **plus-valore (Pv)** così si traduce:

$$Pv = Vp - (Va + C)$$

in cui

Pv = plus-valore

Vp = Valore ex-post, espresso in Euro/mq

Va = Valore ex-ante, espresso in Euro/mq

C = Costi di trasformazione urbanistica

La valutazione del **surplus afferente al Comune (Sc)** è determinata applicando un'aliquota sul plus-valore non superiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento, come stabilito dall'Art. 4 delle Norme Tecniche del PAT. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione

La formula è la seguente:

$$Sc = Pv \times a$$

in cui

Sc = surplus afferente al Comune

Pv = plus-valore

a = aliquota perequativa

La **perequazione (P)** è quindi calcolata implementando e/o il ridimensionando l'aliquota perequativa sulla base di una serie di criteri/parametri correttivi come di seguito richiamati.

La formula per la determinazione della perequazione è la seguente:

$$P = Sc - (A + B)$$

in cui

P = perequazione

Sc = surplus afferente al Comune

A. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica

B. Programmazione

4.1 DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE

Lo schema per la valutazione del plus-valore è il seguente.

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
0 PRINCIPALI DATI				
	Superficie territoriale			
	Indice territoriale			
	Volumetria realizzabile			
	Superficie fondiaria (territoriale - 30%)			
	Indice fondiario			
1 VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (Va)				
1.a	Valore area			
1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti			
	Totale valore iniziale			€ -
2 COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (C)				
2.a	Costi demolizione/bonifica			
2.b	Costi opere di urbanizzazione primaria			
2.c	Spese tecniche (5% di 2.b)			
2.d	Oneri urbanizzazione secondaria			
2.e	Oneri finanziari (5% di 2.b)			
	Totale costi			€ -
3 VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (Vp)				
3.a	Valore finale area			
3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
	Totale valore finale			€ -
4 DETERMINAZIONE PLUSVALORE (Pv)				
4.a	Plus valore $Pv = Vp - (Va+C)$			
	Quota plus valore per Comune (Sc)		%	€ -

Tabella 1. Modalità di calcolo del plus-valore (Pv) e del surplus afferente il Comune (Sc)

4.2 QUALITÀ URBANISTICA, ARCHITETTONICA E SOCIO-ECONOMICA

Lo schema utilizzato per la valutazione dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici generati dalla trasformazione urbanistica in termini di:

- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica;
- qualificazione dell'intervento sotto il profilo urbanistico;
- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, etc.;
- messa in sicurezza idraulica e/o idrogeologica;
- dotazione di verde e qualità ecologica degli interventi;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;

prevede l'integrazione della precedente tabella 1 (modalità di calcolo di Pv e di Sc) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

La valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

		Aliquota (%)	Euro
5	BENEFICI URBANISTICI, ARCHITETTONICI E SOCIO-ECONOMICI		
5.a	Qualificazione edilizia	... %	
5.b	Qualificazione urbanistica	... %	
5.c	Qualificazione territoriale/ambientale	... %	
5.d	Sicurezza idraulica/idrogeologica	... %	
5.e	Dotazione rete ecologica	... %	
5.f	Miglioramento socio-economico	... %	
5.g %	
	Totale benefici	50 %	€ -
6	DETERMINAZIONE PLUSVALORE		
6.a	Totale benefici	%	
	Plus valore = 4 - 5		€ -

Tabella 2. Modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici

4.3 CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

La valutazione delle opere/aree di perequazione è orientato ai seguenti principi direttori:

- la capacità di rispondere agli obiettivi temporali di sviluppo degli insediamenti privati e delle dotazioni territoriali coerentemente alle prospettive previste nel Piano degli Interventi e nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- la capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- l'equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Lo schema utilizzato per la valutazione della coerenza della trasformazione urbanistica rispetto alla programmazione comunale in termini di:

- infrastrutture viarie;
- sottoservizi;
- strutture di interesse pubblico;
- atterraggio crediti edilizi
- edilizia sociale

prevede l'integrazione della precedente tabella 2 (modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

Anche in tal caso la valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

		Aliquota (%)	Euro
7 OPERE/AREE DI PEREQUAZIONE			
7.a	Infrastrutture viarie		
7.b	Sottoservizi		
7.c	Strutture di interesse pubblico		
7.d	Aree per atterraggio crediti		
7.e	Aree per realizzazione edilizia sociale		
7.f	...		
	Totale benefici		€ -
8 DETERMINAZIONE PLUSVALORE			
8.a	Totale benefici		
	Plus valore = 6 - 7	...%	€ -

Tabella 3. Modalità di calcolo delle aree e/o opere di perequazione

4.4 AMBITI DI APPLICAZIONE

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posto in coordinamento con il PAT, che articola il territorio comunale in due macro ambiti:

- gli “ambiti di urbanizzazione consolidata”;
- gli “ambiti di trasformazione”.

Gli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**” comprendono:

- gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
- gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. Vigente a zone territoriali omogenee di tipo A, B, C, D ed F

Gli “**ambiti di trasformazione**” sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT. Tali aree sono classificate in cinque categorie dal PAT:

1. Aree di riqualificazione e riconversione.

Includono ambiti territoriali consolidati che presentano caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, cui il PAT attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.

2. Aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale con particolare riferimento alle tematiche della viabilità.

3. Edificazione diffusa.

Sono ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione:

- a) a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
- b) eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
- c) dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

4. Elementi di degrado.

Comprendono le attività produttive collocate in zona impropria e alcuni fabbricati riconosciuti quali detrattori e/o incongrui, e ne persegue la rilocalizzazione in zona propria o la loro riqualificazione

5. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

Comprendono gli Accordi sottoscritti ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004: accordo “Borgo Gava” e accordo “Area Maneggio”.

4.4.1 – Casistiche

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nel paragrafo 3, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

1. interventi di **completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione** primaria e secondaria.

Si tratta delle parti del territorio parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'integrazione delle opere di urbanizzazione. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale accompagnati da:

- adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
- miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio urbanizzato circostante.

Tali interventi sono disciplinati dalle cosiddette "Schede H. Interventi Puntuali", che definiscono le modalità per la trasformazione urbanistica e i criteri per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

2. interventi di **trasformazione di aree già destinate dal PRG come edificabili ma ridefinite con il PI** (vedi ad esempio le modifiche del perimetro di zona, dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità di attuazione);
3. interventi di **trasformazione di aree destinate dal PRG a destinazioni diverse** (zone agricole, standard);
4. interventi di **trasformazione complessi subordinati alla sottoscrizione di specifici accordi pubblico privati** ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

4.4.2 – Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI riguardano:

1. **aree di completamento**, attuate generalmente mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
2. **aree di espansione/riconversione** attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
3. **aree di espansione/riconversione** attuate mediante Accordi Pubblico Privati (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Le prime riguardano **aree di completamento** su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerato che tali interventi generalmente:

- hanno un'estensione territoriale modesta;
- sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile l'aliquota perequativa. Tale semplificazione è infatti dettata e giustificata da:

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;
- buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.

Per i lotti di nuova edificazione puntualmente individuati dal PI, qualora vi siano delle opere di urbanizzazione carenti o mancanti, l'edificazione è comunque subordinata ad un Piano Guida, approvato dalla Giunta Comunale, unitamente ad uno schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, su conforme parere della CEC.

Il Piano Guida è finalizzato a definire:

1. le caratteristiche spaziali e l'organizzazione distributiva degli edifici e delle aree esterne, in considerazione delle opere di urbanizzazione progettate;
2. la progettazione di massima degli edifici previsti nei lotti, con riferimento a:
 - caratteri tipologici degli interventi;
 - elementi costruttivi degli edifici;
 - mobilità e accessi;
 - sistemazioni delle aree a verde e parcheggio;il tutto atto a conferire identità ed omogeneità all'ambito stesso;
3. altezze, tipo di copertura, tipologia e materiali dei fabbricati, disposizione planimetrica, forometrie, percorsi, sistemazione esterna e tipo di recinzione.

Le seconde riguardano le **aree di trasformazione** (espansione o riconversione) che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Considerato che tali interventi generalmente hanno caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica distinguendo le seguenti casistiche:

- 30% per aree di trasformazione soggette a PUA e individuate ex novo dal PI;
- 50% per aree di trasformazione subordinate ad Accordi Pubblico Privati (APP).

4. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO E DELLA COMPENSAZIONE

Tra gli istituti giuridici codificati dalla LR 11/2004 e declinati nel PAT di Cappella Maggiore trovano spazio il credito edilizio (Art. 36) e la compensazione urbanistica (Art. 37), nuove forme di premialità o di ristoro volte alla promozione di interventi di riqualificazione o alla cessione di beni all'Amministrazione Comunale.

4.1 PREMESSA

Il **credito edilizio** (Art. 36) rappresenta una "quantità volumetrica" riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica. Gli interventi che consentono il riconoscimento di crediti edilizi (Art. 36, commi 1 e 3, LR 11/2004) riguardano:

- la demolizione delle opere incongrue;
- l'eliminazione degli elementi di degrado;
- il riordino della zona agricola
- il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

La **compensazione urbanistica** (Art. 37) permette ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio (come ad esempio la previsione di una nuova viabilità pubblica) di recuperare adeguata capacità edificatoria (credito edilizio) su altre aree, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

I vantaggi di tale istituto riguardano:

- l'acquisizione gratuita della superficie interessata dalla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'economia finanziaria per mancato esborso dell'indennizzo (vedi concetto di "moneta urbanistica");
- la semplificazione procedimentale legata al procedimento espropriativo;
- la maggiore celerità del procedimento e l'eliminazione dei passaggi burocratico-amministrativi legati alla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'eliminazione del rischio di un possibile contenzioso con conseguente aggravio dei costi per l'Amministrazione Comunale.

4.2 AMBITI DI APPLICAZIONE

Il credito edilizio trova spazio nel PAT (Art. 5 delle NT) e potrà essere declinato nel Piano degli Interventi in quattro obiettivi generali:

- la **demolizione di manufatti incongrui** (come ad esempio allevamenti dismessi o edifici abbandonati in zona agricola), finalizzata al ripristino ambientale dei siti previo riconoscimento di una premialità volumetrica;
- la **riqualificazione urbanistica** (vedi aree di riqualificazione e riconversione) finalizzata a riproporre attraverso azioni di rarefazione un disegno urbanistico e un uso degli spazi pubblici più coerenti e compatibili con il contesto. In tali casi, il credito edilizio può essere utilizzato al fine ridurre i carichi urbanistici mediante trasferimento di manufatti esistenti incongrui, nel rispetto dei limiti fissati dal PAT;
- la **riqualificazione ambientale e paesaggistica**, generata da aree di interesse naturalistico, paesaggistico o destinate a parco urbano, a parchi e riserve regionali, anche d'interesse locale;
- la **realizzazione di opere pubbliche**, anche derivanti da interventi conseguenti all'attuazione di leggi obiettivo o derivanti dall'iniziativa di enti sovraordinati al Comune.

4.2.1 – Demolizione di manufatti incongrui

Il PAT individua e disciplina le modalità per il miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica mediante l'individuazione di manufatti incongrui (Art. 5 delle NT del PAT) quali:

- opere incongrue;
- elementi di degrado;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

interessati da **edifici abbandonati, attività produttive “fuori zona” e altri manufatti impropriamente trasformati nel tempo.**

Oltre agli elementi puntualmente individuati dal PAT, il PI potrà riconoscere altri manufatti incongrui con il contesto territoriale. A titolo esemplificativo potranno essere individuati i manufatti compresi in:

- aree di interesse paesaggistico;
- aree boscate;
- centro storico;
- invariants paesaggistiche e ambientali;
- ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- con visuali.

Tali ambiti degradati e/o compromessi potranno essere trasformati mediante interventi di riqualificazione e riconversione verso destinazioni urbane o agricole, in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche ambientali del sito.

In coerenza con quanto previsto dal PAT, il riconoscimento del credito edilizio è regolato e disciplinato da forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

4.2.2 – Riqualificazione urbanistica

Negli ambiti degradati, come le aree di riqualificazione e riconversione individuate dal PAT, il credito consente di riproporre un razionale disegno urbanistico e un uso qualificante dello spazio pubblico attraverso azioni di rarefazione e di traslazione di carichi urbanistici in aree a maggior vocazione residenziale, produttiva o terziaria.

Si tratta di interventi riconducibili alla **“ristrutturazione urbanistica”** mediante i quali il credito edilizio è applicato nell'ambito di interventi puntuali funzionale al trasferimento della capacità edificatoria mediante demolizione di manufatti esistenti incongrui.

4.2.3 – Riquilificazione ambientale e paesaggistica

Il PAT individua le invarianti:

- di natura **paesaggistica** (il Castelletto, filari alberati, alberi monumentali, con visuali);
- di natura **ambientale** (ambiti dei "Prati del Meschio", ambiti territoriali integri, zone boscate, siepi)
- di natura **storico monumentale** (centri storici, borghi rurali, complessi monumentali di interesse storico, parchi storici delle Ville Venete, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, siti a rischio archeologico);
- di natura **architettonica** (edifici rurali di interesse architettonico, Ville Venete non vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, manufatti di archeologia industriale).

Inoltre riconosce i valori e le tutele, tra i quali si richiamano:

- le pertinenze scoperte da tutelare;
- i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- la rete ecologica.

In questi ambiti il credito edilizio è finalizzato ad interventi di ripristino ambientale, di riquilificazione e valorizzazione paesaggistica ed è accompagnato dal riconoscimento di **forme di premialità** proporzionali all'interesse pubblico e agli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale. In questo caso l'applicazione del credito edilizio non prevede la demolizione di opere incongrue, bensì trova spazio all'interno di tre strategie/obiettivi:

- l'acquisizione a titolo gratuito di aree opportunamente sistemate e attrezzate;
- il ripristino ambientale e paesaggistico;
- la realizzazione di opere e manufatti finalizzati alla fruizione pubblica degli spazi.

4.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche

La realizzazione di un'opera pubblica presuppone l'attivazione della **procedura espropriativa** laddove le aree oggetto di intervento siano di proprietà privata ovvero di soggetti terzi rispetto all'Amministrazione precedente.

La compensazione urbanistica, in tale contesto, si applica al fine di acquisire aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, che possono riguardare a titolo esemplificativo:

- aree per attrezzature scolastiche;
- aree per servizi di interesse generale;
- aree verdi, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi;
- aree destinate alla mobilità.

4.3 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

I criteri per la determinazione dei crediti edilizi sono variabili in funzione degli obiettivi sottesi al loro utilizzo e rispondono ad alcuni requisiti o principi generali:

- principio di equivalenza del valore;
- coerenza con lo stato di fatto;
- qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.

Di seguito si richiamano le modalità per la determinazione del credito edilizio in funzione degli obiettivi:

- demolizione di manufatti incongrui e riqualificazione urbanistica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- realizzazione di opere pubbliche.

La determinazione della **quantità di volumetria oggetto di credito edilizio** si fonda anzitutto sul principio di equivalenza del valore, in coerenza con il criterio per la determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata (Art. 38, DPR 327/2001). A tale valore "minimo" potrà essere previsto un "bonus" quale meccanismo premiale finalizzato ad incentivare l'eliminazione del manufatto incongruo e/o la riqualificazione del tessuto edilizio.

Per "calcolare" il "quantum" si possono individuare dei criteri di conversione, ritenendo che una volumetria o superficie con una certa destinazione d'uso e ora localizzata in una certa zona, se trasferita e impiegata in zona diversa (ma anche in loco), debba essere trasformata in ragione di alcuni coefficienti.

I coefficienti di conversione possono essere ricondotti a:

- destinazione d'uso edificio (destinazione d'uso edificio = E);
- localizzazione credito (localizzazione credito = A).

Il **primo coefficiente** (destinazione d'uso edificio = E) è determinato in funzione del valore della destinazione d'uso attuale degli edifici.

Il **secondo coefficiente** (localizzazione credito = A) è determinato dalla modifica del valore di mercato rispetto alle diverse zone identificabili sul territorio.

Gli edifici oggetto di credito edilizio nel Piano degli Interventi verranno quindi valutati sulla base dei valori OMI richiamati al precedente paragrafo 2.4 e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti agli edifici che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti in funzione di:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.

La determinazione del credito corrispondente è data dalla formula seguente:

$$Slp_d = Slp_o \times E \times A$$

dove:

- Slp_d = Superficie lorda di pavimento area di destinazione del credito;
- Slp_o = Superficie lorda di pavimento area di origine del credito edilizio;
- E = coefficiente di conversione legato alla destinazione d'uso dell'edificio (vedi paragrafo 4.3.1);
- A = coefficiente di conversione legato alla localizzazione del credito (vedi paragrafo 4.3.2);

La quantificazione del credito come sopra determinato potrà essere ridefinita di una % non superiore al 30% (vedi paragrafo 4.3.3), in relazione all'attivazione di alcune forme premiali finalizzate ad innescare l'avvio del processo di trasformazione.

4.3.1 – 1° coefficiente. Destinazioni d'uso edifici (E)

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione degli edifici si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Cappella Maggiore la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2013.

A partire dai valori OMI si elabora la seguente tabella con i **fattori di conversione legati alla variazione della destinazione d'uso degli immobili** all'interno della medesima zona OMI. Si precisa che per la determinazione dei coefficienti di conversione sono utilizzati i valori OMI medi riferiti a:

- abitazioni civili (destinazione residenziale);
- negozi (destinazione commerciale);
- uffici (destinazione terziaria);
- laboratori (destinazione produttiva).

ZONA B1 - CENTRALE

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1 050	1 060	930	365
residenziale	1 050	-	1,01	0,89	0,35
commerciale	1 060	0,99	-	0,88	0,34
terziaria	930	1,13	1,14	-	0,39
produttiva	365	2,88	2,90	2,55	-

ZONA C1 - SEMICENTRALE

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	970	900	860	350
residenziale	970	-	0,93	0,89	0,36
commerciale	900	1,08	-	0,96	0,39
terziaria	860	1,13	1,05	-	0,41
produttiva	350	2,77	2,57	2,46	-

ZONA D1 - PERIFERICA

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	895	815	805	295
residenziale	895	-	0,91	0,90	0,33
commerciale	815	1,10	-	0,99	0,36
terziaria	805	1,11	1,01	-	0,37
produttiva	295	3,03	2,76	2,73	-

4.3.2 – 2° coefficiente. Localizzazione credito (A)

Con riferimento sempre ai valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, si è calcolato il **coefficiente di conversione legato alle zone OMI** oggetto di credito edilizio (origine vs destinazione), con riferimento alla medesima destinazione d'uso degli edifici (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva).

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1 050	970	895
zona OMI B1	1 050	-	0,92	0,85
zona OMI C1	970	1,08	-	0,92
zona OMI D1	895	1,17	1,08	-

DESTINAZIONE COMMERCIALE

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1 060	900	815
zona OMI B1	1 060	-	0,85	0,77
zona OMI C1	900	1,18	-	0,91
zona OMI D1	815	1,30	1,10	-

DESTINAZIONE TERZIARIA

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
NUOVA	VALORI OMI €/mq	930	860	805
zona OMI B1	930	-	0,92	0,87
zona OMI C1	860	1,08	-	0,94
zona OMI D1	805	1,16	1,07	-

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
NUOVA	VALORI OMI €/mq	365	350	295
zona OMI B1	365	-	0,96	0,81
zona OMI C1	350	1,04	-	0,84
zona OMI D1	295	1,24	1,19	-

4.3.3 – Misure premiali

Oltre ai coefficienti di conversione il Piano degli Interventi stabilisce delle forme premiali che potranno essere sommate al credito calcolato con i coefficienti di conversione (destinazione d'uso e localizzazione del credito).

Il premio volumetrico o di superficie, stabilito nella misura non superiore al 30% dell'entità del credito come sopra determinato, è proporzionale ai benefici pubblici aggiuntivi che possono essere diretti per l'Amministrazione Comunale e/o indiretti per il territorio.

Si richiamano a titolo esemplificativo alcuni obiettivi di interesse pubblico che potrebbero essere accompagnati da forme premiali:

- qualificazione intervento edilizio;
- qualificazione urbanistica;
- qualificazione territoriale e/o ambientale;
- implementazione rete ecologica;
- miglioramento sicurezza idraulica/idrogeologica.

4.4 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Uno degli aspetti più importanti quanto delicati attiene alla natura giuridica del credito edilizio.

L'assenza di una normativa regionale sull'applicazione del credito edilizio ha indotto sia la dottrina che la giurisprudenza a cercare un inquadramento giuridico e procedimentale di tale istituto al fine di conferire allo stesso una certezza applicativa.

Il problema dell'individuazione della natura giuridica del credito edilizio è legata sia con la disciplina civilistica che con quella pubblicistica. Una delle tesi più accreditate dalla dottrina assimila il credito edilizio alla cosiddetta "cessione di cubatura", pur considerando che l'entità del credito non necessariamente coincide con quella alla quale si è rinunciato (vedi ad esempio la demolizione di un'opera incongrua), né deve essere necessariamente utilizzato all'interno della medesima zona omogenea, né soprattutto deve essere trasferito immediatamente ad una superficie fondiaria (vedi in particolare l'Art. 36, comma 4 della LR 11/2004 sulla libera commerciabilità dei crediti edilizi).

In altri termini, l'affinità tra il credito edilizio e la cessione di cubatura è legata alla presenza di una "capacità edificatoria" destinata a "circolare" in modo autonomo rispetto al fondo che l'ha originata. Ciò presuppone l'obbligo dell'atto scritto (Art. 1350 del Codice Civile), sia per la loro costituzione che per il loro trasferimento.

Alla luce di tali considerazioni, ed in coerenza con la giurisprudenza e la prassi consolidata, l'applicazione del credito edilizio potrebbe concretizzarsi nei seguenti passaggi amministrativi:

- istruttoria del progetto edilizio (commissione edilizia e/o commissione locale paesaggio);
- sottoscrizione della convenzione preventiva all'effettuazione degli interventi edilizi;
- effettuazione degli interventi di riqualificazione e/o ripristino ambientale (ove previsto dalla convenzione).

4.5 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Trattandosi di intervento affine a quello disciplinato dall'Art. 30 della L. 457/1978 per l'attuazione dei cosiddetti Piani di Recupero, si ritiene che la convenzione allegata al provvedimento autorizzativo per l'attuazione dell'intervento edilizio debba essere compilata sulla base dei seguenti contenuti minimi:

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli interventi da realizzare;
- le modalità per la riqualificazione e/o il ripristino ambientale del sito;
- le modalità di realizzazione di opere di urbanizzazione o la loro monetizzazione, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- le relative garanzie finanziarie;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- la costituzione di eventuali vincoli di inedificabilità, di destinazione d'uso o di tutela ambientale e/o paesaggistica;
- il credito edilizio spettante al proprietario, a fronte degli obblighi assunti con la stipula della convenzione, precisando:
 - a) la "quantità volumetrica" concessa con il credito e l'ambito, tra quelli individuati dal PI ove spendere il credito;
 - b) le modalità di trasferimento del credito;
 - c) i termini entro i quali sarà possibile utilizzare il credito;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli interventi;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (APP) EX ART. 6 LR 11/2004

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

(da sottoscrivere dopo il passaggio della bozza dell'Accordo in GC e prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Cappella Maggiore, Piazza Vittorio Veneto n. 40,

tra

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Cappella Maggiore, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Cappella Maggiore, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____,

di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale _____ che interviene in qualità di _____, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Cappella Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 378 del 20.12.2010;
- il Sindaco del Comune di Cappella Maggiore ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data _____ un avviso pubblico per la presentazione di proposte di accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004 in concomitanza con la redazione del PI;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004 registrata al protocollo generale del Comune il _____ n° _____;
- è interesse del Comune di Cappella Maggiore procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato al completamento di _____;

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione per _____;

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto _____;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'Art. 4 delle relative Norme Tecniche, in quanto la Parte privata si impegna alla cessione gratuita al comune di un'area di mq. _____ destinata a _____ o/e alla realizzazione delle seguenti opere _____ per un controvalore complessivo pari a €._____,_____. (o ancora alla corresponsione di un contributo perequativo pari a €._____,_____) corrispondenti al __% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione succitato, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. Premesse

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Accordo.

2. Obiettivi

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- _____;
- _____;

Comune:

- _____;
- _____;

3. Individuazione aree

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale _____ e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate: Comune di Cappella Maggiore
Foglio _____
mappali nn.:
 - _____ di mq _____

- _____ di mq _____
- _____ di mq _____

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. Obblighi

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- _____;
- _____;

Comune:

- si impegna a recepire nel Piano degli Interventi i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Parte Privata;
- _____;

5. Tempi e modalità di attuazione

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione del progetto di _____ entro _____ dalla data di approvazione del Piano degli Interventi: la convenzione annessa al Piano Attuativo dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria dell'area e secondaria secondo legge, anche la realizzazione dell'intervento di perequazione urbanistica di _____;
- presentazione del progetto preliminare dell'intervento di perequazione urbanistica entro _____ gg dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- presentazione del progetto definitivo entro ___ giorni dall'approvazione del progetto preliminare;
- presentazione del progetto esecutivo entro ___ giorni dall'approvazione del progetto definitivo;
- realizzazione dell'intervento entro ___ mesi dall'approvazione del progetto esecutivo;
- corresponsione del contributo perequativo, se previsto, entro _____ dalla data di approvazione del Piano degli Interventi.
- _____.

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo entro _____ gg dalla sua sottoscrizione;
- impegno a sottoporre all'adozione della Giunta Comunale il Piano Urbanistico Attuativo entro _____ gg dalla data di presentazione a cura della Parte Privata;
- _____.

6. Spese e garanzie

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.

2. A garanzia degli rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata presta:
 - contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € _____, pari al 100% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica in caso di intervento diretto, pari al 50% in caso di intervento con Piano Urbanistico Attuativo;
 - con la sottoscrizione della convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo, e in aggiunta alla garanzia di cui al paragrafo precedente, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € _____, pari al 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica;che l'Amministrazione Comunale potrà escutere qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente Articolo 5.
3. In alternativa alle garanzie previste al precedente comma, la Parte Privata potrà iscrivere a favore del Comune ipoteca volontaria di primo grado sugli immobili oggetto del presente accordo, per un importo doppio a quello stimato per la realizzazione degli interventi di perequazione. Detta garanzia andrà costituita entro ____ giorni da _____.
4. Le garanzie verranno svincolate o l'ipoteca cancellata al collaudo delle opere di perequazione con spese a totale carico della Parte Privata.

7. Efficacia

1. L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Cappella Maggiore non dovesse approvare il Piano degli Interventi entro il _____, ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi ____ mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato e convenzionato lo strumento attuativo.

8. Disposizioni finali

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA SCHEDE H "INTERVENTI PUNTUALI"

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA SCHEDA H/___

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Cappella Maggiore, Piazza Vittorio Veneto n. 40, avanti a me Dott. ..., Segretario Comunale del Comune di Cappella Maggiore, autorizzato ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000, sono personalmente comparsi i signori:

...ovvero...

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, avanti a me dott. _____, Notaio in _____, con sede in via _____ n. _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ sono presenti i signori:

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Cappella Maggiore, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Cappella Maggiore, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ___ del _____,
di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale _____ che interviene nel presente atto in qualità di proprietario dei terreni oggetto della presente convenzione,
nel seguito del presente atto denominato "Soggetto attuatore"

detti componenti, della cui identità, capacità e veste rappresentativa, io Segretario rogante sono personalmente certo rinunciano avendone la capacità, alla presenza di testimoni e lo fanno con il mio consenso.

...ovvero...

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

LE PARTI PREMETTONO

- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 378 del 20.12.2010;
- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato altresì di Piano degli interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____;
- che, in forza di atto _____, registrato _____ e trascritto _____, il Soggetto attuatore è proprietario degli immobili così identificati al Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

- che l'attuazione delle opere di urbanizzazione come previste dalla Scheda H/____ è subordinata alla stipula della presente convenzione urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Dichiarazione di proprietà delle aree ed attuazione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore dichiara di essere proprietario in forza dell'atto / degli atti in premessa richiamato/i e di avere la disponibilità degli immobili sopradescritti prestando a tal fine la più ampia ed illimitata garanzia al Comune.

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione relative all'area C1/____ in attuazione della Scheda H/____ costituiti dagli elaborati richiamati ai successivi articoli, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/____: contenuti

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione relative all'area C1/____ composte dalla sottoelencata documentazione, depositata agli atti del Comune ed univocamente identificata mediante apposizione del cartiglio " _____ "

ELABORATI GRAFICI - STATO DI FATTO

TAV. 1 Inquadramento territoriale, estratto PAT e PI, ortofoto, vincoli gravanti sull'area, estratto catastale aggiornato ed elenco ditte

TAV. 2 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti

TAV. 3 Rilievo planoaltimetrico dell'area e documentazione fotografica

ELABORATI GRAFICI - PROGETTO

- atte ad assicurare il corretto allacciamento delle utenze alla rete di lottizzazione ed alla Imhoff di lottizzazione € _
- per acque meteoriche comprensive delle opere di mitigazione idraulica € _
- f) rete idrica:
- per acqua potabile € _
 - n. __ idranti antincendio stradali del tipo a colonna € _
- g) energia elettrica:
- realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica € _
 - realizzazione della rete di illuminazione pubblica € _
- h) rete gas metano:
- realizzazione della rete di distribuzione del gas metano € _
- i) telefonia:
- rete telefonica fissa € _
 - rete fibre ottiche € _

Il tappeto di usura degli spazi riservati alla viabilità e ai percorsi ciclo-pedonali dovrà essere eseguito dopo l'ultimazione dei lavori di tutti i sottoservizi primari di cui al presente articolo, compresi pure i loro allacciamenti fino al limite di proprietà del singolo lotto.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare è pari ad € _____ (in lettere), IVA esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutati secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate è subordinata al rilascio del permesso di costruire sul progetto esecutivo, nei modi e nei tempi previsti dal successivo articolo ____

Art. 4 - Opere di urbanizzazione della Scheda H/___: cessione delle aree e delle opere / costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere destinate a ____ (viabilità pubblica, aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, percorso ciclo-pedonale, percorso pedonale protetto, attraversamento pedonale, ecc.) previste dalla Scheda H/___ ed evidenziate nell'elaborato grafico Tav. ____ "Planimetria delle aree da cedere", in atti.

La cessione delle aree dovrà avvenire, con atto notarile e con spese a carico del Soggetto attuatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. ____ (Manutenzione delle aree).

...ovvero...

Il soggetto attuatore si obbliga ad assoggettare a vincolo di destinazione ad uso pubblico le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Scheda H/___ come sopra descritte, conformemente a quanto previsto dall'art. 32, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Le aree e le opere suddette sono evidenziate nell'elaborato grafico Tav. ____ "Planimetria delle aree da asservire ad uso pubblico", in atti.

L'atto di asservimento all'uso pubblico delle predette aree ed opere dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico del Soggetto attuatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

Resterà quindi, in perpetuo, a carico degli acquirenti dei vari lotti, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere gravate da detto vincolo.

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico 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. 5 - Opere di urbanizzazione della Scheda H/___: allacciamento ai pubblici servizi

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario 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 della Scheda H/___ e in particolare per le seguenti opere:

- rete acque nere;
- rete acque meteoriche;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ai sensi dell'art. 16, comma 7-bis, del D.P.R. 380/2001.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/___: tempi e modalità di esecuzione

Il Soggetto attuatore si impegna a presentare l'istanza di Permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito della Scheda H/___, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Successivamente al rilascio del Permesso di costruire del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di 1 (uno) anno entro il quale il Soggetto attuatore dovrà dare inizio ai lavori, previa redazione di apposito verbale di inizio lavori, in contraddittorio con il Comune, da effettuarsi a seguito di apposito sopralluogo su richiesta del Soggetto attuatore.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione, nonché il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori.

Il Soggetto attuatore si impegna ad ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori. È fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

Se allo scadere dei termini suddetti, comprensivi di eventuali proroghe, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il permesso di costruire decade. In caso di mancata ultimazione dei lavori o in presenza di opere imperfette, il Comune valuta il costo dei lavori da eseguire, verifica se lo stesso è inferiore all'importo cauzionale di cui al successivo articolo ___ e diffida il Soggetto attuatore ad eseguirli, assegnando un congruo termine, oltreché ad integrare la cauzione qualora l'importo dei lavori da eseguire risultasse superiore all'ammontare della garanzia prestata.

Decorso infruttuosamente il termine anzidetto, il Comune potrà disporre della cauzione per l'esatta e piena esecuzione dei lavori ed opere oggetto della presente Convenzione, con rinuncia espressa, da parte del Soggetto attuatore, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune, prima dell'emissione del Certificato di collaudo delle opere, il Soggetto attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle infrastrutture a rete interrato, nonché un Piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Soggetto attuatore ed il Comune, da effettuarsi a seguito di apposito sopralluogo, su richiesta del Soggetto attuatore.

Art. 7 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/___

Il Comune sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/___ oggetto della presente Convenzione, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato nominato dal Comune, estraneo alla progettazione, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore, il quale entro 30 giorni dall'inizio dei lavori si impegna a richiedere al Comune la nomina del Collaudatore.

Il collaudo deve essere prodotto entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dal Comune, quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine il Soggetto attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Treviso, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Il collaudo è da intendersi provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto attuatore, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Soggetto attuatore medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. ____

I certificati di agibilità dei fabbricati nell'ambito della Scheda H/___, ai sensi della normativa vigente, potranno essere rilasciati solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/___, con esclusione del solo tappeto d'usura e delle eventuali opere di finitura, che potranno essere eseguite successivamente. L'esecuzione di tali opere dovrà essere garantita con apposita polizza fideiussoria.

Art. 8 - Cessione di aree a titolo gratuito in esito della Scheda H/___

Con la stipula della presente Convenzione il Soggetto attuatore, in esito della Scheda H/___ di cui in premessa, cede bonariamente al Comune di Cappella Maggiore che accetta, in luogo di esproprio, le aree di sua proprietà ricadenti in ZTO ___ e così censite in Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ___ (___)

mapp.n. ___ semin ___ di Ha: ___ R.D. Euro ___ R.A. Euro ___,

mapp.n. ___ semin ___ di Ha: ___ R.D. Euro ___ R.A. Euro ___,

mapp.n. ___ semin ___ di Ha: ___ R.D. Euro ___ R.A. Euro ___,

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Soggetto attuatore esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cappella Maggiore, che qui si allega sotto la lettera "___" e dichiara che relativamente al terreno in contratto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

La superiore cessione avviene a titolo gratuito in virtù di quanto richiamato nella Scheda H/____. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della stessa è di Euro _____,____ (in lettere) rinunciando, infine, ad ogni diritto di ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C. con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, pertanto, dichiarano che non sussistono i presupposti per rendere le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, della L.n. 248/2006 e successive modifiche.

...ovvero...

Con la stipula della presente Convenzione il Comune, in esito della Scheda H/____ di cui in premessa, cede al Soggetto attuatore, che accetta, le aree di sua proprietà ricadenti in ZTO ... e così censite in Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, si esibisce certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera "____" e si dichiara che relativamente al terreno in contratto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

La superiore cessione avviene a titolo gratuito in virtù di quanto richiamato nella Scheda H/____. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della stessa è di Euro _____,____ (in lettere) rinunciando, infine, ad ogni diritto di ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C. con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, pertanto, dichiarano che non sussistono i presupposti per rendere le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, della L.n. 248/2006 e successive modifiche.

Art. 9 - Manutenzione delle opere

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella Scheda H/____ e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree, manufatti ed impianti sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto attuatore.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, verranno applicate le disposizioni di cui al precedente art ____.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria della Scheda H/____, il Soggetto attuatore si impegna in perpetuo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi e degli impianti, nonché alla manutenzione delle sedi viarie (strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole RSU, arredo urbano).

Il Soggetto attuatore si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'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.

Il Soggetto attuatore s'impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

Art. 10 – Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per i fabbricati da realizzare nell'ambito della Scheda H/____. Da tali importi sarà ammesso a scomputo il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. _____. Il costo da scomputare assumerà la forma definitiva solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

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

Qualora invece la quota del 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. 11 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

A norma di quanto disposto dall'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/2001, l'entrata in vigore di nuove disposizioni urbanistiche contrastanti con gli interventi previsti dalla Scheda H/____ in argomento, comporta la decadenza dei titoli abilitativi rilasciati, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Art. 12 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza delle stesse ai progetti approvati ed ai computi metrici acquisiti agli atti.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il Soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 13 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, il Soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, con escussione a prima richiesta, per un importo complessivo di € _____ (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultanti dal computo metrico estimativo approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. ____ emessa in data _____ da _____,

depositata all'atto della stipula della presente convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Art. 14 - Consegna delle aree e delle opere

Il Soggetto attuatore si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli ___ e ___ entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo, con la sola esclusione del tappeto di usura.

In tale occasione il Soggetto attuatore fornirà i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione "as-built", in formato digitale.

Preliminarmente al trasferimento definitivo delle aree e delle opere di urbanizzazione, si darà luogo alla determinazione dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune.

È comunque escluso qualsiasi conguaglio negativo a carico del Comune.

Art. 15 - Trasferimento a terzi delle aree e delle relative obbligazioni

Qualora il Soggetto attuatore alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui alla presente Scheda H/___, lo stesso dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione. Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

Art. 16 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Treviso.

Art. 17 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a totale carico del Soggetto attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943, n. 666 e successive.

Art. 18 - Rinuncia all'ipoteca legale

Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Del presente atto io Segretario ho dato lettura ai componenti, i quali mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati per averne prima d'ora preso visione.

Scritto da persona di mia fiducia, l'atto consta di ____ fogli, scritti per ____ facciate e parte della ____ oltre alle sottoscrizioni e viene approvato dai componenti che a conferma lo sottoscrivono con me Segretario, essendo le ore ____ e minuti ____.

...ovvero...

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti le quali lo hanno approvato e riconosciuto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono anche in margine agli altri fogli insieme con me Notaio alle ore ____

L'atto è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia, scritto in parte da me Notaio su ____ fogli di carta, per intere le prime ____ pagine e quanto fin qui della ____

Letto, firmato e sottoscritto.

_____, li _____

(luogo e data)

Per il Comune di Cappella Maggiore

Per il Soggetto attuatore

.....

.....

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA SCHEDE I "INTERVENTI COMPLESSI"

CONVENZIONE URBANISTICA EX ART. 63 L.R. 27 GIUGNO 1985, N. 61 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALLA SCHEDA I/___ E L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Cappella Maggiore, Piazza Vittorio Veneto n. 40, avanti a me Dott. ..., Segretario Comunale del Comune di Cappella Maggiore, autorizzato ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000, sono personalmente comparsi i signori:

...ovvero...

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, avanti a me dott. _____, Notaio in _____, con sede in via _____ n. ____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ sono presenti i signori:

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Cappella Maggiore, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Cappella Maggiore, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ___ del _____,
di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale _____ che interviene nel presente atto in qualità di proprietario dei terreni oggetto della presente convenzione,
nel seguito del presente atto denominato "Soggetto attuatore"

detti componenti, della cui identità, capacità e veste rappresentativa, io Segretario rogante sono personalmente certo rinunciano avendone la capacità, alla presenza di testimoni e lo fanno con il mio consenso.

...ovvero...

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

LE PARTI PREMETTONO

- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 378 del 20.12.2010;
- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato altresì di Piano degli interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____;
- che, in forza di atto _____, registrato _____ e trascritto _____, il Soggetto attuatore è proprietario degli immobili così identificati al Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

- che in data _____, prot.n. ____ il soggetto attuatore ha presentato il PUA ZTO C2/____ e contestualmente il progetto preliminare delle opere di perequazione urbanistica consistenti in _____;
- che con delibera n. ____ del _____ la Giunta comunale ha adottato il PUA ZTO C2/____ ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- che con delibera n. ____ del _____ la Giunta comunale ha approvato il progetto preliminare di perequazione urbanistica _____;
- che con delibera n. ____ del _____ la Giunta comunale ha approvato il PUA ZTO C2/____ ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- che con delibera n. ____ del _____ la Giunta comunale ha approvato il progetto definitivo/esecutivo di perequazione urbanistica _____;
- che l'attuazione del PUA e delle opere di perequazione urbanistica così approvate è subordinata alla stipula della presente convenzione urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Dichiarazione di proprietà delle aree ed attuazione del PUA e delle opere di perequazione urbanistica

Il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 20, comma 6, della L.R. 11/2004, dichiara di essere proprietario in forza dell'atto / degli atti in premessa richiamato/i e di avere la disponibilità degli immobili sopradescritti prestando a tal fine la più ampia ed illimitata garanzia al Comune.

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA relativo all'area C2/____ ed alle opere di perequazione in attuazione della Scheda I/____ come sopra approvati e costituiti dagli elaborati richiamati ai successivi articoli, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Opere di urbanizzazione primaria del PUA: contenuti

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA relativo all'area C2/___ come sopra approvato e composto dalla sottoelencata documentazione, depositata agli atti del Comune ed univocamente identificata mediante apposizione del cartiglio "Elaborato approvato con DGC n. ___ del _____

pedonale protetto, attraversamento pedonale, ecc.) previste dal PUA approvato ed evidenziate nell'elaborato grafico Tav. ____ "Planimetria delle aree da cedere" del PUA approvato, in atti.

La cessione delle aree dovrà avvenire, con atto notarile e con spese a carico del Soggetto attuatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. ____ (Manutenzione delle aree).

...ovvero...

Il soggetto attuatore si obbliga ad assoggettare a vincolo di destinazione ad uso pubblico le aree e le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA ZTO C2/___ come sopra descritte, conformemente a quanto previsto dall'art. 32, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Le aree e le opere suddette sono evidenziate nell'elaborato grafico Tav. ____ "Planimetria delle aree da asservire ad uso pubblico" del PUA approvato, in atti.

L'atto di asservimento all'uso pubblico delle predette aree ed opere dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico del Soggetto attuatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

Resterà quindi, in perpetuo, a carico degli acquirenti dei vari lotti, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere gravate da detto vincolo.

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico 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. 5 - Opere di urbanizzazione del PUA: allacciamento ai pubblici servizi

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario 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 PUA e in particolare per le seguenti opere:

- rete acque nere;
- rete acque meteoriche;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ai sensi dell'art. 16, comma 7-bis, del D.P.R. 380/2001.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria del PUA: tempi e modalità di esecuzione

Il Soggetto attuatore si impegna a presentare l'istanza di Permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del PUA in ZTO C2/___, conformemente ai progetti già depositati in sede di redazione del PUA stesso, entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Successivamente al rilascio del Permesso di costruire del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di 1 (uno) anno entro il quale il Soggetto attuatore dovrà dare inizio ai lavori, previa redazione di apposito verbale di inizio lavori, in contraddittorio con il Comune, da effettuarsi a seguito di apposito sopralluogo su richiesta del Soggetto attuatore.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione, nonché il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori.

Il Soggetto attuatore si impegna ad ultimare i lavori delle opere di urbanizzazione primaria entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori. È fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

Se allo scadere dei termini suddetti, comprensivi di eventuali proroghe, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il permesso di costruire decade. In caso di mancata ultimazione dei lavori o in presenza di opere imperfette, il Comune valuta il costo dei lavori da eseguire, verifica se lo stesso è inferiore all'importo cauzionale di cui al successivo articolo ___ e diffida il Soggetto attuatore ad eseguirli, assegnando un congruo termine, oltretutto ad integrare la cauzione qualora l'importo dei lavori da eseguire risultasse superiore all'ammontare della garanzia prestata.

Decorso infruttuosamente il termine anzidetto, il Comune potrà disporre della cauzione per l'esatta e piena esecuzione dei lavori ed opere oggetto della presente Convenzione, con rinuncia espressa, da parte del Soggetto attuatore, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune, prima dell'emissione del Certificato di collaudo delle opere, il Soggetto attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle infrastrutture a rete interrate, nonché un Piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Soggetto attuatore ed il Comune, da effettuarsi a seguito di apposito sopralluogo, su richiesta del Soggetto attuatore.

Art. 7 - Opere di perequazione urbanistica: contenuti

Il Soggetto attuatore, in esito della Scheda I/___ di cui in premessa, si impegna a realizzare le opere di perequazione urbanistica secondo il progetto esecutivo come sopra approvato e composto dalla sottoelencata documentazione redatta ai sensi dell'art. 33 e seguenti del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., depositata agli atti del Comune ed univocamente identificata mediante apposizione del cartiglio "Elaborato approvato con DGC n. ___ del _____"

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del D.Lgs 81/2008 e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- j) schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- k) piano particellare di esproprio (se previsto).

Art. 8 – Realizzazione delle opere di perequazione urbanistica

Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, le opere di perequazione urbanistica di seguito elencate:

- a) pista ciclabile _____ mq
- b) percorso pedonale protetto _____ mq
- c) rete di illuminazione pubblica _____ ml
- d) attraversamento pedonale di via _____
- e) parcheggio satellite _____ mq
- f) _____

per complessivi € _____

come risulta dal progetto esecutivo approvato. La realizzazione delle opere dovrà avvenire con i tempi e le modalità di esecuzione di cui al successivo art. ____

Art. 9 - Opere di perequazione urbanistica: cessione delle aree

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere destinate a ____ (viabilità pubblica, aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, percorso ciclo-pedonale, percorso pedonale protetto, attraversamento pedonale, ecc.) previste dal progetto esecutivo approvato ed evidenziate nell'elaborato grafico Tav. ____ "Planimetria delle aree da cedere" del progetto esecutivo approvato, in atti.

La cessione delle aree dovrà avvenire, con atto notarile e con spese a carico del Soggetto attuatore, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. ____ (Manutenzione delle aree).

Le aree e le opere sono cedute 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. 10 – Opere di perequazione urbanistica: allacciamento ai pubblici servizi

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario 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 del progetto esecutivo delle opere di perequazione urbanistica e in particolare per le seguenti opere:

- rete acque nere;
- rete acque meteoriche;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ai sensi dell'art. 16, comma 7-bis, del D.P.R. 380/2001.

Art. 11 - Opere di perequazione urbanistica: tempi e modalità di esecuzione

Il Soggetto attuatore si impegna ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di perequazione urbanistica entro 120 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione e ad ultimarli entro tre anni dal loro inizio. Il termine così assegnato potrà essere eventualmente prorogato per una sola volta, su motivata richiesta del Soggetto attuatore, da inoltrare al Comune almeno due mesi prima della scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, previo parere favorevole della Giunta Comunale.

Prima dell'inizio dei lavori il Soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune il nominativo del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione, nonché il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Soggetto attuatore ed il Comune, da effettuarsi a seguito di apposito sopralluogo su richiesta del Soggetto attuatore.

Decorso infruttuosamente il termine anzidetto per l'ultimazione dei lavori, il Comune potrà disporre della cauzione per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere oggetto della presente Convenzione, con rinuncia espressa, da parte del Soggetto attuatore, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Art. 12 - Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria del PUA e delle opere di perequazione urbanistica

Il Comune sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione primaria del PUA e delle opere di perequazione urbanistica oggetto della presente Convenzione, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 e smi.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato nominato dal Comune, estraneo alla progettazione, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore, il quale entro 30 giorni dall'inizio dei lavori si impegna a richiedere al Comune la nomina del Collaudatore.

Il collaudo deve essere prodotto entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dal Comune, quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine il Soggetto attuatore fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Treviso, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Il collaudo è da intendersi provvisorio ed assumerà carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto attuatore, il Comune provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Soggetto attuatore medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. ____

I certificati di agibilità dei fabbricati nell'ambito del PUA, ai sensi della normativa vigente, potranno essere rilasciati solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria del PUA e, contestualmente, delle opere di perequazione, con esclusione del solo tappeto d'usura e delle eventuali opere di finitura, che potranno essere eseguite successivamente. L'esecuzione di tali opere dovrà essere garantita con apposita polizza fideiussoria.

E' ammesso il collaudo delle sole opere di perequazione urbanistica, anche in pendenza del collaudo delle opere di urbanizzazione del PUA. In tale caso potrà essere svincolata la sola polizza fideiussoria di garanzia relativa alle opere di perequazione, mentre rimarrà in essere la polizza relativa alle opere di urbanizzazione del PUA.

Art. 13 - Cessione di aree a titolo gratuito in esito della Scheda I/____

Con la stipula della presente Convenzione il Soggetto attuatore, in esito della Scheda I/____ di cui in premessa, cede bonariamente al Comune di Cappella Maggiore che accetta, in luogo di esproprio, le aree di sua proprietà ricadenti in ZTO ____ e così censite in Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, il Soggetto attuatore esibisce certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cappella Maggiore, che qui si allega sotto la lettera "____" e dichiara che relativamente al terreno in contratto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti. La superiore cessione avviene a titolo gratuito in virtù di quanto richiamato nella Scheda I/____. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della stessa è di Euro _____, ____ (in lettere) rinunciando, infine, ad ogni diritto di ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C. con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, pertanto, dichiarano che non sussistono i presupposti per rendere le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, della L.n. 248/2006 e successive modifiche.

...ovvero...

Con la stipula della presente Convenzione il Comune, in esito della Scheda I/____ di cui in premessa, cede al Soggetto attuatore, che accetta, le aree di sua proprietà ricadenti in ZTO ... e così censite in Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, si esibisce certificato di destinazione urbanistica allegato sotto la lettera "____" e si dichiara che relativamente al terreno in contratto non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

La superiore cessione avviene a titolo gratuito in virtù di quanto richiamato nella Scheda I/____. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della stessa è di Euro _____, ____ (in lettere) rinunciando, infine, ad ogni diritto di ipoteca legale di cui all'art. 2817 C.C. con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti, pertanto, dichiarano che non sussistono i presupposti per rendere le dichiarazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, della L.n. 248/2006 e successive modifiche.

Art. 14 - Cessione di immobili a titolo gratuito in esito della Scheda I/____

Il Soggetto attuatore, in esito della Scheda I/____ di cui in premessa, si impegna a cedere bonariamente al Comune di Cappella Maggiore n. ____ alloggi con livelli di certificazione energetica equivalenti alla classe "A" per un controvalore minimo di € _____ ed aventi le caratteristiche risultanti dal capitolato allegato al PUA. Per l'esecuzione degli interventi il Soggetto attuatore si impegna a presentare istanza di permesso di costruire entro 60 giorni dalla sottoscrizione. L'esatto controvalore sarà determinato, ad ultimazione dei lavori, dai costi, debitamente documentati, sostenuti dal Soggetto attuatore per la realizzazione degli interventi edilizi, del collaudo e tenuto conto della quota percentuale delle opere di urbanizzazione, degli

allacciamenti ai pubblici servizi e delle eventuali perizie, nonché dell'IVA se non deducibile. Le spese relative all'atto di cessione degli alloggi saranno a carico del Soggetto attuatore.

Art. 15 - Manutenzione delle opere

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA e delle opere di perequazione urbanistica e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle aree, manufatti ed impianti sono a totale ed esclusivo carico del Soggetto attuatore.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, verranno applicate le disposizioni di cui al precedente art ____.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria del PUA, il Soggetto attuatore si impegna in perpetuo alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi e degli impianti, nonché alla manutenzione delle sedi viarie (strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole RSU, arredo urbano).

Il Soggetto attuatore si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'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.

Il Soggetto attuatore s'impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

Art. 16 – Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi per i fabbricati da realizzare nell'ambito del PUA. Da tali importi sarà ammesso a scomputo il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. ____. Il costo da scomputare assumerà la forma definitiva solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

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

Qualora invece la quota del 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. 17 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

A norma di quanto disposto dall'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/2001, l'entrata in vigore di nuove disposizioni urbanistiche contrastanti con gli interventi previsti dal PUA in argomento, comporta la decadenza dei titoli abilitativi rilasciati, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Art. 18 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sulle opere di perequazione urbanistica, per assicurare la rispondenza delle stesse ai progetti approvati ed ai computi metrici acquisiti agli atti.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il Soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 19 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

Opere di urbanizzazione primaria del PUA

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, il Soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, con escussione a prima richiesta, per un importo complessivo di € ____ (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come risultanti dal computo metrico estimativo approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. ____ emessa in data ____ da ____, depositata all'atto della stipula della presente convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Opere di perequazione urbanistica

Il Soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente Convenzione presta garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, con escussione a prima richiesta, per l'importo di € __ (in lettere), pari al 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica, compresa I.V.A., con fideiussione n. ____ emessa in data ____ da ____, depositata all'atto della stipula della presente convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Le garanzie prestate per le opere di perequazione urbanistica, di importo pari complessivamente ad € ____ (in lettere), verranno svincolate ad avvenuto collaudo favorevole di dette opere e ad avvenuta cessione delle aree e delle opere di cui al precedente art. ____, con spese a totale carico del Soggetto attuatore.

Art. 20 - Consegna delle aree e delle opere

Il Soggetto attuatore si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria e di perequazione urbanistica di cui ai precedenti articoli ____ e ____ entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo, con la sola esclusione del tappeto di usura.

In tale occasione il Soggetto attuatore fornirà i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione "as-built", in formato digitale.

Preliminarmente al trasferimento definitivo delle aree e delle opere di urbanizzazione, si darà luogo alla determinazione dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune.

È comunque escluso qualsiasi conguaglio negativo a carico del Comune.

Art. 21 - Trasferimento a terzi delle aree e delle relative obbligazioni

Qualora il Soggetto attuatore alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui al presente PUA / alle presenti Opere di perequazione urbanistica, lo stesso dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione.

Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

Art. 22 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Treviso.

Art. 23 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a totale carico del Soggetto attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943, n. 666 e successive.

Art. 24 - Rinuncia all'ipoteca legale

Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Del presente atto io Segretario ho dato lettura ai comparenti, i quali mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati per averne prima d'ora preso visione.

Scritto da persona di mia fiducia, l'atto consta di ___ fogli, scritti per ___ facciate e parte della ___ oltre alle sottoscrizioni e viene approvato dai comparenti che a conferma lo sottoscrivono con me Segretario, essendo le ore ___ e minuti ___.

...ovvero...

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti le quali lo hanno approvato e riconosciuto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono anche in margine agli altri fogli insieme con me Notaio alle ore ___

L'atto è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia, scritto in parte da me Notaio su ___ fogli di carta, per intere le prime ___ pagine e quanto fin qui della ___

Letto, firmato e sottoscritto.

_____, li _____

(luogo e data)

Per il Comune di Cappella Maggiore

.....

Per il Soggetto attuatore

.....

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PRESIDIO AMBIENTALE DI CUI ALL'ART. 47 DELLE NTO

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Cappella Maggiore, Piazza Vittorio Veneto n. 40, avanti a me Dott. ..., Segretario Comunale del Comune di Cappella Maggiore, autorizzato ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000, sono personalmente comparsi i signori:

...ovvero...

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, avanti a me dott. _____, Notaio in _____, con sede in via _____ n. _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____ sono presenti i signori:

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Cappella Maggiore, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Cappella Maggiore, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____,
di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____, codice fiscale _____ che interviene nel presente atto in qualità di proprietario dei terreni oggetto della presente convenzione,
nel seguito del presente atto denominato "Soggetto attuatore"

detti componenti, della cui identità, capacità e veste rappresentativa, io Segretario rogante sono personalmente certo rinunciano avendone la capacità, alla presenza di testimoni e lo fanno con il mio consenso.

...ovvero...

detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

LE PARTI PREMETTONO

- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 378 del 20.12.2010;
- che il Comune di Cappella Maggiore è dotato altresì di Piano degli interventi approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____;
- che, in forza di atto _____, registrato _____ e trascritto _____, il Soggetto attuatore è proprietario degli immobili così identificati al Catasto:

Comune di Cappella Maggiore

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

Catasto Terreni - Foglio ____ (____)

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

mapp.n. ____ semin ____ di Ha: ____ R.D. Euro ____ R.A. Euro ____,

- che ai sensi dell'articolo 47, comma 3 delle NTO 3, il rilascio dei titoli autorizzativi per gli interventi di presidio ambientale è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune che preveda a carico del richiedente le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio e le modalità di attuazione e garanzie proporzionate alla dimensione dell'intervento per il loro puntuale adempimento.

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Dichiarazione di proprietà delle aree ed attuazione degli interventi di presidio ambientale

Il Soggetto attuatore dichiara di essere proprietario in forza dell'atto / degli atti in premessa richiamato/i e di avere la disponibilità degli immobili sopradescritti prestando a tal fine la più ampia ed illimitata garanzia al Comune.

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione agli interventi di presidio ambientale, costituiti dagli elaborati di cui al successivo articolo 2 della presente Convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stesso, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2 – Interventi di presidio ambientale: contenuti

Il Soggetto attuatore si impegna a dare esecuzione agli interventi di presidio ambientale relativi alla suddetta area, come di seguito elencati:

- il ripristino delle strade e sentieri esistenti;
- il recupero e mantenimento dei terreni;
- la regimazione e il controllo costante del sistema di scorrimento e assorbimento delle acque meteoriche;
- il ripristino e mantenimento delle opere e manufatti minori di consolidamento dei versanti;
- la stabilizzazione dei terreni privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica;

- l'esecuzione di interventi forestali;

e composti dalla sottoelencata documentazione, depositata agli atti del Comune ed univocamente identificata mediante apposizione del cartiglio " _____ "

TAV. 1 Stato di fatto

TAV. 2 Intervento di presidio ambientale

TAV. 3 _____

ELAB. 1 Capitolato e preventivo sommario di spesa

ELAB. 2 _____

Art. 3 – Interventi di presidio ambientale: tempi e modalità di esecuzione

Il Soggetto attuatore si impegna a presentare l'istanza di Permesso di costruire relativa agli interventi di presidio ambientale entro ___ giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione. Il soggetto attuatore si obbliga a completare e a rendere agibili gli interventi di presidio ambientale di cui al precedente articolo 2 della presente Convenzione entro la fine dei lavori dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, così come certificata da apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dalla presente Convenzione e alla dichiarazione di conformità dei suddetti interventi rispetto al progetto approvato.

Se allo scadere dei termini suddetti, comprensivi di eventuali proroghe, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il permesso di costruire decade. In caso di mancata ultimazione dei lavori o in presenza di opere imperfette, il Comune valuta il costo dei lavori da eseguire, verifica se lo stesso è inferiore all'importo cauzionale di cui al successivo articolo ___ e diffida il Soggetto attuatore ad eseguirli, assegnando un congruo termine, oltretché ad integrare la cauzione qualora l'importo dei lavori da eseguire risultasse superiore all'ammontare della garanzia prestata.

Decorso infruttuosamente il termine anzidetto, il Comune potrà disporre della cauzione per l'esatta e piena esecuzione dei lavori ed opere oggetto della presente Convenzione, con rinuncia espressa, da parte del Soggetto attuatore, ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Art. 4 – Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata 10 (dieci) anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori. La convenzione dovrà essere rinnovata per ulteriori 10 (dieci) anni al fine di garantire il presidio e la manutenzione del territorio.

Art. 5 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione degli interventi di presidio ambientale, per assicurare la rispondenza delle stesse ai progetti approvati ed ai computi metrici acquisiti agli atti.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida il Soggetto attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 6 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, il Soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, con escussione a prima richiesta, per un importo complessivo di € _____ (in lettere), pari all'importo complessivo degli interventi di presidio ambientale, come risultanti dal computo metrico estimativo approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. ____ emessa in data _____ da _____, depositata all'atto della stipula della presente convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Art. 7 - Trasferimento a terzi delle aree e delle relative obbligazioni

Qualora il Soggetto attuatore alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le suddette aree, lo stesso dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente Convenzione.

Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione.

Art. 8 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Treviso.

Art. 9 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sono a totale carico del Soggetto attuatore, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943, n. 666 e successive.

Art. 10 - Rinuncia all'ipoteca legale

Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Del presente atto io Segretario ho dato lettura ai comparenti, i quali mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati per averne prima d'ora preso visione.

Scritto da persona di mia fiducia, l'atto consta di ____ fogli, scritti per ____ facciate e parte della ____ oltre alle sottoscrizioni e viene approvato dai componenti che a conferma lo sottoscrivono con me Segretario, essendo le ore ____ e minuti ____.

...ovvero...

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti le quali lo hanno approvato e riconosciuto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono anche in margine agli altri fogli insieme con me Notaio alle ore ____

L'atto è stato dattiloscritto da persona di mia fiducia, scritto in parte da me Notaio su ____ fogli di carta, per intere le prime ____ pagine e quanto fin qui della ____

Letto, firmato e sottoscritto.

_____, li _____

(luogo e data)

Per il Comune di Cappella Maggiore

Per il Soggetto attuatore