

CONVENZIONE AGGIORNATA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "IPERLANDO"

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____, davanti a me _____, sono presenti i signori:

Dall'Anese Eddy, nata a Conegliano (TV) l'11.9.1974 e domiciliata per la carica presso la sede municipale di Susegana, la quale interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area IV del **COMUNE DI SUSEGANA**, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune stesso (codice fiscale 82002750261) ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) e dell'art. 109, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000, d'ora in poi chiamato "Comune";

Lando Artemio, nato a Sant'Angelo di Piove di Sacco, il 5 febbraio 1935 e residente a _____ che interviene, agisce e stipula in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **FRATELLI LANDO SPA** sede in Padova, via degli Scrovegni, 1, capitale sociale € 1.032.000 interamente versato, codice fiscale e registro delle Imprese di Padova 00314500273, che nel prosieguo assumerà la denominazione di "Ditta attuatrice";

- Detti comparenti, della cui identità personale e qualifica io _____rogante sono certo, premettono:
- che la Ditta attuatrice ha presentato in data 20/11/2007 e integrato da ultimo in data 01/03/2012 Prot. N. 3452 il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa congiunta pubblica e privata denominato "IPERLANDO" nella sua qualità di proprietaria delle seguenti aree catastalmente identificate nel Catasto del Comune di Susegana al Foglio 32, mapp. 746, 747, 749, 750, 751, 757, 758, 759,760, 822, 825;
- che il Comune di Susegana, con deliberazione di Giunta comunale n, 29

del 15/03/2012 e n. 58 del 26/04/2012 ha, rispettivamente adottato e approvato il Piano Attuativo di iniziativa congiunta pubblica e privata denominato "IPERLANDO" secondo la procedura prevista dall'art. 20 della L.R. 11/04;

- che le aree oggetto dell'intervento urbanistico sono classificate nel Piano degli Interventi (approvato con D.C.C. n. ... del ...) quale ZTO Dc "zone per insediamenti produttivi terziari e commerciali" soggetti a Piano urbanistico Vigente con perimetro di parco commerciale;
- che le aree oggetto dell'intervento urbanistico sono soggette alla puntuale disciplina prevista dal PUA, assunto con lo specifico apparato normativo che lo correda nella pianificazione vigente, in conformità a quanto disposto dall'art. 5 delle NTO del Piano degli Interventi; che l'ambito di PUA, a seguito di modifica del perimetro, ha una superficie territoriale complessiva di circa 70.911 mq e che tale superficie comprende il mapp.155 del Foglio 32 (canaletta irrigua appartenente al demanio idrico) e le aree catastalmente identificate al Foglio 32 mapp. 820, 821, 823, 824, 826, 827, 828, 829, 830, 942, 954, in parte reliquati stradali e in parte aree a destinazione parcheggio pubblico di proprietà del Comune;
- che con il predetto Piano veniva prevista la realizzazione, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria entro ambito, anche di ulteriori opere di urbanizzazione primaria poste fuori ambito e funzionali al Piano stesso come di seguito elencate:
 - ✓ rotatoria su Via Dei Colli in prossimità dell'attuale incrocio posto tra via Barriera – via Dei Colli;
 - ✓ rotatoria sull'intersezione Via Barriera – SS. 13 Pontebbana;
 - ✓ nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana, lato sinistro di

distribuzione delle attività commerciali dalla proprietà SME sino a Via Barriera;

✓ rotatoria sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS.13 Pontebbana;

- che la Ditta attuatrice, successivamente all'approvazione del Piano "IPERLANDO" in parola, non ha dato corso alla stipula della convenzione con il Comune di Susegana per l'attuazione degli interventi ivi previsti;
- che nel frattempo alcune opere di urbanizzazione poste fuori ambito, quali la rotatoria sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS. 13 Pontebbana e un tratto di nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana lato sinistro di distribuzione delle attività commerciali tratto fronte proprietà SME, sono state realizzate da altra ditta a seguito specifico accordo sottoscritto con il Comune ([del 23/06/2016 rep. n. 2972 segretario](#) comunale);
- che in data _____, in atti al _____ pari data, tenuto conto delle descritte sopravvenienze, il tecnico incaricato per conto della ditta F.Illi LANDO S.p.A., l'arch. Dino De Zan ha trasmesso una nuova proposta contenente una rimodulazione degli obblighi convenzionali a suo tempo approvati al fine di dar corso alle previsioni del Piano attuativo in argomento con l'urbanizzazione entro e fuori ambito;
- che il progetto, così come integrato, a seguito della presentazione dei nuovi elaborati sostitutivi, contiene gli schemi progettuali delle opere di urbanizzazione da realizzare, con esclusione di quelle già realizzate da altra ditta (rotatoria sull'intersezione Via Caduti sul Lavoro – SS. 13 Pontebbana e un tratto di nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana lato sinistro di distribuzione delle attività commerciali tratto fronte proprietà SME);

- che, a fronte della riduzione degli impegni originariamente assunti, la Ditta attuatrice, con atto unilaterale d'obbligo condizionato all'approvazione delle modifiche del PUA, ha spontaneamente ed unilateralmente proposto di riconoscere al Comune di Susegana la somma di euro 500.000 (cinquecentomila/00) con valenza anche perequativa, tenuto conto della natura e dell'entità delle opere di trasformazione urbanistica delineate dal PUA, già peraltro previste dal piano originariamente approvato;
- che il Comune di Susegana, fermi i parametri urbanistici e le norme previste dal PUA già approvato e recettivamente assunti nel vigente P.I., con deliberazione di Giunta comunale n. ha adottato le modifiche proposte dalla Ditta attuatrice e, successivamente, con deliberazione di Giunta comunale n. ha approvato le medesime unitamente al nuovo schema di convenzione
- che la documentazione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito del predetto piano è costituita dai seguenti elaborati redatti dagli arch. D. De Zan e arch. M. Pagani:

Inquadramento e stato di fatto

Tav. I 01 – Relazione illustrativa

Tav. I 02a – Estratto dalla CTR, Ortofotopiano

Tav. I 02b – Estratto di mappa catastale

Tav. I 03 – Inquadramento e stato di fatto

Tav. I 04 – Rilievo strumentale dell'area

Tav. I 05 – Rilievo dei manufatti esistenti

Tav. I 06 – Documentazione fotografica

Tav. I 07a - Reti tecnologiche esistenti

Tav. I 07b - Reti tecnologiche esistenti

Tav. I 07c - Reti tecnologiche esistenti

Tav. I 08 – Viabilità esistente

Tav. I 09 - Atti di proprietà

Progetto

Tav. P 01 - Azzonamento – Vincoli, prescrizioni e direttive

Tav. P 02 – Planivolumetrico indicativo

Tav. P 03 – Verifica degli standard e cessioni

Tav. P04a – Reti tecnologiche di progetto – Enel, illum. pubb., fibre ottiche, gas, acquedotto

Tav. P04b – Reti tecnologiche di progetto – Rete fognaria, acque meteoriche

Tav. P05 – Opere di urbanizzazione – Sezioni e particolari

Tav. P06 – Norme tecniche di attuazione

Tav. P08 – Quadro economico

Tav. P09 – Piano del verde

Studi specialistici

Tav. S01 - Relazione geologica

Tav. S02 - Relazione di impatto idraulico

- che l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Ditta attuatrice;

tutto ciò premesso i comparenti

convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premessa

La Ditta attuatrice si obbliga espressamente, per sé medesima e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine

all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dalla stessa accettati senza alcuna riserva.

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Attuazione del Piano Attuativo

La Ditta attuatrice si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo denominato "IPERLANDO", secondo gli elaborati di progetto in premessa indicati, che non vengono allegati al presente atto, ma che si intendono qui facenti parte integrante e sostanziale come fossero di seguito integralmente riportati, nonché secondo la presente convenzione che viene sottoscritta dalle Parti.

Art. 3 – Esecuzione opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta attuatrice si impegna a realizzare, a proprie integrali cure e spese, in conformità al piano attuativo citato, a preventivo sommario di spesa di cui al quadro economico tavola n. P08 e secondo le indicazioni e il controllo degli uffici tecnici comunali, le opere di urbanizzazione primaria poste entro e fuori ambito e di allacciamento ai pubblici servizi di seguito elencate:

A) opere di urbanizzazione primaria entro ambito:

- viabilità comprensiva di marciapiedi per circa 5.096 mq;
- parcheggi pubblici e spazi di manovra per circa 24.642 mq;
- sistemazione aree a verde per circa 13.185 mq;
- bacini di laminazione superficiali e interrati;
- installazione dispositivi per ricarica mezzi elettrici
- rete fognature acque nere;

- rete acque meteoriche;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;

B) opere di urbanizzazione fuori ambito funzionali al piano attuativo:

1. rotatoria su Via Dei Colli in prossimità dell'attuale incrocio posto tra via Barriera – via Dei Colli;
2. rotatoria sull'intersezione Via Barriera – SS. 13 Pontebbana;
3. nuova viabilità parallela alla SS. 13 Pontebbana, in prosecuzione al tratto realizzato da altra ditta, antistante la proprietà della Ditta attuatrice e fino a via Barriera.

In particolare la realizzazione delle opere elencate alla lettera B punti 2) e 3) dovranno conformarsi al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione giuntale n. ___ del ___ (delibera approvazione progetto esecutivo intera asta SS 13 Pontebbana) e alle prescrizioni impartite dall'Ente proprietario della strada statale n. 13 ANAS – nulla osta del 29/07/2013 prot. CVE-0027875 – PRAT: VE2012/00132.

Dette opere dovranno inoltre conformarsi alle prescrizioni e indicazioni che verranno eventualmente richieste in sede di VIA, ai sensi del DLGS 152/2006, della L.R. 50/12 e della L.R. 4/16.

Resta inteso che sono ad esclusivo carico della Ditta attuatrice anche i maggiori oneri economici che dovessero emergere, in aggiunta a quanto previsto dal quadro economico di spesa allegato al PUA, per dare le opere finite a perfetta regola d'arte, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, ai progetti esecutivi approvati e alle prescrizioni delle Autorità competenti.

Tali opere di urbanizzazione primaria, anche fuori ambito, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica dell'ambito oggetto della presente convenzione, saranno eseguite a norma dell'articolo 36 comma 4, del D.lgs. 50/2016 e dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dunque a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il Comune fin d'ora dà atto che la realizzazione delle opere fuori ambito elencate alla lettera B) che precede, in sede di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a giudizio dell'Ente, sono favorevolmente valutabili ai fini della verifica di compatibilità ed, in particolare, della "componente urbanistico territoriale", ai sensi dell'art. 4 del regolamento regionale n. 1 del 2013.

Art. 4 – Opere di urbanizzazione primaria in ambito e opere funzionali fuori ambito – Cessione delle aree

La Ditta attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune, senza corrispettivo, con regolare rogito notarile e senza oneri a carico del Comune stesso, le aree e le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 lettere A) e B) fatta eccezione per le aree destinate a parcheggio pubblico, relativo verde e spazio di manovra, sulle quali sarà costituita una servitù di uso pubblico, con facoltà per la Ditta attuatrice di regolamentare l'accesso nel periodo di chiusura dell'esercizio commerciale.

In sede di frazionamento delle aree da cedere, rispetto alle superfici sopraesposte, sarà ammessa la tolleranza del 5% della sup. reale, riconosciuta dall'Ufficio tecnico Erariale in base alla Circolare n. 2 del 1992 emessa dal Ministero delle Finanze. È invece sempre accettata l'eventuale differenza che potrebbe generarsi, in fase di frazionamento, tra superficie reale e superficie

nominale. Ai fini della presente convenzione si fa riferimento pertanto alla superficie reale.

La ditta attuatrice si impegna inoltre alla manutenzione gratuita dell'intera area destinata a verde pubblico di circa mq 13.185, viabilità comprensiva di marciapiedi (escludere viabilità che collega ss13 con vie dei colli), parcheggi pubblici e spazi di manovra per circa 24.642 mq di cui al precedente art. 3, anche dopo la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la costituzione dei diritti di servitù di uso pubblico di cui al primo capoverso del presente articolo.

Resta inteso che tutte le opere funzionali allo smaltimento delle acque meteoriche (opere di laminazione/accumulo/captazione), rimaste in proprietà della Ditta attuatrice, nonché ricadenti su aree cedute al Comune od oggetto di servitù di uso pubblico, dovranno essere mantenute a cura e spese integrali ed esclusive della medesima.

Le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 5 –Disponibilità aree per opere di urbanizzazione poste fuori ambito

In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né del soggetto attuatore né del Comune, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte del soggetto attuatore e successiva cessione gratuita al Comune, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per la quale l'attuatore si assume l'impegno e l'onere economico:

- ✓ di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio degli atti di notifica;
- ✓ di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di rilasciare il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- ✓ di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere fuori ambito previste dal progetto;
- ✓ di corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area e dei costi accessori derivanti dalla procedura di esproprio, quali ad esempio gli oneri per la registrazione, trascrizione e voltura, per i rogiti notarili, ecc;

Il Comune si impegna ad immettere la Ditta attuatrice nella disponibilità delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione poste fuori ambito nel più breve tempo possibile, attivandosi senza indugio, secondo procedura di legge, all'atto dell'acquisizione della documentazione, degli elaborati di cui al presente articolo, nonché delle somme necessarie.

Art. 6 – Altri oneri a carico della ditta attuatrice

La Ditta attuatrice si obbliga, a seguito revisione degli obblighi convenzionali precedentemente pattuiti e non attuati, alla corresponsione di un contributo straordinario determinato in complessivi € 500.000 (cinquecentomila/00). Tale contributo, liberamente determinato con finalità perequativa, è stato quantificato dalla la Ditta attuatrice ~~proponente~~ in ragione del maggior valore

generato dagli interventi previsti e liberamente messo a disposizione dell'Amministrazione comunale che lo destinerà a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi al fine di migliorare la qualità urbana.

Tale somma sarà corrisposta dalla Ditta attuatrice con le seguenti modalità:

- euro 300.000 (trecentomila/00), entro e non oltre 60 giorni dalla approvazione della variante che ha recepito lo schema della presente convenzione; detto importo sarà incondizionatamente incamerato dal Comune che ne disporrà immediatamente secondo le destinazioni di bilancio che saranno impresse.
- euro 200.000 (duecentomila/00), entro 60 giorni dal rilascio dell'autorizzazione commerciale da parte del SUAP (ai sensi del comma 1 art. 19 L.R. 50/2012).

La Ditta attuatrice si impegna a richiedere alla Provincia di Treviso, entro e non oltre 90 giorni dall'approvazione della variante al PUA, l'autorizzazione ambientale, coltivando il relativo procedimento fino a definizione da parte dell'Autorità competente. La Ditta attuatrice si impegna altresì ad attivare gli ulteriori procedimenti amministrativi necessari per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al più tardi, entro 90 giorni dall'ottenimento dell'autorizzazione ambientale e a coltivarli fino a definizione da parte della/delle Autorità competente/ti. Qualora i procedimenti previsti per l'ottenimento dell'autorizzazione ambientale e/o per il rilascio finale dell'autorizzazione commerciale non siano attivati nei termini stabiliti o non sia diligentemente coltivati, provocandone l'arresto per fatto imputabile alla Ditta attuatrice, il saldo di euro 200.000 (duecentomila/00) dovrà essere versato entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla semplice richiesta del Comune di Susegana che ne potrà disporre immediatamente secondo le destinazioni di bilancio che saranno

imprese.

Il completo e puntuale adempimento dell'impegno di cui al presente articolo è garantito da fidejussione/polizza fidejussoria a "prima richiesta", emessa da primario Istituto/Compagnia assicurativa forniti di abilitazione ai sensi di legge, per l'importo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00).

La garanzia presentata dalla Ditta attuatrice, conformemente a quanto promesso con l'atto d'obbligo unilaterale depositato agli atti in data _____, prevede la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art 1944, secondo comma del codice civile, nonché la rinuncia espressa alle eccezioni di cui all'articolo 1957, comma 1, 2 e 3 del codice civile.

La Ditta attuatrice è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia, incondizionata, è valida ed efficace fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. La garanzia si estinguerà per l'importo parziale di euro 300.000,00 (trecentomila/00) all'avvenuto pagamento della prima rata; la parte rimanente si estinguerà alla restituzione dell'originale della fidejussione o all'emissione di equipollente lettera liberatoria, al momento del pagamento, senza riserve, del saldo da parte della Ditta attuatrice.

Art. 7 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto della normativa vigente e di quanto previsto dalle N.T.A. del Piano Attuativo IPERLANDO. Resta altresì inteso per alcune opere di

urbanizzazione, il titolo abilitativo, è subordinato all'avvenuta disponibilità delle aree di proprietà di terzi necessarie per la realizzazione delle stesse.

Art. 8 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione - Scomputo

L'importo delle spese che la ditta attuatrice sostiene per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne all'ambito di cui all'art. 3) lett. A), così come descritte nel quadro economico, è attualmente stimata in complessivi € 4.065.000 IVA compresa e ad € 1.670.000 IVA compresa per le opere poste fuori ambito elencate al precedente art. 3) lett. B).

Il valore delle aree e delle opere cedute o asservite ad uso pubblico è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, ai sensi dell'art. 31 comma 11 della Legge regionale n. 11/2004.

Nessun conguaglio sarà pertanto dovuto dal Comune nel caso che l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione primaria superi l'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolata secondo i parametri vigenti alla data del rilascio dei relativi titoli.

Nel caso inverso, qualora venga accertato in fase di collaudo un importo effettivo di spesa inferiore a quanto dovuto per oneri tabellari, anche in conseguenza di un eventuale ribasso d'asta, la Ditta attuatrice dovrà provvedere al conguaglio verso il Comune prima dell'approvazione del collaudo.

La Ditta esecutrice, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire (oppure, qualora ricorra il caso di presentazione delle DIA) per gli edifici previsti dal piano, corrisponderà al Comune di Susegana, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione, di cui all' art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 se ed in quanto dovuto; in particolare, per

quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la Ditta esecutrice rimarrà obbligata nel seguente modo:

- . qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro e fuori ambito risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire (oppure: della presentazione delle DIA), nulla sarà dovuto al Comune e viceversa;
- . qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune la differenza;
- . sarà comunque dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR n. 380/2001.

Art. 9 – Opere di urbanizzazione – Tempi di esecuzione

La Ditta attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 3, lettera A) e B) entro 12 mesi dalla conferenza dei servizi decisoria per l'apertura di una grande struttura di vendita,

Prima dell'inizio dei lavori, la ditta attuatrice dovrà comunicare al Comune:

il nominativo del Direttore dei Lavori che dovrà essere, trattandosi di pubblica viabilità, un professionista iscritto all'albo degli ingegneri o degli architetti;

la data di inizio dei lavori medesimi,

idonea documentazione atta a descrivere le varie fasi di attivazione del cantiere.

Ogni fase, prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere autorizzata dall'ente proprietario della strada;

l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione.

I tracciati dovranno essere verificati in contraddittorio con gli uffici tecnici comunali e con l'A.N.A.S.; dovrà quindi essere redatto un apposito verbale con allegata relativa planimetria riportante i capisaldi di limitazione, che sarà messa

a disposizione del collaudatore delle opere.

Al fine di evitare eventuali manomissioni o danneggiamenti alle pavimentazioni stradali, la ditta attuatrice si impegna a realizzare il tappeto di usura delle sedi stradali e dei parcheggi in una seconda fase e, comunque, non oltre la data di ultimazione dei lavori sopra indicata.

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 3, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo.

Il PUA dovrà essere attuato, relativamente alle opere private interne all'ambito, entro 10 (dieci) anni dall'approvazione della variante al PUA, fatto salvo quanto definito al paragrafo che precede per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione degli interventi edilizi sarà effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 10 – Agibilità dei fabbricati

La SCIA inerente all'agibilità dei fabbricati di cui all'art. 24 del DPR 380/01 potrà essere presentata soltanto ove siano state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito; la Ditta attuatrice potrà certificare, in accordo con il competente ufficio comunale, anche agibilità parziali, fermo restando l'obbligo di completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito.

Art. 11 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al piano urbanistico approvato e al quadro economico, anche in corso d'opera. Qualora fossero riscontrate

difformità, il Comune diffiderà la Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali stabiliti dalla presente convenzione.

In particolare, il Responsabile del servizio urbanistica potrà diffidare la Ditta attuatrice al rifacimento delle opere in conformità al piano urbanistico assentito o a eseguirli nuovamente a regola d'arte, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della Ditta attuatrice, per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, imputando tutte le spese a carico della Ditta medesima, attingendo dalla cauzione le somme occorrenti.

Art. 12 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto, salvo che i lavori siano iniziati.

Art. 13 - Collaudo

Il Comune individuerà una rosa di professionisti abilitati entro i quali provvederà, entro 60 giorni dall'inizio lavori, alla nomina del collaudatore in corso d'opera delle opere di urbanizzazione con proprio atto. Il compenso sarà concordato in base al ribasso sulla tariffa professionale D.M. n. 143/2013.

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui all'articolo 3 non prima di gg. 30 e non oltre gg. 90 dalla data del verbale di ultimazione delle opere. Potrà essere redatto apposito verbale di collaudo parziale purché funzionale delle opere di urbanizzazione qualora resti ancora da realizzare il solo tappeto stradale.

Il collaudo delle opere di cui all'art. 3 lett. B) potrà essere effettuato anche

disgiuntamente dal collaudo delle restanti opere di urbanizzazione purché antecedentemente a queste ultime.

Per il collaudo il Comune si avvarrà degli Uffici comunali o di tecnici liberi professionisti. Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta attuatrice.

La Ditta attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, alla riparazione delle imperfezioni o al completamento delle opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza da parte della ditta attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della ditta medesima, attingendo dalla cauzione le somme occorrenti.

Art. 14 – Modalità di cessione delle aree e delle opere

La Ditta attuatrice si impegna a cedere al Comune, anche con gli obblighi previsti al precedente art. 4), le aree e le opere di urbanizzazione di cui al art.3), che saranno catastalmente precisate nel tipo di frazionamento redatto a cura e spese della Ditta medesima.

La Ditta attuatrice si farà carico della redazione di tutti i frazionamenti relativi alla realizzazione delle opere poste fuori ambito comprendendo altresì le spese notarili per la cessione al demanio comunale e statale di dette aree.

La cessione gratuita di tali aree sarà effettuata entro 90 giorni dalla data del relativo collaudo favorevole, eseguito ed approvato con oneri a totale carico della Ditta attuatrice.

In tale occasione la Ditta attuatrice fornirà i seguenti documenti:

certificato storico ventennale;

certificato ipotecario;

tipi di frazionamento.

Tutte le spese inerenti la cessione (frazionamento, rogito notarile, imposte

relative, ecc), nessuna esclusa, saranno a carico della Ditta attuatrice.

Art. 15 – Trasferimento a terzi degli obblighi di urbanizzazione

La Ditta attuatrice si dichiara fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e per il rispetto degli obblighi convenzionali assunti.

Nel caso in cui dovesse cedere a terzi, in tutto o in parte, le aree e gli oneri previsti nella presente convenzione, la ditta attuatrice si obbliga a comunicare la cessione in via preventiva al Comune e a trasferire, nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi, nessuno escluso, della presente convenzione.

In caso di trasferimento, le garanzie di cui al successivo art. 16, già prestate dalla Ditta attuatrice, non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa abbia prestato a sua volta, previo benestare del Comune di Susegana, idonee garanzie in sostituzione o integrazione. Fino a tale momento la Ditta attuatrice resterà solidalmente obbligata e responsabile per tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione.

Art. 16 - Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste, la Ditta attuatrice costituisce cauzione per le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 lett. A) e all'art. 3 lett. B) mediante fidejussione/polizza fidejussoria a "prima richiesta" con primario Istituto/Compagnia assicurativa. La individuazione di primario Istituto o di primaria Compagnia assicurativa da parte della Ditta attuatrice è assoggettata a benestare del Comune.

La fideiussione/polizza fideiussoria emessa da primario Istituto/Compagnia

assicurativa forniti di abilitazione ai sensi di legge, recherà l'importo di € ____ , pari al 100% del costo preventivato per la realizzazione delle opere da eseguirsi a cura e spese della Ditta attuatrice e dei relativi oneri accessori, risultante dal quadro economico agli atti, approvato unitamente allo strumento urbanistico attuativo, comprensivo dei costi di costruzione delle opere, dei costi per la sicurezza, dell'I.V.A., delle spese tecniche per direzione lavori e collaudo, delle spese per allacciamenti.

La garanzia dovrà essere presentata prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e dovrà prevedere la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché la rinuncia espressa alle eccezioni di cui all'articolo 1957, comma 1, 2 e 3 del codice civile. In ogni caso la Ditta attuatrice è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La garanzia, incondizionata, dovrà essere valida ed efficace fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e previa cessione/consegna delle aree/opere di urbanizzazione al Comune, mediante determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e edilizia di autorizzazione allo svincolo della garanzia prestata dalla Ditta attuatrice.

Ove la Ditta attuatrice richiedesse il collaudo parziale di opere di urbanizzazione funzionalmente autonome, come stabilito al precedente art. 13, primo comma, si potrà tuttavia procedere alla riduzione proporzionale delle garanzie rilasciate.

Ai fini dello svincolo parziale della garanzia, gli importi delle opere eseguite dovranno essere adeguatamente documentati prima del Certificato di Collaudo parziale; la documentazione dovrà avere carattere probatorio ed essere fiscalmente verificabile mediante fatturazione nel rispetto della normativa statale in relazione alla tracciabilità bancaria dei pagamenti.

Art. 17 - Varianti

È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di variante al piano attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e dalle norme di attuazione del PUA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica

Le predette variazioni non comportano tacita proroga dei termini di attuazione della convenzione. E' fatta salva la proroga espressa.

Art. 18 – Tracciabilità dei flussi finanziari

La ditta attuatrice si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione entro e fuori ambito adempiendo puntualmente agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 13 agosto 2010 e successive modifiche o integrazioni.

Il Comune, ai sensi dell'art. 7 bis della L.R.V. n. 29/2019, acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".

Art. 19 – Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta attuatrice.

Ai fini fiscali si dichiara che le opere oggetto del presente accordo sono sottoposte al regime fiscale dell'IVA, per cui l'imposta di registro è dovuta in misura fissa, ai sensi del D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Art. 20 – Rinuncia all'ipoteca legale

La Ditta attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150, con la piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante, e con esonero del Conservatore dei Registri immobiliari da ogni qualsiasi responsabilità per le formalità che andrà ad eseguire.

Art. 21 – Trattamento dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 679/16 e del Decreto Legislativo n. 196/2003, il Comune informa che i dati personali, sensibili e giudiziari inerenti la Ditta attuatrice e detenuti dal Comune in quanto conferiti obbligatoriamente dalle stesse oppure da enti terzi, vengono trattati, sia in forma cartacea che con strumenti elettronici, per gli adempimenti previsti nel presente contratto e nelle leggi inerenti la materia.

La Ditta attuatrice può esercitare in ogni momento i diritti previsti dall'art. 7 12 del citato Regolamento e del Decreto Legislativo n. 196/2003, nei limiti e con le modalità indicate dagli articoli 8, 9 e 10 del medesimo decreto.

Titolare del trattamento dei dati è il Sindaco del Comune di Susegana e responsabile degli stessi il Responsabile Area IV.

Quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo approvano e lo firmano con me Segretario rogante, consta di

fogli di cui si occupano facciate intere e fin qui della presente.
L.C.S.

IL COMUNE

LA DITTA ATTUATRICE