

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)

“BORGO SANTA CHIARA”

PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE



C\_C111 - C\_C111 - 1 - 2025-08-18 - 0037258

PROPONENTE

**VIVERE NEL PARCO S.P.A.**

PROGETTO P.U.A. E COORDINAMENTO

ing. Paolo Pellizzari - arch. Lucio Fior

NORMATIVE E CONSULENZA AMMINISTRATIVA

Studio BMA - prof. avv. Bruno Barel

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV)

**Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto**

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) cell. 3355455175 - 320 4730230

REPUBBLICA ITALIANA  
PROVINCIA DI TREVISO  
COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
IN VARIANTE AL P.I.  
“BORGIO SANTA CHIARA”  
ex art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno \_\_\_ il giorno \_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ dinanzi a me \_\_\_\_\_  
notaio \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, iscritto nel Ruolo del Collegio  
Notarile di \_\_\_\_\_

TRA

- \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Castelfranco Veneto (TV), presso il Palazzo Municipale, Via F. M. Preti n. 36, Castelfranco Veneto (TV), il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di Responsabile del Settore 4 - Servizio Urbanistica, autorizzato ai sensi dell'art. 57 dello Statuto Comunale ed in forza dell'articolo 107 del Decreto Legislativo (Testo Unico degli Enti Locali) in data 18 agosto 2000 n. 267, di seguito, anche solo il “Comune”;

E

- il dott. Attilio Biancardi, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale legale rappresentamene della società **Vivere nel Parco S.P.A.** (C.F. e P.IVA 05152980263), con sede in Castelfranco Veneto (TV), Via Roma n. 32, 31033;
- il dott. Attilio Biancardi, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale legale rappresentamene della società **Fracarro 1933 S.r.l. in Liquidazione** (C.F. e P.IVA 01618210262), con sede in Castelfranco Veneto (TV), Via Cazzaro n. 3;  
di seguito, congiuntamente, anche solo la “Ditta Lottizzante”.

PREMESSO CHE

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)  
“**BORGH SANTA CHIARA**”  
PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

a) il Comune di Castelfranco Veneto è dotato di Piano di Assetto del Territorio (il “PAT”), approvato con la Conferenza di Servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03.02.2014 (pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014) e di Piano degli Inventi (il “PI”) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 83 del 28.09.2018;

b) il PI individua taluni ambiti territoriali soggetti a IUP da attuarsi tramite PUA (cfr. art. 11 NTO). Il Repertorio Normativo allegato al PI contiene, per ciascun IUP, i parametri urbanistico-edilizi e prescrizioni da recepire nel PUA. Tra questi, vi è lo IUP n. 6 che disciplina la riconversione dell'ex complesso produttivo “Fracarro” nel centro storico di Castelfranco Veneto;

c) lo IUP n. 6, che si estende su una superficie territoriale complessiva di 42.500 mq., prevede essenzialmente l'integrale demolizione dei fabbricati produttivi ex “Fracarro” (oltre 140.000 mc) e la nuova edificazione di 90.000 mc da destinare ad uso residenziale e terziario nonché ad attrezzature pubbliche e private di uso pubblico;

d) l'ambito territoriale dello IUP n. 6 ricomprende le seguenti proprietà:

- Vivere Nel Parco S.P.A., proprietaria di parte del complesso immobiliare ad uso industriale ex Fracarro sito in Castelfranco Veneto (TV), Via Don Ernesto Bordignon n. 5-9, superficie territoriale complessiva di 41.733 mq, catastalmente meglio identificato al NCEU di Castelfranco Veneto (TV), Sezione D, Foglio 4, Mappali 2420,2415, 2624, 2413, 2625, 2414 e 3335;
- Fracarro 1933 in Liquidazione, proprietaria della restante parte del complesso immobiliare ad uso industriale sito in Castelfranco Veneto (TV), Via Don Ernesto Bordignon n. 5-9, superficie territoriale complessiva di 26.348 e catastalmente meglio identificato al NCEU Castelfranco Veneto (TV), Sezione D, Foglio 4, Mappale 160.
- i Sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese, proprietari di alcuni beni immobili residuali, catastalmente censiti al Foglio 4, Particella 162, Sub. 14, 10, 15, 13 9, 11 (un edificio a uso abitazione ed altro immobile autonomo rispetto al complesso produttivo ex “Fracarro”), i quali tuttavia, con comunicazione prot. n. 49661 del 24 ott. 2023, hanno chiesto all'Amministrazione comunale di voler scorporare i loro beni immobili dall'ambito territoriale dello IUP n. 6, non essendo interessati a partecipare all'intervento di riqualificazione dell'ex sito produttivo.

e) Vivere Nel Parco S.p.a. e Fracarro 1933 S.r.l. in Liquidazione hanno predisposto una proposta di Piano Urbanistico Attuativo (il “PUA”) con scorporo dei beni immobili di proprietà dei Sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese, mediante ripermetrazione in riduzione dell'ambito territoriale dello IUP n. 16 nei limiti di cui all'art. 20, co. 8-bis, L.R. n. 11/2004;

f) la proposta di PUA è stata predisposta in applicazione dell'art. 8-ter l.r. n. 20/2011, introdotto dalla L.R. n. 19/2021 (cd. “Veneto Cantiere Veloce”) per consentire ai piani urbanistici attuativi di prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali dello strumento urbanistico;

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

g) nel caso di specie, le previsioni urbanistico-edilizie relative allo IUP n. 6 necessitano di essere parzialmente adattate all'esigenza primaria di ricavare un'area a parco e uso pubblico più ampia, con conseguente concentrazione volumetrica in altro sito; tali adattamenti richiedono peraltro modifiche puntuali e circoscritte, limitate sostanzialmente ad alcuni parametri stereometrici indicati nel Repertorio Normativo, fermo restando il mantenimento e la conferma degli obiettivi informativi dello strumento urbanistico comunale;

h) in data 3 dicembre 2023, la Ditta Lottizzante ha presentato in tal senso una proposta di PUA in Variante ex art. 20, co. 8-ter, L.R. n. 11/2004 allo scopo di dare avvio ad un articolato intervento di rigenerazione urbana per riqualificare e rivitalizzare l'area del Borgo Santa Chiara, anche nota come area “ex Fracarro”, da anni in stato di abbandono e degrado, il tutto come meglio descritto negli elaborati depositati (di seguito, la “Proposta”), di seguito elencati:

TAV 1.1	SDF - INQUADRAMENTO
TAV 2.1	SDF - VINCOLI
TAV 3.1	SDF - DOC. FOTOGRAFICA
TAV 4.1	SDF - CONSISTENZA
TAV 5.1	SDF - PIANTE PIANO TERRA
TAV 6.1	SDF - PIANTE PIANO PRIMO
TAV 7.1	SDF - PIANTE COPERTURE
TAV 8.1	SDF - PROFILI - SEZ.
TAV 9.1	SDF - RILIEVO DENDROLOGICO
TAV 10.1	SDF - SOTTOSERVIZI ESISTENTI
TAV 11.1	SDF-PR - IUP N 6
TAV 11a.1	PR - SAGOME LIMITE
TAV 12.1	PR - STANDARD PUBBLICI
TAV 13.1	PR - STANDARD CEDUTI - ASSERVITI
TAV 14.1	PR - STRALCI
TAV 15.1	PR - SEZ - ALTEZZE
TAV 15a.1	PR - SEZ - ALTEZZE LOTTO L1
TAV 15b.1	PR - EDIFICI RECUPERABILI
TAV 16.1	PR - VERDE DI PROGETTO
TAV 17.1	PR - VERDE CONFRONTO PR - SDF
TAV 18.1	PR - VIABILITA' GENERALE E PARCHEGGI
TAV 19.1	PR - SCHEMA RETI DI PROGETTO
TAV 20.1	PR - SCHEMA MITIGAZIONE URBANA

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

- TAV 21.1 PR - VIABILITA' DETTAGLI ACCESSI
- TAV 22.1 PR - VIABILITA' DETTAGLI ACCESSI NORD
- TAV 23.1 PR - PARCHEGGI DETTAGLI
- TAV 23a.1 PR - SEZIONE PARCHEGGI
- TAV 24.1 PR - SEZIONE VIALI
- TAV 25.1 PR - IPOTESI PROGETTO
- TAV 26.1 PR - PROFILI
- TAV 27.1 PR - SCHEMA PROGETTO LOTTO L4
- TAV 28.1 PR - PERCORSI

- i) la Proposta di PUA è coerente con i principi informativi e gli indirizzi pianificatori espressi dallo strumento urbanistico di Castelfranco Veneto, in particolare dal PI. Essa prevede in sintesi:
- una **riperimetrazione dell'ambito territoriale** dello IUP n. 6 (entro il limite del 10% previsto dall'art. 20, co. 8-bis, L.R. n. 11/2004), così da escludere le aree di proprietà dei Sig.ri Francesca Genovese e Renato Genovese ossia, rispettivamente, un'area di 1.281 mq a nord-est dello I.U.P n. 6 (attualmente occupata dall'abitazione residenziale della dott.ssa Francesca Genovese) e un'area di 968 mq a nord-ovest dello IUP n. 6, con conseguente riduzione dell'ambito del PUA a 42.230 mq;
  - **la demolizione di buona parte degli opifici produttivi dismessi e la bonifica** del sito ove necessario; recupero e riuso della residua parte degli opifici, in deroga agli originari (e oramai risalenti) indirizzi pianificatori dello IUP n. 6, con conseguente riduzione dell'impatto ambientale dell'intervento programmato e promozione dei principi propri dell'economia circolare;
  - una **parziale rilocalizzazione delle volumetrie** (oggi in parte identificate con il grado di protezione n. 6), allo scopo di consentire la realizzazione di insediamenti residenziali di qualità, dotati di adeguati spazi verdi; la quantità complessiva di aree non edificate viene sensibilmente aumentata;
  - **la riduzione dall'attuale carico urbanistico**, conseguente alla riduzione della complessiva volumetria esistente (pari ad oltre 140.000 mc) e al recupero dei fabbricati esistenti;
  - la realizzazione di **ampio parco urbano a uso pubblico** in prossimità del canale e delle mura del centro storico, con la conservazione del viale alberato esistente;
  - la realizzazione di **percorsi ciclo-pedonali** interni che consentiranno di collegare il nuovo parco pubblico al centro storico cittadino, moderno sistema di collegamento lento e green tra le aree verdi di pregio della Città;

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

- la realizzazione di spazi di **aggregazione e intrattenimento** al centro del parco verde, utilizzando un edificio storico esistente e un nuovo edificio tipo serra immerso nel verde;
- il **riuso complessivo dell'area** secondo destinazioni e funzioni (complementari tra loro) già previste dall'attuale strumentazione urbanistica per lo I.U.P. n. 6:
  - (i) la destinazione d'uso residenziale sul lato verso il centro storico, in continuità con l'insediamento residenziale “Parco della Clarisse”;
  - (ii) la destinazione commerciale (incentivata in area di degrado dalla l.r. n. 50/2012) e la destinazione direzionale (ossia “terziario”) sul fronte verso la circonvallazione esterna, con ampi parcheggi di servizio e facile accessibilità dalla viabilità esistente. Le attività commerciali saranno in ogni caso a servizio della residenzialità e non potranno avere, singolarmente, superficie di vendita maggiore a 1.500 mq.
- la realizzazione di **standard urbanistici di elevata qualità e congrua quantità** (il tutto come descritto analiticamente nella Tavola 13.1), grazie al ricavo di molti parcheggi pubblici e destinati ad uso pubblico e all'ampio parco verde attrezzato, nonché ai collegamenti ciclo-pedonali, destinati ad uso pubblico. Si prevede inoltre la possibilità di ricorrere alla monetizzazione degli standard urbanistici che non possono essere reperiti all'interno dell'ambito;
- la **valorizzazione degli spazi verdi (anche quelli già esistenti)**, con recupero di parte dei sedimi degli attuali edifici produttivi e con riqualificazione delle superfici a parcheggio, e uno studio accurato delle piantumazioni per aumentare l'assorbimento di anidride carbonica e l'ossigenazione dell'aria;
- l'articolazione dell'ambito territoriale del PUA in **due distinti stralci attuativi** – tutti dimensionati con la relativa quota di standard urbanistici e ciascuno dotato come minimo delle opere di urbanizzazione funzionalmente necessarie – per consentire l'attuazione separata nell'ambito di una pianificazione attuativa unitaria, agevolando così l'avvio dell'intervento di rigenerazione urbana proposto, come descritto alla Tavola 14.1 “Ipotesi Stralci Attuativi”. Segnatamente, si prevede:

Lo **stralcio A)** si compone dei seguenti lotti:

- a. lotto **L4** 2.800 mq di SLP a destinazione commerciale;
- b. lotto **P3** comprensivo di 5.005 mq di parcheggi ad uso pubblico;
- c. se realizzato per primo, il lotto P4 e il lotto V1

lo **stralcio B)**, si compone dei seguenti lotti:

- a) lotto **L1** destinato a prevalente uso residenziale;

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto  
email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)  
cell. 3355455175 - 320 4730230

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV)  
“**BORGIO SANTA CHIARA**”  
PUA IN VARIANTE AL PI - PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA

- b) lotto **L2** destinato a prevalente uso residenziale;
- c) lotto **L3** destinato a prevalente uso residenziale;

Il lotto **P4** prevede la realizzazione di standard destinati ad uso pubblico.

Il lotto **V1** di 6.610 mq sarà destinato a parco verde ad uso pubblico.

Quanto previsto per i lotti V1 e P4 sarà realizzato con primo stralcio (“A” o “B”) attuativo del PUA che verrà iniziato, secondo le previsioni dell’art. 2 comma 2.3 della presente convenzione.

- l’utilizzazione di modernissime tecnologie per il **risparmio energetico**.
- una **progettazione architettonica di qualità**, sia estetica che ambientale. In particolare, si prevede una maggiore densificazione proprio allo scopo di contenere il consumo di suolo e garantire così maggiori spazi verdi. Per tale ragione, si propone di mantenere l’altezza massima esistente, pari a 15,5 ml in luogo dei 10,5 ml oggi previsti. Nel L1, la parte di edifici adiacente al confine manterrà un’altezza massima di 12,5 ml in coerenza con il contiguo complesso residenziale del Parco delle Clarisse;

l) la variante alle previsioni urbanistiche previste per lo IUP n. 6 è modesta e limitata, potendo così riassumersi:

- ✓ modifica dalla **localizzazione delle nuove edificazioni**, con conseguente rimodulazione dell’area soggetta al grado di protezione n. 6;
- ✓ modifica della previsione che prevede la integrale demolizione dei fabbricati produttivi esistenti allo scopo di consentire un **loro parziale recupero**, ammettendo quindi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia tra quelli previsti;
- ✓ **rimodulazione della capacità edificatoria** complessivamente ammessa, anche in relazione alle funzioni insediabili (atteso che non tutte utilizzano il parametro della volumetria):
  - volumetria residenziale: 75.000 mc;
  - SLP direzionale/commerciale: 4.000mq (comprensiva dei locali di somministrazione di cibo e bevande e attività commerciali con superficie di vendita <1.500 mq oltre ad altre attività commerciali nei limiti degli esercizi di vicinato);
- ✓ **ridefinizione dell’altezza** massima da 10,5 a 12,5 ml e 15,5 ml;
- ✓ **mantenimento degli allineamenti esistenti** lungo il confine nord dello IUP n. 6, in prossimità della viabilità comunale, così da garantire una nuova edificazione coerente ed armonica con lo stato dei luoghi.

m) Fracarro 1933 s.r.l. (quale soggetto non responsabile), previa comunicazione ex art. 242, comma 3, d.lgs. n. 152/2006 da parte del liquidatore e legale rappresentante di avvenuto superamento dei limiti soglia CSC nel sito di via Cazzaro 3 per effetto di contaminazione storica non in grado di

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

aggravare la situazione ambientale, ha elaborato e presentato apposito piano di caratterizzazione in data 6 dicembre 2021, successivamente approvato con decreto del Direttore della Direzione Progetti Speciali per Venezia n. 23 del 20 aprile 2022;

n) nel procedimento, in corso, si è svolta in data 19 novembre 2024 apposita conferenza di servizi convocata dalla Direzione Regionale Progetti Speciali per Venezia, nell’ambito delle attività per l’approvazione dei progetti di bonifica di siti inquinati ubicati nell’ambito territoriale del Bacino Scolante della laguna di Venezia ai sensi della l.r. n. 19/2013; in data 18 dicembre 2024 la Provincia di Treviso ha confermato i soggetti precedentemente individuati come soggetti responsabili della contaminazione ai sensi dell’art. 244 del D.Lgs. 152/2006;

o) pertanto le Parti, allo stato, si danno reciprocamente atto che: (i) l’area costituisce sito potenzialmente inquinato e la realizzabilità dell’intervento presuppone l’approvazione e realizzazione, con le modalità meglio precisate qui di seguito, di un progetto di bonifica/messa in sicurezza permanente (“Progetto di Bonifica”) ai sensi di legge e che (ii) la Ditta Lottizzante non è soggetto responsabile dell’inquinamento.

p) il Consiglio comunale, ritenendo la Proposta di rilevante interesse pubblico e comunque coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana espressi dal proprio strumento urbanistico, con deliberazione n. [...] del [...], ha adottato ex art. 20, co. 8-ter, L.R. n. 11/2004 il PUA denominato “Borgio Santa Chiara”. Il PUA in Variante al P.I. è stato poi pubblicato secondo le previsioni di legge;

q) il Piano è stato assoggettato secondo legge a Verifica di Assoggettabilità a VAS presso i competenti Uffici della Regione del Veneto che si è conclusa con il parere n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

r) il Consiglio comunale, con deliberazione n. [...] del [...], esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute, ha approvato il PUA ex art. 20, co. 8-ter, L.R. n. 11/2004 del PUA in Variante denominato “Borgio Santa Chiara” unitamente allo schema della presente convenzione; tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue

## Articolo 1 – Premesse

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché principio di interpretazione e di prima applicazione della presente convenzione.

## Articolo 2 – Attuazione del PUA

2.1. La Ditta Lottizzante, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano Urbanistico Attuativo, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

2.2. L’ambito territoriale del PUA si articola in due distinti stralci funzionali per consentirne l’attuazione separata seppur nell’ambito di una pianificazione attuativa unitaria, così come descritto nella Tavola 14.

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

Segnatamente, si prevedono:

- A) stralcio funzionale **A)**, destinato ad uso commerciale, sul quale è prevista la localizzazione di una media struttura di vendita con superficie di vendita sino a 1.500 mq;
- B) lo stralcio funzionale **B)**, destinato al prevalente uso residenziale. È in ogni caso consentita la rimodulazione del perimetro dei comparti nella misura del dieci (10) per cento rispetto a quanto previsto nella Tavola n. 14, a condizione che sia comunque assicurato il mantenimento dell'assetto complessivo degli spazi pubblici.

**2.3.** Il PUA potrà essere attuato separatamente per singolo stralcio funzionale, mediante distinti permessi di costruire. Ciascuno stralcio funzionale dovrà prevedere la realizzazione della quota del relativo standard urbanistico secondo quanto previsto nei quadri sinottici riportati nella Tavola n. 12.1. e tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'edificato. Il primo stralcio dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione del verde pubblico identificato come “V1” consistente nel parco urbano lineare, i parcheggi P3 , P4 e la strada S.

**2.4.** La realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione previste in ciascuno stralcio funzionale sarà condizione per poter attestare l'agibilità delle opere private dello stesso stralcio.

### **Articolo 3 – Opere di urbanizzazione**

**3.1.** La Ditta Lottizzazione si impegna a realizzare, a propria cura e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento, nonché di espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'appalto delle opere), e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo comma.

**3.2.** Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nel rispetto della vigente normativa, sono:

- a. Standard primario a parcheggio.
- b. Standard primario a verde.
- c. Standard secondario.
- d. Opere primarie di viabilità.
- e. Segnaletica stradale orizzontale e verticale.
- f. Rete acque bianche.
- g. Rete acque nere.
- h. Rete acquedotto.
- i. Rete di distribuzione elettrica.
- j. Rete di illuminazione pubblica.
- k. Rete gas.
- l. Rete fibre ottiche.
- m. Rete telefonica.
- n. Idrante antincendio.

### **STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto  
email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)  
cell. 3355455175 - 320 4730230

- o. Isola ecologica.
- p. Cabina elettrica.

**3.3.** Il piano attuativo prevede, in particolare:

- a) il reperimento dell'intera dotazione dei servizi primari, così calcolati e determinati: \* [elenco e quantificazione aree a standard o rinvio a tavola]
- b) il conseguimento dei rapporti di dimensionamento per i servizi secondari così calcolati \* [elenco e quantificazione aree a standard o rinvio a tavola];
- c) la monetizzazione di aree a standard per complessivi mq. ... e per € \*/mq salvo aggiornamento Istat e/o modifiche apportate dal Comune.

**3.4.** Si dà atto che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad Euro 1.542.629,69 (IVA esclusa), come si evince dal Computo Metrico Estimativo allegato (elaborato sulla base del prezzario Regionale vigente e, per le voci non in esso rinvenibili, sulla base di quello comunale vigente), senza tenere conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo

**3.5.** La Ditta Lottizzante si impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### **Articolo 4 – Scomputo del contributo di urbanizzazione**

**4.1.** La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria di cui al precedente art. 4, avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività).

**4.2.** La congruità dei costi delle opere di urbanizzazione stimati di cui al precedente articolo 3, comma 3.4, valutata preliminarmente in sede di procedimento di approvazione del piano attuativo, sarà sottoposta a verifica ed eventuale aggiornamento in sede di procedimento di rilascio dei permessi di costruire.

**4.3.** Qualora le opere di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Ditta Lottizzante nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività previsti dal PUA. Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Ditta Lottizzante è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

**4.4.** Ai fini dello scomputo del contributo dovuto è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, secondo quanto previsto dall'art. 31, co. 11, della L.R. n. 11/2004.

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto  
email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)  
cell. 3355455175 - 320 4730230

**Articolo 5 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

**5.1.** Come previsto al comma 2-bis dall'art. 16 d.P.R. 380/2001 e dall'Allegato I.12 del d.lgs. n. 36/2023, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, co. 7, d.P.R. n. 380/2001, di importo inferiore alla soglia rilevanza comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione la disciplina prevista in via generale per i contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023).

**5.2.** L'importo delle opere di urbanizzazione è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria.

Conseguentemente, la Ditta Lottizzante potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento descritte all'art. 4 che precede ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 16, co. 2bis, d.P.R. n. 380/2001 ed Allegato I.12 del d.lgs. n. 36/2023.

**5.3.** Per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica trova dunque applicazione l'Allegato I.12 del d.lgs. n. 36/2023, in conformità alle direttive ANAC in materia.

**5.4.** Al di fuori delle ipotesi previste al comma 2-bis dall'art. 16 d.P.R. n. 380/2001 trova applicazione il d.lgs. n. 36/2023.

**Articolo 6 – Opere di urbanizzazione. Tempi di esecuzione e manutenzione**

**6.1.** La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 5 previste per ciascuno stralcio funzionale del PUA. I lavori dovranno essere effettivamente avviati ed ultimati entro i termini previsti dai relativi titoli edilizi così come previsto all'art. 15 d.P.R. n. 380/2001. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato, contestualmente al deposito esecutivo delle opere in parola, alla Direzione LL.PP. – Servizio Urbanizzazioni, almeno 15 giorni prima della data prestabilita per l'inizio effettivo. La comunicazione di inizio e fine lavori dovrà essere comunicata allo Sportello Unico Edilizia.

**6.2.** Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, senza che la Ditta Lottizzante possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Ditta Lottizzante, avvalendosi della garanzia di cui all'art. 16 che segue.

**6.3.** Il Soggetto Attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione prima o almeno contestualmente ai lavori di costruzione dei fabbricati privati previsti per ciascuno stralcio funzionale.

**6.4.** Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino alla consegna definitiva al Comune delle opere realizzate, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso del piano medesimo, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

**6.5.** Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

manutenzione, il Comune provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla medesima ditta lottizzante di cui al successivo articolo 16.

### **Articolo 7 – Cessione di aree ed opere al Comune**

**7.1.** il Soggetto Attuatore si obbliga, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le seguenti aree ed opere su di esse realizzate:

- area S destinata a strada con andamento est - ovest dello stralcio A.

**7.2.** La cessione gratuita delle aree ed opere sopradescritte avrà luogo, previo esatto frazionamento catastale, su iniziativa del Comune, entro mesi 4 (quattro) dal termine del positivo collaudo eseguito a spese della Ditta Lottizzante. Fino a quel momento il Soggetto proponente provvederà alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Successivamente, l'onere spetterà esclusivamente al Comune.

**7.3.** Il Comune si impegna a riconoscere in sede di cessione delle aree sopraindicate le eventuali servitù derivanti dalla collocazione di reti e sotto-servizi di pertinenza privata.

### **Articolo 8 – Vincolo ad uso pubblico**

**8.1.** La Ditta Proponente si obbliga, anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a costituire un vincolo di uso pubblico sulle aree e sulle opere su di esse realizzate di seguito indicate:

- verde pubblico V1
- parcheggi pubblici

**8.2.** Le superfici da vincolare ad uso pubblico potranno subire delle modificazioni in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere previste, fermo restando che le superfici complessive destinate a parco e a parcheggio non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle indicate negli elaborati progettuali sopradescritti.

**8.3.** La costituzione del vincolo di uso pubblico sulle predette aree ed opere avrà luogo, previo esatto frazionamento catastale, su iniziativa del Comune, entro mesi 4 (quattro) dal termine del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione indicate al paragrafo 2.3. che precede su di esse realizzate, a spese della Ditta Proponente. La Ditta Proponente si impegna per sé e successori e aventi causa a non variare la destinazione delle aree gravate da vincolo di uso pubblico.

**8.4.** La Ditta Proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si assume l'obbligo di eseguire la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree assoggettate ad uso pubblico.

**8.5.** L'accessibilità delle aree assoggettate ad uso pubblico, ove necessario, potrà essere disciplinata con un separato “regolamento d'uso” condiviso tra le parti. Detto regolamento dovrà in ogni caso tener conto delle esigenze e delle peculiarità dell'ambito, con particolare attenzione alle esigenze delle nuove abitazioni residenziali, e dovrà dare attuazione ai seguenti principi:

- \* apertura al pubblico durante le ore diurne;
- \* chiusura al pubblico per ragioni di sicurezza durante le ore serali e notturne, garantendo accesso ai residenti;
- \* accessibilità anche serale in caso di eventi concordati con l'Amministrazione Comunale;
- \* orari di riferimento per l'apertura diurna: 7:30-19:00 nel periodo invernale dal 23 settembre al 20 marzo e 7:30-21:00 nel periodo estivo dal 21 marzo al 22 settembre;
- \* manutenzione delle aree a carico della Ditta proponente e aventi causa.

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

**Art. 9. Procedure di collaudo e modalità di affidamento degli incarichi.**

**9.1.** Il "Comune", su richiesta della "Ditta Lottizzante", sottopone a collaudo, anche parziale e in corso di esecuzione, le opere di cui ai precedenti articoli 3, 6 e 7. In particolare, ad ultimazione avvenuta saranno poste a collaudo (anche parziale) le opere di urbanizzazione, fatta eccezione per la realizzazione del manto bituminoso di usura e della semina delle essenze vegetative e piantumazione di quelle arboree nelle aree destinate a verde pubblico che dovrà avvenire nella prima stagione utile.

**9.2.** Le spese tutte per il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico della "Ditta Lottizzante"

**9.3.** L'incarico di collaudo è affidato, a cura della "Ditta Lottizzante", entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dei lavori all'appaltatore, a professionisti in possesso dei requisiti prescritti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente, e indicati dal "Comune"

**9.4.** I collaudi in corso d'opera sono realizzati in corrispondenza della maturazione degli stati di avanzamento dei lavori, dimostrabile dall'appaltatore individuato mediante contabilità dei lavori realizzata in modo tale da permettere il controllo dei profili dimensionali, qualitativi e caratteristici delle opere.

**9.5.** Il Collaudo definitivo delle opere di cui agli articoli .3, 6 e 7 della presente convenzione è ultimato non oltre 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrano le condizioni di legge, è approvato dall'Amministrazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

**9.6.** Il Collaudo ha per oggetto la verifica di rispondenza delle opere eseguite al progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione come eventualmente modificato in corso d'opera tramite varianti regolarmente autorizzate.

**9.7.** In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la definizione delle controversie è deferita al Tribunale di Treviso.

**9.8.** In caso di imperfezioni delle opere rilevate in sede di collaudo la "Ditta Lottizzante" si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a ripararle e a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal "Comune". Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della "Ditta Lottizzante", il "Comune" provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla medesima "Ditta Lottizzante", di cui al successivo art. 16.

**Articolo 10 – Titoli abilitativi. Termini. Agibilità.**

**10.1.** L'attuazione di ciascuno stralcio funzionale avverrà mediante il rilascio di uno o più permessi di costruire. Eventuali successive modifiche progettuali potranno essere abilitate anche mediante SCIA o CILA a seconda degli interventi.

**10.2.** La Ditta Lottizzante si impegna a presentare la prima istanza di rilascio di permesso di costruire entro un anno dalla sottoscrizione della presente convenzione.

**10.3.** L'attestazione di agibilità degli edifici previsti in ciascuno stralcio funzionale è subordinata alla realizzazione ed al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione previste nello stesso stralcio funzionale secondo quanto previsto nei quadri sinottici allegati alla Tavola n. 14. La realizzazione ed il positivo collaudo dell'opera di urbanizzazione identificata come “V1” (ossia il parco verde lineare) è condizione per l'attestazione di agibilità degli edifici privati previsti in tutti gli stralci

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

funzionali.

**Art. 11 - Obblighi particolari**

**11.1.** Un tanto premesso, si dà atto:

- a) che la Ditta lottizzante si è già attivata per l'avvio del procedimento di bonifica con il coinvolgimento degli Enti/Autorità competenti;
- b) allo scopo, la Ditta Lottizzante si obbliga a presentare ulteriore documentazione tecnica-progettuale laddove necessaria alla valutazione ed eventuale approvazione del Progetto di Bonifica;
- c) il Progetto di Bonifica riguarderà l'intero sito di intervento e inoltre, nei limiti di quanto tecnicamente possibile, contemplerà la realizzabilità delle opere di bonifica per stralci autonomi funzionali coincidenti con gli Stralci Funzionali (A) e (B) del PUA e correlativamente il rilascio di un distinto Certificazione di Avvenuta Bonifica per ciascuno degli Stralci Funzionali;
- d) la Ditta Lottizzante, costituita da soggetti non responsabili dell'inquinamento e dunque non tenuti alla bonifica, si riserva - in esito all'approvazione del Progetto di Bonifica, alla stima dei costi e all'effettiva possibilità di procedere per Stralci Autonomi Funzionali coerenti con gli stralci del PUA - potrà procedere a intervenire, nel periodo di efficacia del PUA, in tempi diversi in ciascuno Stralcio Funzionale e all'ottenimento del Certificato di Avvenuta Bonifica per detto stralcio;
- e) ferme restando le destinazioni d'uso previste nei singoli stralci funzionali, le opere di eliminazione delle pregresse passività ambientali potranno essere eseguite o proseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi di rigenerazione del sito: in tal caso, dovranno in ogni caso essere ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità degli interventi privati che formano l'oggetto del Piano attuativo.

**11.2.** In relazione a quanto previsto al punto 11.1., lettera b), resta inteso che il Progetto di Bonifica sarà obbligatoriamente adeguato a cura e spese della Ditta Lottizzante al contenuto finale del PUA – che riceverà le prescrizioni date dagli enti in corso di procedimento – nonché ad eventuali scelte progettuali successive, comportino esse o meno una variante al PUA, il tutto, senza che ciò possa comportare alcun onere o costo, indiretto o diretto, a carico del Comune. Pertanto, qualora dovessero intervenire prescrizioni comportanti modifiche nell'assetto previsto o varianti dovute a scelte progettuali della “Ditta lottizzante”, quest'ultima assumerà a proprio carico ogni onere

- (1) di aggiornamento in termini corrispondenti del Progetto di bonifica ambientale e
- (2) di avvio a variante se necessario del PUA secondo le procedure di cui all'art. 20 L.R. 11/2004 senza che ciò possa comportare alcun onere o costo, indiretto o diretto, a carico del Comune.

**Articolo 12 – Allacciamento alle reti dei pubblici servizi**

**12.1.** La Ditta Lottizzante dovrà seguire, in conformità alle prescrizioni impartite dal Comune e sotto la sua direzione, tutti i lavori necessari per l'estensione delle reti esistenti di erogazione dei

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto  
email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)  
cell. 3355455175 - 320 4730230

servizi che risultino indispensabili per il loro allacciamento alle reti pubbliche.

### **Articolo 13 – Determinazione del contributo di costruzione**

**13.1.** Il contributo di costruzione per gli edifici privati previsti in ciascun stralcio funzionale dovrà essere corrisposto al Comune all’atto del rilascio dei titoli edilizi secondo le modalità ed i termini previsti per legge. La Ditta Lottizzante avrà comunque diritto ad ottenere lo scomputo dei costi sostenuti per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione dalla quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e, ove capiente, per gli oneri di urbanizzazione secondaria, fermo restando il pagamento della quota commisurata a costo di costruzione e ferma l’applicazione dell’art. 19, comma 2, del DPR n. 380/2001.

### **Articolo 14 – Contributo straordinario**

**14.1.** La variante urbanistica approvata nell’ambito del PUA ex art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004 dà luogo all’obbligo in capo alla Ditta Lottizzante di corrispondere il contributo straordinario di cui all’art. 16, co. 4, lett. d-ter, d.P.R. n. 380/2001 che, nella specie, è stato quantificato in complessivi **euro 394.695,14**. Tale maggior valore è stato oggetto di stima da parte dello studio Smart Land di Venezia (determinazione di incarico n. 932 del 13.10.2023) pervenuta in data 20.03.2025 al prot. comunale n. 13352/2025.

**14.2.** Il contributo straordinario dovrà essere corrisposto mediante la realizzazione di opere contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria del P.U.A, sino alla concorrenza del suindicato importo. Le opere da realizzare direttamente dovranno avere inizio entro un anno dall’avvenuta approvazione del progetto esecutivo delle stesse da parte dell’amministrazione comunale, fatti salvi differenti accordi esplicitamente previsti per specifici casi e riportati negli atti della variante deroga adottata.

**14.3.** La ditta lottizzante, a titolo di contributo straordinario, si impegna in particolare a eseguire i seguenti interventi:

- a) riqualificazione del sistema viario adiacente finalizzata al miglioramento della sicurezza e del comfort pedonale, mediante rifacimento del marciapiede lungo le vie di accesso principali, ampliamento delle sezioni (attualmente al di sotto degli standard normativi) e allargamento puntuale del marciapiede lungo via Don Ernesto Bordignon, nei tratti più critici;
- b) interventi a rafforzamento della permeabilità e accessibilità al nuovo parco ad uso pubblico dal centro cittadino, mediante
  - realizzazione di un nuovo accesso a nord del parcheggio su Via Nugoletti atto a garantire una connessione più diretta con le aree residenziali e commerciali limitrofe;
  - costruzione di una passerella per l’attraversamento del canale Avenale, a garanzia strategica della continuità dei percorsi pedonali e del passaggio sicuro e agevole tra le due sponde, con un impatto positivo sulla fruibilità complessiva dell’area

**14.4.** Il valore delle opere a titolo di contributo straordinario come da computo metrico estimativo è pari ad **€ 503.454,00** oneri di sicurezza compresi e IVA esclusa.

**14.5.** Sono a carico del Proponente il conseguimento e l’ottenimento dei pareri/autorizzazioni/nulla

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

osta od atti di assenso comunque denominati inerenti la realizzazione delle predette opere.

**14.6.** Si intendono qui integralmente richiamati ancorché non materialmente allegati i seguenti elaborati progettuali di riferimento:

1. Relazione tecnica opere;
2. Elenco opere contributo straordinario;
3. Computo metrico estimativo e quadro economico;
4. Tavola opere esterne PUA planimetria;
5. Tavola opere esterne PUA dettagli.

**14.7.** La ditta proponente, a garanzia dell'esecuzione delle opere in conto contributo straordinario, deve prestare una fidejussione bancaria o assicurativa pari al 100% del valore del contributo straordinario, oltre IVA di legge nonché le competenze professionali per lo svolgimento della Direzione lavori, gli oneri per la sicurezza, le spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, la relativa IVA, per complessivi € **706.324,00** come meglio descritto al successivo articolo 16.

**14.8.** Il proponente, nella funzione di Stazione Appaltante, si obbliga ad acquisire la documentazione antimafia di cui all'art.84 del D.lgs. n. 159/2011 nei confronti del soggetto aggiudicatario dei lavori pubblici di cui alla presente convenzione. Il Proponente si obbliga a rispettare, e a far rispettare nella funzione di Stazione Appaltante, la normativa in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. n.136/2010, obbligandosi, altresì, ad inserire nel contratto di appalto, a pena di nullità assoluta, le clausole previste dal comma 8 dello stesso art. 3. La reiterata violazione degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari costituisce circostanza rilevante ai fini delle verifiche antimafia ai sensi dell'art.91 comma 6 D.lgs.159/2006, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n.218/2012.

#### **Articolo 15 – Strade e parcheggi privati**

**15.1.** La strada interna al PUA verrà ceduta al Comune. I percorsi interni al PUA e i parcheggi privati e le aree libere rimarranno in piena ed esclusiva proprietà della Ditta Lottizzante o dei suoi successivi aventi causa.

#### **Articolo 16 – Garanzie**

**16.1.** A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Ditta Lottizzante consegna al Comune una o più polizze fidejussorie di primario istituto di importo atto a comprendere il 100% (cento per cento) del valore stimato delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 3 che precede nonché le competenze professionali per lo svolgimento della Direzione lavori, gli oneri per la sicurezza, le spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, la relativa IVA, come risultante dal computo metrico estimativo, e così per un importo pari a complessivi Euro **1.896.100,00** (unmilioneottocentonovantaseimilacento/00) per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primarie e pari a complessivi Euro **706.324,00**

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

(settecentoseimilatrecentoventiquattro/00) per quanto riguarda il contributo straordinario.

**16.2.** La polizza fideiussoria di cui al precedente paragrafo è stata prestata all’atto della sottoscrizione della presente convenzione.

**16.3.** La suddetta sarà progressivamente svincolata a misura dell’avanzamento dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel limite massimo dell’80 per cento dell’iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, avverrà con lettera scritta del Comune entro il termine di trenta (30) giorni dalla richiesta della Ditta Lottizzante, previa verifica degli stati di avanzamento dei lavori approvati dalla Direzione Lavori, attestanti l’avvenuta esecuzione delle opere. L’ammontare residuo, pari al 20 % (venti per cento) dell’iniziale importo garantito, sarà svincolato all’avvenuta approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione per ciascuno stralcio.

### **Articolo 17 – Successione negli obblighi**

**17.1.** Nel caso in cui la Ditta Lottizzante dovesse alienare, totalmente e/o parzialmente, le aree interessate dal PUA, la stessa dovrà imporre agli acquirenti il subentro negli obblighi tutti assunti con la sottoscrizione della presente convenzione, dandone comunicazione al Comune. La Ditta Lottizzante rimarrà solidalmente responsabile con gli acquirenti fino a liberatoria da parte del Comune, che comunque non potrà essere negata in assenza di gravi motivi.

**17.2** Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

**17.3** La fidejussione originaria, intestata al Soggetto Attuatore, potrà essere svincolata solo dopo la costituzione di una nuova fidejussione da parte del successore avente titolo.

### **Articolo 18 – Rinvio. Controversie. Vigilanza.**

**18.1.** Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione i principi generali del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti conformemente a quanto previsto dall’art. 11 legge n. 241/1990 e s.m.i., fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi speciali statali e regionali.

**18.2.** Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla formazione, conclusione ed esecuzione della presente convenzione sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell’art. 133, *lett. a)*, n. 2, d.lgs. n. 104/2010 e s.m.i.

**18.3.** Il Comune, nella persona del Dirigente firmatario della presente convenzione o suo delegato, si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla Ditta Lottizzante con la presente convenzione, con particolare riguardo alla rispondenza delle opere di urbanizzazione eseguite a quanto previsto nel progetto approvato.

### **Articolo 19 – Durata della convenzione**

**STUDIO ING. PAOLO PELLIZZARI**

VIA GIOTTO 16 CASTELFRANCO VENETO (TV) email [ing.paolopellizzari@gmail.com](mailto:ing.paolopellizzari@gmail.com) tel-fax 0423492588

Paolo Pellizzari ingegnere - Lucio Fior Architetto

email [paolopellizzari@gmail.com](mailto:paolopellizzari@gmail.com) - [archlufior@gmail.com](mailto:archlufior@gmail.com)

cell. 3355455175 - 320 4730230

**19.1.** La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati, nei termini stabiliti dal Comune, a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 3 siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti nel PUA.

**Art. 20 – Rinuncia all'ipoteca legale. Regime fiscale**

**20.1.** La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**20.2.** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Lottizzante e dei suoi eventuali aventi causa, ivi comprese quelle necessarie per completare la trascrizione del presente atto presso i Pubblici Registri Immobiliari, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici dall'art. 51 legge n. 342/2000 e s.m.i. e dall'art. 20 legge n. 10/1977 e s.m.i. e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

C\_C111 - C\_C111 - 1 - 2025-08-18 - 0037258