

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
"CASONATO" (APS/22 IN ZONA C2-1)**

**PROGETTO ESECUTIVO**

Oggetto: **SCHEMA DI CONVENZIONE**

**Documento**

REV 1

F

**Progettista**

Ing. Andrea Zanon

**Data**

Aprile 2024

**Commessa**

035/2022

**Proponente**

Casonato Real Estate s.r.l.

**Revisione**

**Causale**

**Redatto**

**Verificato**

0	aprile 2024	prima emissione	ZeA	A.Z.
1	dicembre 2025	revisione 1	ZeA	A.Z.
2				

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO PIANO**  
**URBANISTICO ATTUATIVO “CASONATO” (APS/22 IN ZONA C2-1) E**  
**CONTESTUALE CESSIONE DI AREE**

Rep. N. \*\*\*\*\*

Fasc. N. \*\*\*\*\*

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro (2025), il giorno \*\*\*\*\* (\*\*\*) del mese di \*\*\*\*\* (\*\*), in Castelfranco Veneto, avanti a me Dottor \*\*\*\*\*,  
Notaio in \*\*\*\*\* e iscritto al Collegio Notarile del Distretto  
di Treviso;

Sono presenti da una parte:

il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*,  
dipendente comunale Dirigente del Settore Tecnico del Comune di  
Castelfranco Veneto, domiciliato per la funzione presso la sede municipale, che  
interviene in questo atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal Sindaco con  
proprio provvedimento in data \*\*\*\*\* n. \*\*\*\*\* in nome, per conto e  
nell'interesse del **COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO** (codice  
fiscale 00481880268), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109,  
comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel prosieguo del presente  
atto sarà più semplicemente denominato il “Comune”;

- e dall'altra parte i Signori:

- **CASONATO Ottorino**, nato a San Martino di Lupari (PD) il 03/08/1949 e  
residente in viale Brigata C. Battisti n. 36 a Castelfranco Veneto (TV), codice  
fiscale CSNTRN49M03I008Y, il quale interviene al presente atto in qualità di  
legale rappresentante della società **CASONATO REAL ESTATE S.R.L.**,  
con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) in viale Brigata Cesare Battisti n.  
36, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso -  
Belluno 04948810264;

**p r e m e t t o n o**

a) la società CASONATO REAL ESTATE srl è proprietaria dei terreni  
censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di CASTELFRANCO VENETO

Foglio 43

particella 467 - superficie mq. 958 - RDE € 8,91 - RAE € 5,44

particella 1206 – superficie mq. 3760 - RDE € 34,95 - RAE € 21,36

**b)** i terreni di cui al punto a) ricadono tutti in zona classificata dal vigente PRG come C.2-1, in cui l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di uno strumento attuativo secondo le prescrizioni e indicazioni contenute nel Piano degli Interventi del Comune di Castelfranco Veneto

**c)** in data 27 giugno 2023 (con atto a firme autenticate dal Notaio dott. Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto \_\_\_\_\_ - rep. n. \_\_\_, Racc. n. \_\_\_), le Parti hanno sottoscritto l'accordo pubblico privato per l'attuazione dell'ambito di intervento \_\_\_\_\_ (d'ora in avanti anche solo “Accordo pubblico-privato”, con cui la “Ditta Lottizzante” si è impegnata, tra l'altro, a presentare la domanda di approvazione dello strumento urbanistico attuativo entro 30 (trenta) mesi dalla sua sottoscrizione;

**d)** in data \_\_\_\_\_ la “Ditta Lottizzante” ha presentato al “Comune” una proposta di Piano di lottizzazione per l'ambito\_\_\_\_\_, nel rispetto degli obblighi e impegni tutti assunti nell’Accordo pubblico-privato sottoscritto con il “Comune”, e in conformità agli elaborati progettuali allegati alla proposta di accordo, che si intendono qui espressamente richiamati e ai quali le Parti fanno espresso rinvio per quanto non diversamente disposto/previsto dal Piano di Lottizzazione;

**e)** il Piano di Lottizzazione è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ e depositata per eventuali osservazioni;

**f)** l'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (di seguito indicata anche come legge n. 1150/1942) stabilisce che le lottizzazioni devono essere realizzate sulla base di una convenzione, stipulata tra l'Amministrazione e i soggetti privati proprietari, che deve contenere clausole destinate a disciplinare, tra l'altro:

*1)* la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precise dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;

*2)* l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione

secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

**g)** l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito individuato in sintesi anche come D.P.R. n. 380/2001 o come TU Edilizia) stabilisce che:

*m1)* il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo (comma 1);

*m2)* la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al “Comune” all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, ma anche che a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie stabilite dal “Comune”, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del “Comune”;

**h)** gli articoli 31, comma 11 e 32, comma 1 della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 11/2004) prevedono che il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi è assicurato mediante la cessione di aree e che il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo edilizio qualora il concessionario (o titolare del permesso di costruire o presentatore di titolo abilitativo edilizio), in luogo totale o parziale della stessa, si obblighi col “Comune” a cedere le aree e le opere di urbanizzazione già esistenti o da realizzare con le modalità e le garanzie, di cui alla convenzione prevista dall'art. 19, c. 2, lett. m) della medesima L.R. Veneto n. 11/2004;

**i)** alcune disposizioni e specifici provvedimenti attuativi della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 (di seguito individuata anche come L.R. Veneto n. 11/2004 o come legge urbanistica regionale) prevedono la possibilità, per i soggetti titolari di permesso di costruire o di altro titolo edilizio abilitativo, di assumere la responsabilità di processi realizzativi di opere di urbanizzazione nell'ambito di interventi urbanistici complessi;

**j)** la legge 22 dicembre 2011, n. 214 – conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 - recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, c.d. decreto Salva Italia, all'art. 45: disposizioni in materia edilizia (opere di urbanizzazione a scomputo) stabilisce l'inserimento del comma 2-bis dopo il comma 2 dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, che recita: "*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 36 del 2003, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*";

**k)** allo scopo si richiamano gli elaborati del piano di lottizzazione sotto elencati depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del “Comune”:

ELENCO ELABORATI:

- REL. A Relazione tecnico – illustrativa
- REL. B Relazione geologica, idrogeologica, idraulica
- REL. C Attestazione studio di microzonazione sismica
- REL. D Relazione analisi vegetazionale, rilievo dendrologico e mitigazione ambientale
- REL. E Accordo pubblico – privato
- REL. F\_rev.1 Schema di convenzione
- REL. G\_rev.1 Norme Tecniche di Attuazione
- REL. H Computo Metrico Estimativo
- REL. I Capitolato
- REL. L Relazione illuminotecnica
- REL. M Valutazione viabilistica
- REL. N Pareri Enti
- REL. O Dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale (V.INC.A)
- REL. P Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI)
- TAV.1 Inquadramento generale

- TAV.2 Vincoli e disciplina urbanistica vigente
- TAV.3 Documentazione fotografica
- TAV.4 Planimetria Stato di Fatto
- TAV.5\_rev.1 Planimetria Generale di Progetto
- TAV.5.1\_rev.1 Dettaglio Planimetria di Progetto 1/2
- TAV.5.2\_rev.1 Dettaglio Planimetria di Progetto 2/2
- TAV.6 Sovrapposizione rilievo e planimetria di progetto
- TAV.7 Sovrapposizione estratto catastale e planimetria di progetto
- TAV.8 Planimetria delle proprietà
- TAV.9 Standard urbanistici
- TAV.10\_rev.1 Planimetria generale distribuzione reti tecnologiche
- TAV.11 Profilo dell'edificato
- TAV.12 Progetto planivolumetrico
- TAV.13 Viste renderizzate (ipotesi di progetto)
- TAV.14\_rev.1 Planimetria delle aree da cedere al Comune
- TAV.15 Sezioni tipo
- TAV.16 Fognatura bianca - planimetria
- TAV.17\_rev.1 Acquedotto - planimetria e particolari
- TAV.18\_rev.1 Fognatura nera - planimetria, profilo e particolari
- TAV.19 Illuminazione pubblica - planimetria
- TAV.20 Rete elettrica - planimetria
- TAV.21 Rete telecomunicazioni - planimetria
- TAV.22 Particolari costruttivi
- TAV.23 Arredo urbano e sistemazione a verde
- TAV.24 Planimetria della segnaletica

- l)** nei termini di legge sono state presentate n. \_\_\_ osservazioni;
- m)** la Giunta Comunale con delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi di legge, alla quale sono allegati per costituirne parte integrante gli elaborati elencati alla precedente lettera \_\_\_, ha controdeditto alle osservazioni presentate e approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione;
- n)** il Piano di Lottizzazione è divenuto efficace secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., e le opere in esso previste

sono state dichiarate di pubblica utilità.

\* \* \*

Tutto ciò premesso e dedotto a parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 - Attuazione del piano**

1. La “Ditta Lottizzante” si obbliga, nei confronti del “Comune”, che accetta, a dare esecuzione allo strumento urbanistico attuativo in oggetto secondo gli elaborati di progetto depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Castelfranco Veneto, che fanno parte integrante del piano di lottizzazione approvato con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, assumendo in modo specifico, esplicito e formale, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, nonché dall'Accordo Pubblico-Privato per l'attuazione dell'ambito d'intervento PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “CASONATO” (APS/22 IN ZONA C”-1) ai sensi dell'art. 38.5.4 delle N.T.A. del P.R.G. di cui sopra.
2. La “Ditta Lottizzante” si obbliga a realizzare, a totali proprie spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano di Lottizzazione.
3. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati in esecuzione della convenzione, non potranno essere modificati se non previo formale consenso del “Comune”.

#### **Articolo 2 – Dichiarazione di proprietà**

1. All'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, la “Ditta Lottizzante”, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritieri, dichiara sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree ricomprese nel piano di lottizzazione, come in premesse indicato.

#### **Articolo 3 - Oggetto della Convenzione**

1. La “Ditta Lottizzante”, in attuazione del progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi di legge, e in attuazione dell'Accordo pubblico-privato dell'

....., nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto, si obbliga:

**1a.** alla realizzazione, a proprie cure e spese, secondo quanto previsto dagli elaborati del Piano di Lottizzazione e previo parere dei rispettivi Enti Gestori, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) strade, marciapiedi, spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio e segnaletica stradale;
- b) fondazioni per le future recinzioni, e/o cordoli entro e fuori terra, a delimitazione degli spazi che confinano con tutte le aree pubbliche, poste anche su proprietà privata;
- c) aree a verde pubblico opportunamente delimitate e dotate di elementi di arredo urbano;
- d) rete di approvvigionamento idrico e relativi allacciamenti;
- e) rete per fognatura nera e relativi allacciamenti;
- f) rete per fognatura acque meteoriche e relativi allacciamenti;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti;
- h) rete di distribuzione telefonica con relativi allacciamenti;
- i) rete di distribuzione del gas metano: in considerazione che la direttiva Europea prevede la graduale eliminazione delle caldaie a combustibili fossili, non essendovi dorsali principali all'interno del Piano di lottizzazione la rete di metanizzazione non verrà realizzata. Eventuali nuovi allacciamenti potranno essere realizzati successivamente al collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione a totali onere e spese dei richiedenti;
- j) rete ed impianto di pubblica illuminazione;

**1b.** alla cessione gratuita e all'asservimento all'uso pubblico a favore del "Comune" delle aree inerenti alle opere di urbanizzazione, con le modalità di cui al successivo art. 12. Le aree da cedere o da asservire all'uso pubblico a favore del "Comune" sono evidenziate nella Tavola 14 e verranno esattamente quantificate al momento in cui verrà prodotto il definitivo frazionamento catastale, fermo restando che le superfici anzidette non dovranno essere inferiori a quelle previste nella scheda di PRG \_\_\_\_\_ (salvo la facoltà di monetizzare tutto o parte del verde pubblico secondario secondo quanto

indicato dalla medesima scheda);

**1c)** ad adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti.

#### **Articolo 4 - Ambito di intervento e dimensionamento**

1. La zona interessata dalla lottizzazione, di complessivi mq. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) di superficie reale, comprende:

a) aree destinate all'edificazione (superficie fondiaria) di mq. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

b) aree per l'urbanizzazione per un totale di mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_) e precisamente:

- strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali per mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

- spazi a verde pubblico per mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_);

- parcheggi pubblici per mq. \_\_\_\_ (\_\_\_\_).

#### **Articolo 5 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria che la “Ditta Lottizzante” si impegna a realizzare sono individuate nelle Tavole 5, 5.1, 5.2 e 9.

2. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al superiore punto 1 saranno meglio definite nel progetto esecutivo, che verrà predisposto a cura e spese della “Ditta Lottizzante” previa acquisizione di ogni necessario parere, autorizzazione, atto d’assenso dei soggetti legittimati, per le rispettive competenze, ad esprimere pareri vincolanti, quali i Servizi Tecnici e Amministrativi del Comune ed i Gestori dei servizi a rete e delle reti tecnologiche.

3. Salvo indicazioni contrarie, i capitolati tecnici di riferimento per quanto riguarda le realizzazioni di competenza dei servizi tecnici comunali sono individuati in quelli:

a) pubblicati nel sito della Regione Veneto;

b) definiti come capitolati standard per opere di urbanizzazione dal Comune;

c) definiti come capitolati standard per opere di urbanizzazione da soggetti gestori di servizi pubblici locali.

4. I contenuti tecnici minimi del progetto sono determinati con riferimento all’elencazione di cui al D.Lgs n.36/2023 e in ogni caso alle norme regolamentari vigenti al momento della proposta. Il coordinamento della

sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione è regolamentato dal titolo IV del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e relativi allegati.

5. Dette opere dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità degli edifici privati e comunque nei termini specifici previsti nel successivo art. 8.

6. La “Ditta Lottizzante”, o suoi aventi causa, si impegna ad assumere a proprio carico l’onere per la predisposizione dei progetti esecutivi e tutta la documentazione, da sottoporre agli enti erogatori dei pubblici servizi e al “Comune”, per tutte le opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti, ed inoltre a provvedere all’aggiornamento della documentazione grafica, in particolare delle planimetrie, in base alle indicazioni fornite dalle competenti Società e Servizi comunali.

7. Inoltre si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti (fognature, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas metano, illuminazione pubblica, rete telefonica) di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione del piano di lottizzazione, o ad eseguire in proprio, per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto.

8. La “Ditta Lottizzante”, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa vigente in materia di trattamento e scarico di acque.

9. In materia di smaltimento delle acque piovane la “Ditta Lottizzante” si impegna al rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni progettuali impartite dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

#### **Articolo 6 – Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Ai sensi del primo comma dell’articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 e del comma 11 dell’articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5, determinato nel quadro economico del progetto in euro \_\_\_\_\_,

(\_\_\_\_\_) verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

2. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 1 rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il “Comune” non dovrà corrispondere alcun conguaglio, salvo la compensazione di cui all'articolo 31, comma 11, della L.R. n. 11/2004.

3. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire, entro la data del collaudo la “Ditta Lottizzante” dovrà corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 17 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

4. Qualora sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo, sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito.

#### **Articolo 7 - Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, e monetizzazione verde pubblico secondario**

1. Relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria, le Parti si danno atto che il Piano di Lottizzazione (Tavola\_) prevede il reperimento di mq. \_\_\_\_,00 di verde secondario, maggiore della dotazione minima di standard secondario prevista dal PRG (pari a \_\_\_\_ mq. di verde pubblico), per cui non verrà corrisposto alcun contributo a titolo di monetizzazione salvo l'eventualità che, al momento della cessione delle aree, la superficie reale a standard risulti inferiore a quella richiesta dal PRG, nel qual caso si procederà ai sensi dell'art. 18.9 delle NTA del PRG del Comune di Castelfranco Veneto.

2. In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai vari edifici da realizzare, andrà in ogni caso verificato e corrisposto l'eventuale conguaglio afferente il contributo di costruzione relativo sia alle opere di urbanizzazione primaria, sia alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle in allora vigenti, con esclusione, in ogni caso, di conguagli passivi a carico del

“Comune”.

3. Il pagamento del contributo sul costo di costruzione è disciplinato dalle norme vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

#### **Articolo 8 - Opere di urbanizzazione: tempi di attuazione e scelta dell'appaltatore**

##### 1. - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROFILI GENERALI

1.1. Il valore presunto dei lavori per la realizzazione delle opere individuate nella presente convenzione, è stabilito in euro \_\_\_\_ (\_\_\_\_) pertanto, essendo inferiore alla soglia prevista dall'art. 14 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, come attualizzata al biennio in corso, ed essendo interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, la “Ditta Lottizzante” provvederà all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 45, comma 1, della L. 214/2011.

1.2. Il valore delle opere per le quali la “Ditta Lottizzante” si assume la responsabilità del processo realizzativo è quantificato economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto esecutivo delle stesse, ritenuto congruo dai competenti uffici comunali o società di gestione dei servizi tecnologici preventivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere ed alla sottoscrizione della presente convenzione, ed è utilizzato per la definizione dell'ammontare dello scomputo delle opere dagli oneri di urbanizzazione.

1.3. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione possono essere prorogati su richiesta della “Ditta Lottizzante” nei casi previsti dalla Legge.

1.4. Gli interventi edili sia pubblici che privati possono essere realizzati contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque secondo quanto stabilito agli articoli 9 e 12 della presente convenzione.

1.5. La “Ditta Lottizzante” deve assicurare l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 in relazione al permesso di costruire.

1.6. Fanno eccezione rispetto a quanto disciplinato nel presente articolo le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari,

affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della “Ditta Lottizzante”. Il costo di tali opere è in ogni caso ammesso allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

## 2. - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1. I soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti realizzano la progettazione delle opere di urbanizzazione:

- a) con elaborazioni sviluppate da un operatore competente ed abilitato secondo la normativa vigente, in relazione alla tipologia ed alla complessità delle opere;
- b) assicurando che le stesse abbiano contenuti, dati documentali e attestazioni di altre amministrazioni competenti corrispondenti a quanto richiesto dall'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023, con particolare riferimento al livello esecutivo (comma 8);
- c) acquisendo tutti i pareri necessari a sostenere la produzione di un quadro progettuale coerente con i livelli del PFTE e del Progetto Esecutivo previsti dall'art. 41, comma 8 del D.Lgs. n. 36/2023.

2.2. E' consentita l'omissione del livello di progettazione proprio del PFTE purché il livello di progettazione Esecutivo contenga tutti gli elementi previsti per il livello omesso e siano garantiti i requisiti di cui al comma 1, lettere a), b), c) e d) dell'art. 41, del D.Lgs 36/2023.

2.3. Il progetto di livello esecutivo delle opere di urbanizzazione è presentato dai soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti al Comune di Castelfranco Veneto, per specifica approvazione in rapporto alla formalizzazione del piano urbanistico o al rilascio del permesso di costruire.

2.4. In ogni caso, la progettazione delle opere di urbanizzazione di livello esecutivo secondo quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023 deve essere prodotta dai soggetti privati che intervengono nell'attuazione del piano come lottizzanti prima del rilascio dello specifico permesso di costruire o della presentazione di altro titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle stesse

opere di urbanizzazione.

2.5. Il progetto di livello esecutivo è individuato come livello ottimale per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed è a tal fine prodotto per consentire lo svolgimento delle procedure di affidamento dei lavori. In tale prospettiva deve precisare le quantità ed i valori dei materiali e dei processi realizzativi delle stesse nel rispetto:

- a) del prezzario della Regione Veneto, secondo i riferimenti desumibili al momento della definizione della progettazione dal sito:  
<http://www.regione.veneto.it/prezzario/home.aspx>;
- b) di prezzi individuati in base ad apposite analisi basate su specifiche indagini di mercato, da realizzarsi anche con riferimento a prezzari riconosciuti (es. Camera di Commercio IAA).

2.6. Al fine di ottimizzare lo sviluppo delle procedure per l'acquisizione dei pareri relativi al progetto per le opere di urbanizzazione, la “Ditta Lottizzante” può richiedere al Comune di Castelfranco Veneto la convocazione di apposita conferenza di servizi, coinvolgente tutti i soggetti pubblici interessati.

### 3. - AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.1. La “Ditta Lottizzante” assume in via diretta la responsabilità del processo realizzativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione a scompto totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 28, comma 5, della legge n. 1150/1942, impegnandosi a realizzare, a totali proprie spese tutte le opere di urbanizzazione di cui trattasi.

3.1.2. In relazione alle procedure di affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, la “Ditta Lottizzante” assume a riferimento:

- a) i capitolati generali e gli schemi di contratto definiti per le varie tipologie di opere dalla Regione Veneto, allo stato di attualizzazione desumibile al momento di avvio delle procedure di affidamento;
- b) i capitolati speciali che il Comune di Castelfranco Veneto metterà a disposizione, qualora ritenga necessario che le opere di urbanizzazione vengano realizzate secondo standard specifici;

c) il computo metrico definito nel progetto esecutivo, con la precisazione delle quantità e dei valori dei materiali e dei processi realizzativi delle stesse nel rispetto:

c.1.) del prezzario della Regione Veneto, secondo i riferimenti desumibili al momento della definizione della progettazione dal sito:

<http://www.regione.veneto.it/prezziario/home.aspx>;

c.2.) di prezzi individuati in base a specifica indagine di mercato, da realizzarsi anche con riferimento a valori elaborati da soggetti pubblici (es. Camera di Commercio).

#### 4. - ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

4.1. I contenuti del contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione stipulato tra la “Ditta Lottizzante” e l'appaltatore individuato, nonché quello dell'eventuale capitolato speciale, sono liberamente determinati dalle parti, nel rispetto dei principi generali del Codice civile.

4.2. Il progetto esecutivo deve contenere un crono-programma delle varie fasi realizzative delle opere di urbanizzazione. In caso di mancato rispetto della programmazione per situazioni non imputabili a cause di forza maggiore, ma riferibili ad azioni od omissioni della “Ditta Lottizzante”, si applicano le penali previste dall'art. 15 della presente convenzione.

4.3. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto dei capitolati speciali assunti a riferimento in accordo con il Comune di Castelfranco Veneto.

4.4. È consentito apportare, in fase esecutiva e senza la necessità di previa approvazione di una variante, modificazioni che non incidano sui criteri informatori del Piano di Lottizzazione, siccome desumibili dall'Accordo pubblico-privato, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici (salvo il caso di monetizzazione). Tali modifiche possono essere apportate con l'assenso dei soli titolari delle aree interessate.

4.5. Costituiscono variazioni esecutive anche eventuali modifiche alla distribuzione dei lotti come riportati nelle Tavole 5, 5.1, 8, 9, 10 e 11 – che ha valore puramente indicativo, sia nella conformazione che nel numero – e agli indici edilizi.

- 4.6. Fuori dei casi previsti dai comma precedenti, è necessaria l'approvazione di una variante allo strumento attuativo.
- 4.7. I maggiori oneri derivanti da eventuali varianti saranno a totale carico della “Ditta Lottizzante” e le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui al superiore punto 1.3.
- 4.8. In ogni caso la “Ditta Lottizzante” si deve far carico, anche sotto il profilo economico, delle varianti derivanti da eventi imprevedibili analoghi a quelli indicati dall'art. 132, comma 1 del Codice dei contratti pubblici e delle eventuali varianti migliorative autonomamente disposte.
- 4.9. Qualora le varianti siano determinate da eventi imprevedibili comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione di valore rilevante, la “Ditta Lottizzante” e il Comune di Castelfranco Veneto avviano specifica istruttoria per pervenire ad accordi integrativi, nel rispetto della vigente normativa in materia urbanistica.
- 4.10. Le opere eseguite sono sottoposte a collaudo, alle condizioni e secondo le modalità previste dall'art. 10 della presente convenzione.
- 4.11. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione avviene in ogni caso, anche in base a quanto specificato nel successivo art. 14, sotto il controllo dei competenti uffici del Comune di Castelfranco Veneto, ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della “Ditta Lottizzante” per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo.
- 4.12. Eventuali proroghe per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dalla “Ditta Lottizzante” al “Comune” esclusivamente nei casi previsti dalla legge.
- 4.13. Dopo la comunicazione di fine lavori e prima dell'emissione del certificato di collaudo, dovranno essere consegnati dalla “Ditta Lottizzante” al “Comune” gli elaborati di rilievo del costruito che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un piano di manutenzione redatto secondo l'art. 38 del

D.P.R. n. 207/2010; tale documentazione deve essere fornita al “Comune” sia su supporto cartaceo che informatico.

### **Articolo 9 - Permessi di costruire**

1. Il “Comune”, dopo la stipula della presente convenzione e previa approvazione del relativo progetto esecutivo, rilascerà ad istanza della “Ditta Lottizzante” il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interne ed esterne all’ambito di lottizzazione. Si precisa che, in base al disposto del precedente articolo 8, punto 1.3., la “Ditta Lottizzante” avrà facoltà di richiedere apposito e autonomo permesso di costruire per le opere ivi previste.

2. Il “Comune” rilascerà, a seguito della presente Convenzione urbanistica, i singoli Permessi di Costruire per l’attuazione degli interventi edili privati previsti dal Piano di lottizzazione, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio vigenti al momento del rilascio, dopo l’approvazione definitiva da parte degli organi Comunali sia del Piano di lottizzazione che del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, comunque, dopo la comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

I permessi di costruire potranno essere richiesti e dovranno essere rilasciati anche se riferiti ad un singolo fabbricato, essendo escluso l’obbligo di presentazione di un solo permesso di costruire per l’intero ambito di intervento.

3. Il “Comune” rilascerà i certificati di agibilità degli edifici solo dopo l’avvenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4, lett. b), 5 e 6, e comunque di quelle funzionali all’edificio/unità immobiliare per cui viene richiesta l’agibilità, sempre che sia già avvenuta la cessione al “Comune” delle aree e del lotto edificabile di cui all’articolo 12.

### **Articolo 10 – Collaudo**

1. PROCEDURE DI COLLAUDO E MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI.

1.1. Il “Comune”, su richiesta della “Ditta Lottizzante”, sottopone a collaudo, anche parziale e in corso di esecuzione, le opere di cui ai precedenti articoli 4 lett. b), 5 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.

Il collaudo avverrà applicando, per quanto compatibile, la disciplina prevista dall'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023 e dalle norme a tale disposizione correlate.

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

1.3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione si intende, in ogni caso, obbligatoriamente in corso d'opera ed è eseguito dai soggetti incaricati dalla "Ditta Lottizzante" su segnalazione di nominativi scelti dal "Comune".

1.4. 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 scelti dal "Comune" nel rispetto di quanto previsto dall'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023.

1.5. 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.

1.6. Il Collaudo delle opere di cui agli articoli 5 e 7 della presente convenzione è ultimato non oltre 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrono le condizioni di legge, è approvato dall'Amministrazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

1.7. 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.

1.8. Il collaudatore opera in conformità a quanto stabilito nel D.Lgs. n. 36/2023, con la sola esclusione delle attività riconducibili alla revisione tecnico-contabile.

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

## 2. INTERVENTI DELLA DITTA LOTTIZZANTE IN CASO DI IMPERFEZIONI DELLE

#### **OPERE RILEVATE IN SEDE DI COLLAUDO**

2.1. La “Ditta Lottizzante” si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, a completare le opere, secondo le risultanze di collaudo, entro il termine stabilito dal “Comune”, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 36/2023.

2.2. 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. 17.

#### **Articolo 11 – Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere**

1. 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”.

2. Qualora all’atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10 ultimo comma.

#### **Articolo 12 – Cessione/Asservimento delle aree**

1. La “Ditta Lottizzante” si obbliga al trasferimento delle aree di cui all’art. 4 lett. b) (Tavola 12) entro 6 (sei) mesi dalla data di notifica del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici privati. Il Comune di Castelfranco Veneto, come sopra rappresentato, si obbliga a consentire alla “Ditta Lottizzante”, nonché ai soggetti da questa incaricati ed agli aventi causa della stessa, l’accesso in ogni tempo e con qualunque mezzo sulle aree inedificabili destinate a spazi pubblici cedute ai sensi del presente articolo, al fine di realizzare le opere di urbanizzazione prescritte dalla presente Convenzione.

2. Contestualmente a quanto sopra, la “Ditta Lottizzante” fornirà la documentazione necessaria, comprensiva dei tipi di frazionamento.

3. Gli immobili oggetto di cessione saranno trasferiti in proprietà al “Comune” liberi da pesi, vincoli, oneri e diritti reali o personali in capo a terzi, e libere da qualsiasi servitù di passaggio a fondi limitrofi, con la sola eccezione dei diritti di transito già esercitati sulla strada esistente.

4. La “Ditta Lottizzante si obbliga ad asservire all’uso pubblico la stradina di

larghezza pari a 1,50 m contrassegnato con il retino di color ciclamino nella Tavola 14, nel rispetto delle tempistiche previste per le aree da cedere al “Comune” di cui al precedente comma 3. Tale collegamento pedonale ha lo scopo di rendere raggiungibile l’area a verde secondario posto lungo il confine est dell’area di intervento. La Ditta Proponente, per sé e per i suoi aventi causa, si assume l’obbligo di eseguire la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree a verde secondario sopra descritte.

### **Articolo 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**

1. L’entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data d’inizio.

### **Articolo 14 - Vigilanza**

#### **1. VIGILANZA DEL COMUNE SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE – PROFILI GENERALI**

1.1. Il “Comune”, anche indipendentemente dalle attività poste in essere dal Collaudatore in corso d’opera, si riserva la facoltà di vigilare affinché i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano di lottizzazione e affinché le opere di urbanizzazione corrispondano al progetto approvato ed al capitolato speciale depositati presso il Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Attività Produttive del Comune di Castelfranco Veneto.

1.2. Qualora siano riscontrate difformità, il “Comune” diffida la “Ditta Lottizzante” ad adeguarsi agli obblighi della presente convenzione ed al piano di lottizzazione approvato.

1.3. In caso di accertate violazioni o difformità, l’Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi alla “Ditta Lottizzante” per l’esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

#### **2. OBBLIGHI INFORMATIVI DELLA DITTA LOTTIZZANTE IN RELAZIONE ALL’AFFIDAMENTO ED ALL’ESECUZIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONITORAGGIO DELL’AMMINISTRAZIONE E PROFILI SPECIFICI DELLA VIGILANZA**

2.1. Salvo quanto previsto in precedenza ed in particolare dall’articolo 8 punto

4.11., la “Ditta Lottizzante” realizza la procedura di affidamento dei lavori fornendo al Comune di Castelfranco Veneto tutte le informazioni utili alla stessa per poter esercitare i suoi poteri di vigilanza e sostitutivi.

2.2. Il Comune di Castelfranco Veneto individua quale referente per le attività informative, di monitoraggio e di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione un funzionario deputato a ricoprire il ruolo di alto sorvegliante sul processo realizzativo.

2.3. In relazione all'esecuzione del contratto inerente le opere di urbanizzazione, la “Ditta Lottizzante” fornisce al Comune di Castelfranco Veneto:

- a) i nominativi del Direttore dei lavori, del Responsabile dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione da esso nominati, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori;
- b) tutte le informazioni inerenti l'esecuzione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2.4. Il Comune di Castelfranco Veneto, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo.

### **Articolo 15 - Sanzioni**

1. Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, con particolare riferimento a quanto previsto dall'articolo 8, il “Comune” procederà, previo preventivo procedimento di accertamento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria (art. 17), al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione della “Ditta Lottizzante”, oltre che della penale di cui al successivo comma 4.

2. Le inadempienze poste in essere in violazione delle destinazioni d'uso delle aree fissate nel progetto di piano di lottizzazione e non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

3. Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini, il “Comune” si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in

sostituzione dei lottizzanti e a spese degli stessi, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando i predetti lottizzanti non vi abbiano provveduto e siano stati messi in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

4. Le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini comportano l'applicazione di una penale convenzionale da ritardo a carico dei lottizzanti o degli aventi causa pari ad euro 10 (dieci) per ogni giorno di ritardo.

5. Resta salvo il diritto del “Comune” al risarcimento dell'eventuale maggior danno e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fideiussoria.

#### **Articolo 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni**

1. La “Ditta Lottizzante” potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al “Comune”, tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi comunque unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, mantenendo in capo a se stessa l'onere della cessione al “Comune” delle aree di cui al precedente art. 12.

2. La “Ditta Lottizzante” si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo alla presente convenzione ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

#### **Articolo 17 – Cauzioni e garanzie**

1. A garanzia finanziaria di tutti gli obblighi e impegni assunti con la presente Convenzione e con il Piano di Lottizzazione, la “Ditta Lottizzante” ha costituito polizza fideiussoria [assicurativa o bancaria o rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 TUB] per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal quadro economico di spesa allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione individuate al precedente art. 8, comprendente l'importo relativo alle competenze professionali per lo svolgimento della Direzione Lavori, agli oneri per sicurezza, alle spese per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e all'IVA.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la “Ditta Lottizzante” autorizza il “Comune” a disporre della cauzione stessa nel modo

più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata.

3. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del “Comune”, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile.

4. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse alle opere stesse, il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al “Comune”, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

5. Nell'ipotesi in cui il “Comune”, a fronte di inadempimenti da parte della “Ditta Lottizzante”, debba rivalersi sulle garanzie sopra precise, resta fin d'ora inteso che il “Comune” avrà libero accesso a tutti i beni immobili interessati dalle garanzie di cui al presente articolo, fermo restando che lo stesso ha diritto non solo di accedere agli immobili, ma altresì a completare le opere non ultimate.

6. Tale garanzia sarà svincolata al completo adempimento di quanto previsto agli artt. 8, 10 e 12.

7. Sarà facoltà del “Comune” autorizzare, nel caso di cessione a terzi delle aree oggetto di lottizzazione, la sostituzione della fideiussione in essere con una nuova fideiussione prodotta dalla nuova proprietà prevedendo il successivo svincolo.

### **Articolo 18 – Progetto esecutivo**

1. La “Ditta Lottizzante” si obbliga a consegnare al “Comune” il progetto esecutivo dei lavori, impostato secondo gli elementi previsti dal precedente art. 8, redatto nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei contratti pubblici e al regolamento di attuazione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

2. Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni e

pertanto definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale e impiantistico l'intervento da realizzare. Restano esclusi soltanto i piani operativi di cantiere, i piani di approvvigionamenti, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisionali.

Il progetto esecutivo dovrà consentire l'espressione dei pareri da parte dei soggetti ed Enti competenti al rilascio, e sarà composto almeno dai seguenti documenti:

- 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 (conforme all'allegato XV D.Lgs.81/2008 e s.m.i.);
- g) computo metrico estimativo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- l) schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

3. Il PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento) dovrà essere strutturato sulla base dei contenuti minimi richiesti dall'art. 100 del D.Lgs. 81/2008 ed allegato XV dello stesso. Il Fascicolo con le caratteristiche dell'opera dovrà essere redatto secondo le prescrizioni e gli schemi di cui all'allegato XVI del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

4. Fanno parte del progetto e a carico del richiedente i rilievi topografici di dettaglio per la caratterizzazione dello stato di fatto e la corretta impostazione della progettazione.

5. In conformità alle disposizioni del D.M. 11 marzo 1988, si dovrà procedere, a cura di un geologo abilitato, alle indagini geologiche/geotecniche specifiche finalizzate alla caratterizzazione geotecnica del terreno e quindi, in particolare, a definire le tipologie e le prestazioni delle strutture di fondazione, la profondità degli scavi ed inoltre l'adozione dei provvedimenti finalizzati a garantire la tenuta dei sottofondi e delle pavimentazioni stradali, in particolare

l'interposizione di strati di ripartizione, drenaggi, ecc. I contenuti delle indagini saranno definiti in accordo con il progettista.

6. I soggetti incaricati della progettazione, della Direzione lavori, del Coordinamento della sicurezza e di tutte le attività tecniche poste in essere dovranno possedere tutte le abilitazioni di legge.

7. Il progetto sarà sottoposto ad approvazione da parte del “Comune” e degli enti territorialmente competenti.

#### **Articolo 19 - Regime fiscale**

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della ““Ditta Lottizzante”” e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973.

#### **Articolo 20 - Trascrizioni, spese e rinunzia all'ipoteca legale**

1. La ““Ditta Lottizzante”” si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

2. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della ““Ditta Lottizzante”” che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

#### **Articolo 21 – Entrata in vigore ed efficacia**

1. Il presente Piano di Lottizzazione sarà efficace per anni dieci (10) decorrenti dalla sua entrata in vigore, decorsi i quali diventerà inefficace per le parti non attuate, rimanendo fermi a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nelle costruzioni di nuovi edifici e nella modifica di quelli esistenti, eventuali allineamenti, i parametri urbanistico-edilizi, e gli indici di edificabilità previsti dagli elaborati di progetto e dalle NTA.

2. Prima della scadenza, il “Comune” potrà prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004. Entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine stabilito al comma precedente, la “Ditta Lottizzante” potrà presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata, salva la facoltà del “Comune” di prorogare la validità del Piano, prima della sua scadenza, per un periodo non superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 20, comma 11, della l.r. del Veneto n. 11/2004.

3. Decorso il termine stabilito al primo comma, eventualmente prorogato ai sensi del precedente comma 2, la costruzione di nuovi edifici sarà ammessa, nel rispetto degli indici previsti dagli elaborati di Piano, a condizione che gli stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.
4. L'inutile decorso del termine di cui al primo comma, o di quello eventualmente prorogato ai sensi del precedente comma 2, consentirà al "Comune" di dichiarare la decadenza della presente convenzione e di completare le opere previste e garantite con le modalità contemplate dall'art.

17.