

SCHEMA DI CONVENZIONE
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (art. 28 bis D.P.R. 380/01)

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, dr/dott.ssa _____ si sono costituiti i sigg.ri:

- ROSSETTO Cesarina, nata a SALGAREDA il 01/07/1959, residente a Ponte di Piave in Via Del Chilo n. 9, cod. fisc. RSSNRS59L41H706Q, proprietaria/o dell'area censita al Catasto N.C.T. al foglio 9° mappale 500-501 di ha. 0.06.67;

di seguito definiti come **Proprietà**;

e

_____ il quale interviene nella sua qualità di **Responsabile dell'area Urbanistica Edilizia Attività Produttive/SUAP ed ERP** del Comune di Ponte di Piave, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;

VISTI

- Il Secondo Piano degli Interventi, la cui ultima Variante è stata approvata in data 26/03/2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 1;

PREMESSO

1. che i soggetti attuatori ROSSETTO Cesarina hanno in proprietà un'area sita nel Comune di Ponte di Piave in via Del Chilo, della superficie complessiva di mq. 667, area meglio individuata al Catasto NCT al fg. 9 mappali 500 - 501;
2. che tale area è inclusa nella zona **RA-21** del Piano degli Interventi e gli interventi in essa consentiti sono disciplinati dalla scheda di intervento rubricata al n. 10 della tav. 2 "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU" e nell'Elaborato 4" Relazione illustrativa degli interventi che riporta contenuti e dimensionamento del Piano", la quale richiede che l'utilizzo a scopo edificatorio sia subordinato al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01;
3. che in data 28/06/2021 prot. n. 8752/2021 è stata presentata al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intera area e per la costruzione di un edificio unifamiliare sul lotto a sud dell'area RE-21 con relativo schema di convenzione e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
4. che in forza dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetti attuatori;
5. che lo schema di convenzione è stato approvato con delibera del C.C. n. _____ del _____;

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trasciversi a cura dei soggetti attuatori quale presupposto per l'inizio dei lavori relativi al permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e ai permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei e per il Comune vincolante dalla data di stipulazione per atto pubblico e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

3.1 La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.

3.2 La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La Proprietà s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.

3.3 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

4.1 Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie territoriale totale di mq. 667 circa.

Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:

- la superficie coperta massima edificabile, pari a mq. 200;
- la superficie S.N.P. massima edificabile, pari a mq. 205;

- l'altezza massima dei fabbricati, pari a m. 12.50;
 - il numero massimo di piani, pari a 4;
- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme del P.I. e di Regolamento edilizio vigenti:
- la destinazione d'uso degli edifici;
 - la dimensione dell'accesso carraio e pedonale;
 - tutto quanto non espressamente riportato al precedente punto 1.

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- 5.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà dare inizio ai lavori relativi al Permesso di costruire.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

- 6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza: volume mc 622;
- 6.2** Il progetto di PCC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. 233 così ripartite:
- Nuova strada su verde pubblico mq 112;
 - Nuova strada su area privata da cedere al comune mq 121;
- 6.3** Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate in base ai disposti della scheda di intervento rubricata al n. 10 della tav. 2 "Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU" e nell'Elaborato 4" Relazione illustrativa degli interventi che riporta contenuti e dimensionamento del Piano" ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

- 7.1** La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente le aree destinate a servizi pubblici ed in particolare a:
- a) strada per mq. 121.
- Le aree sono individuate nella tavola allegata alla presente Convenzione sotto la lettera
- 7.2** La superficie di progetto delle aree risulta pari a mq 121, circa; la superficie delle aree sarà puntualmente individuata con frazionamento da fare prima dell'atto di cessione a cura della Proprietà;
- 7.3** Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 8.1** In attuazione del Permesso di costruire citato la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) Strada;
- Le opere sono illustrate dalle tav. 6 e 7, costituiva del PCC citato.
- 8.2** Il costo per la realizzazione delle opere sopra descritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € 9.464.37 (con riferimento ai prezzi del

prezzario Regione Veneto).

- 8.3** Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria dalla Proprietà, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire.
La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1** Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, essendo d'importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 - comma 1 - lett. a) del DLgs 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.
- 9.2** Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 50/2016.
- 9.3** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.
- 9.4** La Proprietà assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.
- 9.5** Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.
- 9.6** La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio di realizzazione del primo edificio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso segnalata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.
- 9.7** La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.
La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.
Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.
Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi

appaltatori.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 10.1** La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.
- 10.2** Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 11.1** Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.
- Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.
- 11.2** Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.
- Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori.
- In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.
- 11.3** La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.
- È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.
- 11.4** Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 12.1** A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà ha prestato idonea garanzia finanziaria per l'importo di € 14.910.81 (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva e delle spese tecniche lorde funzionali ad una corretta esecuzione e consegna delle opere), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ..., emessa da ... , con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.
- 12.2** La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di

urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

- 12.3** Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

- 12.4** Tutte le garanzie sono state prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso la Proprietà è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 13.1** Il progetto delle opere di urbanizzazione, redatto in conformità alle norme di legge da BOER geom. Claudio iscritto all'Ordine dei GEOMETRI della Provincia di TREVISO al n. 2060, è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – STATO PROGETTO - Estratto di mappa / estratto di P.I. / Planimetria stato di fatto / documentazione fotografica;
- Tavola 2 – STATO PROGETTO - Planimetria stato di progetto / identificazione nuova strada / identificazione nuove aree verdi / sezione / dati metrici;
- Tavola 5 – STATO PROGETTO – Nuove reti tecnologiche /ENEL / TELECOM /
- Tavola 6 – STATO PROGETTO - Planimetria e particolari costruttivi nuova strada / livellette pendenze / sezione / dati metrici;
- Tavola 7 – STATO PROGETTO – Planimetria nuovi allacciamenti / Acque nere / Acque bianche / Acquedotto / identificazione quote e manufatti / livellette pendenze / ;

- 13.2** Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

- 14.1** La presente Convenzione ha validità di 3 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione. Nel caso in cui entro i 3 anni i lavori oggetto della presente convenzione non siano terminati e/o collaudati, le opere o gli atti di collaudo verranno eseguite dall'amministrazione comunale addebitamento i costi sostenuti alla Proprietà e a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

ART. 15 -SPESE

- 15.1** Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della

Proprietà.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 16.1** La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 16.2** La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per La proprietà

p. IL COMUNE DI PONTE DI PIAVE