

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE A STANDARDS E
OPERA DI MIGLIORAMENTO VIARIO PER SCOMPUTO ONERI

Tra i sottoscritti:

- **BATTAGLIA Agostino**, nato a Cassola (VI) il 7 novembre 1954, codice fiscale BTT GTN 54S07 C037F, domiciliato per la carica presso il Comune di Castelfranco Veneto, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio, ma nella sua qualità di Segretario Comunale e dirigente del Settore Tecnico e, quindi, per conto, nome, vece ed interesse esclusivo e quindi in rappresentanza del "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" con sede legale in Castelfranco Veneto (TV) via F.M. Preti n. 36, codice fiscale 00481880268, ai sensi delle vigenti norme sull'ordinamento degli enti locali e dell'art. 61, 1° comma, dello Statuto Comunale, della delibera del Consiglio Comunale in data 9 febbraio 2010 n. 23 e del decreto sindacale in data 31 dicembre 2010 prot. 16 del 3 gennaio 2011, con il quale gli è stata demandata la firma degli atti di competenza del dirigente del Settore Tecnico, autorizzato al presente atto in forza della delibera di Consiglio in data 18 febbraio 2013 n. 6, di seguito denominato "**Comune**";

- **BRUGNARO Gianfranco**, nato a San Martino di Lupari (PD) il 25 aprile 1946, con domicilio in castello di Godego (TV) via Trento 14/H, codice fiscale BRG GFR 46D25 I008D, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale e di intervenire al presente atto in proprio e nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L." con sede in Castelfranco Veneto (TV) via Pagnana n. 46, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di euro 10.400 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 02122000264, R.E.A. TV - 190020, di nazionalità italiana, costituita in Italia;

- **LAVANDER Anna**, nata a Castelfranco Veneto (TV) il 10 ottobre 1954, con domicilio in Castelfranco Veneto (TV) via Pagnana n.46, codice fiscale LVN NNA 54R50 C111I, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale e di intervenire al presente atto in proprio d'ora in avanti denominate " ditte operanti il I.U.P. "

PREMESSO CHE

A) la società "**IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.**" è proprietaria dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Castelfranco Veneto (TV), riportato al Catasto Terreni come segue:

Comune di **CASTELFRANCO VENETO**

Foglio 11

particella **116**, Are 90.00- incolto;

Confini: con particelle 28, 214, strada, 105, salvis;

beni ove sorgerà il nuovo fabbricato;

B) i signori **Gianfranco Brugnaro e Anna Lavander** sono comproprietari degli appezzamenti di terreno siti in Comune di

Castelfranco Veneto (TV), riportati al Catasto Terreni come segue:

Comune di **CASTELFRANCO VENETO**

Foglio 11

particella **201**, Ente Urbano di mq. 14.921;

particella **23**, Sem. Arb. di mq. 3.000;

Confini: in corpo unico, con particelle 141, 14, 229, 151, 126, strada, salvis;

beni in parte oggetto di vincolo e di cessione di cui ai successivi art. 3) e art. 15);

C) la predetta società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", in data 16.10.2013. ha presentato richiesta di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso ricettivo e sportivo di complessivi mq. 600 circa (seicento/00 circa) di superficie utile sull'area contraddistinta in Catasto al Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 11 con la particella 116, sopra meglio descritta;

D) per l'esecuzione del nuovo fabbricato ad uso commerciale e sportivo il progetto prevede, in applicazione alle disposizioni dell'art. 72.10 lett. b delle N.T.A. del .P.R.G. vigenti, la dotazione di superfici a standards;

ART. 1 - IMPEGNI DEL COMUNE

Il Comune di Castelfranco Veneto, come sopra rappresentato, s'impegna a consentire un nuovo fabbricato ad uso commerciale e sportivo di proprietà della società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", per una superficie di circa mq. 600.

ART. 2 - IMPEGNI DELLE SOCIETA' "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L."

2a) la società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara di essere proprietaria del fondo su cui verrà eretto il fabbricato oggetto del sopra citato progetto, fondo riportato al Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 11, con la particella 116, meglio descritta al punto A) delle premesse;

2b) i signori **Gianfranco Brugnaro e Anna Lavander** e la società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiarano di essere rispettivamente proprietarie della particella 201 nonché della particella 23, 141 e 116, del Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 11, meglio descritte ai punti A) ed B) delle premesse, oggetto della costituzione di vincolo di cui al successivo articolo 3);

2c) la società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", come sopra rappresentata, a fronte di quanto concesso dal Comune di Castelfranco Veneto, si obbliga all'edificazione di un fabbricato ad uso ricettivo - sportivo e all'esecuzione delle opere di miglioramento viario da eseguirsi in via Pagnana secondo il progetto di massima approvato dal Comune di Castelfranco Veneto e depositato agli atti del Comune, così composto:

-BOZZA DI CONVENZIONE

-N.T.A. DELL'INTERVENTO

-RELAZIONE GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA-IDROGEOLOGICA

-ACCERTAMENTO TECNICO-STATICO

- ATTO UNILATERALE D'OBBLICO ai sensi dell'art. 6, Ord. N° 3 del 22.01.2008
- PARERE FAVOREVOLE U.L.S.S. N° 8
- TAV. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. 2 ESTRATTI PLANIMETRICI
- TAV. 3A STATO ATTUALE : Planimetria
- TAV. 3B STATO ATTUALE : Sezioni
- TAV. 3C STATO ATTUALE : Documentazione Fotografica
- TAV. 4A PROGETTO : Planimetria
- TAV. 4B PROGETTO : Sezioni
- TAV. 4C PROGETTO : Eliminazione Barriere Architettoniche
- TAV. 5A PROGETTO ARCHITETTONICO: Piante
- TAV. 5B PROGETTO ARCHITETTONICO: Sezioni e Prospetti
- TAV. 5C PROGETTO ARCHITETTONICO: Elim. Barriere Arch.che
- TAV. 5D PROGETTO ARCHITETTONICO: Schema delle Fognature
- TAV. 5E PROGETTO ARCHITETTONICO: Linee vita
- TAV. 5F PROGETTO ARCHITETTONICO: Terrazza Accessoria
- TAV. 5G PROGETTO ARCHITETTONICO: Layout zona Bar-cucina
- TAV. 6A MIGLIORAMENTO VIARIO: Stato Attuale
- TAV. 6B MIGLIORAMENTO VIARIO: Documentazione Fotografica
- TAV. 6C MIGLIORAMENTO VIARIO: Progetto
- TAV. 6D MIGLIORAMENTO VIARIO: Particolare del Desoleatore
- TAV. 6E MIGLIORAMENTO VIARIO: Comparativa
- TAV. 6F MIGLIORAMENTO VIARIO: Computo Metrico
- TAV. 7 STUDIO DEL VERDE E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

ART. 3 - VINCOLO AD USO PUBBLICO E SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3a) VINCOLO AD USO PUBBLICO

I signori Gianfranco Brugnaro e Anna Lavander e la società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", come sopra rappresentata, di seguito indicati come "**ditta attuatrice**" con il presente atto costituiscono vincolo di asservimento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di Castelfranco Veneto che, come sopra rappresentato, accetta, sull'area di mq. 1100 circa (millecento/00 circa) destinata a parcheggio, in ampliamento ed adiacente a quella già esistente e vincolata a con atto rep. 7161 del 30.07.2013 notaio Giuseppe Sicari, facente parte della particella 201 di proprietà della società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", particella tutte del Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Veneto - Foglio 11, meglio descritte al punto A) e B) delle premesse.

Al fine di meglio individuare l'area oggetto del presente vincolo, la stessa viene evidenziata in colore azzurro nella tavola di progetto denominata "4a".

Si precisa che detto vincolo, ai fini della sicurezza dell'area stessa, in quanto isolata, non graverà la medesima area dalle ore 2,00 (due virgola zero zero) alle ore 7,00 (sette virgola zero zero), di ogni giorno.

Le società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L." si obbliga per sé e per loro aventi causa nei confronti del Comune di Castelfranco Veneto che accetta, a provvedere a proprie cure e spese all'organizzazione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla gestione delle aree a standard di cui al precedente comma.

Ai fini fiscali e repertoriali si indica comunque in Euro 100,00 (euro cento/00) il valore del costituito vincolo.

3b) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi del primo comma dell'articolo 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, i costi sostenuti dalla "ditta attuatrice" per il miglioramento viario, sono ammessi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro del Permesso di costruire/D.I.A.

In caso di eccedenza del costo delle opere di miglioramento viario ammesso allo scomputo, rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

Qualora sia documentato un costo delle opere relative al miglioramento viario, inferiore all'importo di €..... (.....mila) o inferiore all'importo preventivato e soggetto a scomputo, la "ditta attuatrice" dovrà corrispondere al Comune a conguaglio la differenza di importo comprensivo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro del Permesso di costruire, entro la data del collaudo delle opere stesse, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 10, la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

Qualora sia documentato un costo delle opere relative al miglioramento viario inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione sarà limitato al costo documentato e non quello preventivato o garantito.

Non è consentito alcun conguaglio tra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo quanto diversamente stabilito nella presente convenzione.

ART. 4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE

La "ditta attuatrice" si obbliga a corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto di rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A. per la costruzione di fabbricato ad uso ricettivo - sportivo ai sensi dell'art. 72.10 delle N.T.A., determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

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

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE/D.I.A. E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

La ditta per l'attuazione dell'intervento edilizio privato con l'esecuzione delle opere per il miglioramento viario presenterà la D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.è.R. 38/2001. Il Comune rilascerà il certificato di agibilità solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione relative al miglioramento viario di cui all'articolo 6 della presente

convenzione e all'asservimento all'uso pubblico del parcheggio di cui all'art. 3 a).

ART. 6 - COLLAUDO

Nell'ambito della realizzazione delle opere di miglioramento viario, è previsto che l'effettuazione del collaudo delle opere stesse, sia in corso d'opera che finale, avvenga applicando, per quanto compatibile, la disciplina prevista dall'art. 141 del D.Lgs. n. 163/2006 e dalle norme a tale disposizione correlate.

Le spese, tutte, per il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico della "ditta attuatrice".

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

L'incarico di collaudo è affidato, a cura della "ditta attuatrice" in qualità di stazione appaltante, entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dei lavori, a professionisti in possesso dei requisiti prescritti, secondo le procedure previste dalla normativa vigente, e indicati dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall'art. 91 del D.Lgs. n. 163/2006.

Trova applicazione l'art.12 del D.P.R.554/1999, con riferimento agli incarichi di collaudo di Opere Pubbliche di competenza del Comune di Castelfranco Veneto.

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.

Il Collaudo delle opere di cui all'art. 3 b), della presente convenzione è ultimato non oltre centottanta 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e, ove ricorrano le condizioni di legge, è dichiarato ammissibile dall'Amministrazione entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

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.

Il collaudatore opera in conformità a quanto stabilito nel Titolo X del D.P.R. n. 207/2010, con la sola esclusione delle attività riconducibili alla revisione tecnico-contabile (in particolare art. 226; art. 229 comma 2 lettere a) e c); art. 235).

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

La "ditta attuatrice" si obbliga, 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

dall'art. 227 del D.P.R. n. 207/2010. Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della "ditta attuatrice", il Comune provvede d'ufficio avvalendosi delle garanzie prestate dalla ditta lottizzante, di cui al successivo art. 10.

ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nelle premesse 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 attuatrice" alla quale è delegato il possesso.

Qualora all'atto della consegna le opere e citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6 ultimo comma.

ART. 8 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

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

ART. 9 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E DEGLI IMPEGNI

La "ditta attuatrice" non potranno trasferire a terzi tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere di miglioramento viario di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin da ora unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 10 - CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia finanziaria di tutti gli impegni assunti con la presente Convenzione e con il progetto di un nuovo fabbricato ad uso commerciale e sportivo, la "ditta attuatrice" costituisce polizza di primaria compagnia assicurativa o bancaria, emessa da con polizza n. di Euro pari al 100% (cento per cento) dell'importo risultante dal computo metrico e preventivo di spesa allegato al progetto esecutivo delle opere di miglioramento viario e previste nell'ambito del progetto di un nuovo fabbricato ad uso commerciale e sportivo approvato ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, 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.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la "ditta attuatrice" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a qualunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione 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 escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, con rinuncia ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 del Codice Civile. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di miglioramento viario di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o 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.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della "ditta attuatrice" di cui all'art. <>, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte di inadempimenti da parte della "ditta attuatrice", debba rivalersi sulle garanzie sopra precisate, resta fin d'ora inteso che lo stesso 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.

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

ART. 11 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti che non comportano aumento del volume, delle superfici, variazioni di sagoma che non incidono sui parametri urbanistici del PRG vigente e delle destinazioni d'uso potranno essere autorizzate ed eseguite senza la necessità di una nuova deliberazione consigliare e di una variazione della presente convenzione.

ART. 12 - REGIME FISCALE CONVENZIONE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della "ditta attuatrice" e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973.

ART. 13 - TRASCRIZIONI, SPESE E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L." si obbliga a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione della presente convenzione presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analogo responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico delle società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L." che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 14 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L.", diverrà tale per il Comune di Castelfranco Veneto non appena avrà ottenuto le approvazioni di Legge.

PARTE SECONDA

CESSIONE AL COMUNE DELLE AREE ADIBITE A SEDIME STRADALE PER MIGLIORAMENTO VIARIO

ART. 15 - In esecuzione di quanto pattuito dalla convenzione urbanistica testè conclusa:

15 a) i signori **Gianfranco Brugnaro e Anna Lavander** cedono e trasferiscono al "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" che, come sopra rappresentato, accetta, senza corrispettivo alcuno, ma escluso ogni spirito di liberalità, le seguenti aree da destinare a sede stradale riportate al Catasto Terreni come segue:

Comune di **CASTELFRANCO VENETO**

Foglio 11

particelle **201a e 23a** entrambe frazionate per la sup. complessiva di mq. 175 circa (centosettacinque/00 circa);

Confini: 23b - 201b - strada, salvis.

Ai soli fini repertoriali e con espressa esclusione di ogni altra valenza di qualsivoglia natura e specie, le parti dichiarano che le aree in oggetto hanno un valore di Euro <>;

Si precisa che le aree testè cedute da destinare a sede stradale sono pari a complessivi metri quadrati catastali 175,00 circa (centosettacinque/00 circa) che, unitamente alle aree già in proprietà del Comune,

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 16) Le parti contraenti, dal Notaio autenticante richiamate sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano, ai sensi del DPR 445/2000, che:

A) la cessione delle aree a favore del Comune di Castelfranco Veneto di cui al superiore art. 15 sono avvenute senza corrispettivo alcuno, escluso qualsivoglia spirito di liberalità costituendo adempimento degli obblighi testè assunti con la Convenzione Urbanistica oggetto del presente atto;

Art. 17) Gli effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto decorrono da oggi.

Art. 18) La parte trasferente dichiara di essere esclusiva titolare degli immobili rispettivamente ceduti per averli acquistati in forza dei titoli indicati in premessa.

Garantisce inoltre ciascuna parte trasferente che quanto

rispettivamente trasferito è libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, censi, privilegi anche fiscali, diritti reali o personali comunque a terzi spettanti, che ne riducano la piena disponibilità ed il libero godimento, ad eccezione delle seguenti formalità:

- convenzione di cui alla parte prima del presente atto;

Art. 20) Imposte, spese e tasse del presente atto, inerenti e conseguenti, sono poste a carico della società "IMMOBILIARE F.A.M.M. S.R.L." che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.