

PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
ARTIGIANALE E COMMERCIALE
DENOMINATO:
"LOTTIZZAZIONE NUOVA TESI SYSTEM"

committente

NUOVA TESI SYSTEM S.R.L.

progettista

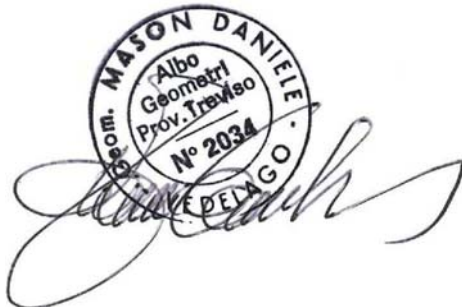
ING. SIMONI MAURO



collaboratori

GEOM. MASON DANIELE

GEOM. BRAGAGNOLO ANDREA



SCHEMA CONVENZIONE

ALLEGATO

D

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

"NUOVA TESI SYSTEM"

Rep. N. _____ Fasc. N. _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventidue (2022)**, il giorno _____ (__) del mese di _____ (__), in _____, 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 responsabile del Dipartimento Coordinamento del Territorio - Sezione 1^, 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 Vedelago (P. IVA _____), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel proseguo del presente atto sarà più semplicemente denominato il "COMUNE"; e dall'altra parte i Signori:

- **GRIGOLIN BENEDETTA**, nata a Conegliano (TV) il **31/08/1987**, c.f. **GRGBDT87M71C9570**, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene nella sua qualità di procuratrice speciale e legale rappresentante della Società **NUOVA TESI SYSTEM S.R.L.**, con sede a Casale sul Sile (TV), Via delle Industrie n. 3, C.F. **02829220272**, P.IVA **03287010262**;

la quale nel proseguo del presente atto, verrà denominata, per brevità, "DITTA LOTTIZZANTE"; Dette Signorie Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa concorde rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni,

premettono

- il Comune di Vedelago è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 12/05/2014, aggiornato e modificato con successive varianti parziali;

- detto P.I. prevede a Vedelago un ambito destinato a progettazione unitaria, zona industriale ed artigianale destinata a nuovi complessi insediativi;

- in base al vigente P.I. l'attuazione dell'intero ambito deve avvenire mediante preventiva urbanizzazione ed approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo da convenzionare con l'Amministrazione Comunale il cui progetto di urbanizzazione deve uniformarsi a quanto indicato dall'art. 3 della presente convenzione;

- che gli immobili ricadenti nella predetta zona Z.T.O. risultano catastalmente così iscritti:

IN COMUNE DI VEDELAGO = CATASTO TERRENI =

- Nuova Tesi System s.r.l. - fg 25 mapp. 906,908,18,869/a,871/a aventi una superficie complessiva di mq. 40.700;

- Comune di Vedelago - fg 25 mapp. 959,953,956, aventi una superficie complessiva di mq. 641, che saranno interamente destinati a viabilità pubblica e relative pertinenze;

- che gli immobili ricadenti nella fascia di terreno già adibita a strada comunale, risultano catastalmente così iscritti:

IN COMUNE DI VEDELAGO = CATASTO TERRENI =

- Comune di Vedelago - fg 25 mapp. 896,897,934,899,900,936,902, 938,940,930,904/a,932, aventi una superficie complessiva di mq. 2.339, che saranno interamente destinati a viabilità pubblica e relative pertinenze;

- che la "DITTA LOTTIZZANTE", nell'interesse generale-pubblico e privato ha presentato in data _____ e successive integrazioni, domanda di autorizzazione ad eseguire detto Piano di Lottizzazione industriale ed artigianale denominato "NUOVA TESI SYSTEM" nella Z.T.O.;

- che il nuovo Piano di Lottizzazione è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____;

- che il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. _____ del _____ divenuta esecutiva ai sensi di legge, alla quale delibera sono allegati e ne fanno parte integrante gli elaborati elencati al successivo art. 2, ai quali si rinvia per il loro contenuto e che hanno efficacia per la presente convenzione, redatti secondo quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

- che il Piano di Lottizzazione è divenuto efficace secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii., e le opere in esso previste sono state dichiarate di pubblica utilità.

- che la "DITTA LOTTIZZANTE" si impegnava parzialmente a realizzare, come da computo metrico estimativo (allegato M), allegato al P.d.C. n. 53 del 05.08.2021 e tavole grafiche allegate, il tratto di strada comunale indicato, nella tavola grafica n. 2 con linea verde tratteggiata, per un importo di euro 173.707,63 (centosettantatremilasettecentosette/63) compreso IVA.

- che in data 06.07.2021 con rep. n. 23111 del notaio Giuseppe Sicari, veniva stipulata una convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione "ADEL", allegato al P.d.C. n. 53 del 05.08.2021.

- che la sopraindicata convenzione viene superata con la stipula della presente convenzione e scambio delle relative polizze fidejussorie.

Art. 1 - AMBITO DI INTERVENTO.

La "DITTA LOTTIZZANTE", come sopra rappresentata, dichiara di avere la disponibilità della totalità dei terreni sopra descritti e si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione, e come previsto dagli altri elaborati progettuali, assumendo in modo esplicito e formale per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione. La "DITTA LOTTIZZANTE" dà il suo assenso all'occupazione dell'area di proprietà, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e al loro successivo trasferimento al "COMUNE" a titolo gratuito, dando atto che tutti gli oneri e le relative spese (opere, frazionamenti, notarili ecc.) dovranno risultare ad esclusivo carico della "DITTA LOTTIZZANTE".

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

La "DITTA LOTTIZZANTE" che presta al "COMUNE" la più ampia ed illimitata garanzia circa la disponibilità degli immobili di proprietà sopra descritti nonché la loro libertà da iscrizioni

ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e diritti reali anche parziali a terzi spettanti, si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione secondo gli elaborati progettuali allegati al piano medesimo e sopra descritti, assumendo in modo esplicito e formale per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ELENCO ELABORATI

Tav. 1 - Inquadramento;

Tav. 2 - Planimetria esistente;

Tav. 3 - Planimetria di progetto;

Tav. 4 - Planimetria acque nere;

Tav. 5 - Planimetria acque meteoriche;

Tav. 6 - Planimetria rete Enel;

Tav. 7 - Planimetria rete acquedotto;

Tav. 8 - Planimetria rete gas metano;

Tav. 9 - Planimetria rete Telecom;

Tav.10 - Planimetria illuminazione pubblica;

Tav.11 - Planimetria generale sottoservizi;

Tav.12 - Planimetria area a verde, parcheggio disabili, marciapiede e segnaletica stradale;

Tav.13 - Sezioni;

Tav.14 - Area da cedere al Comune;

- Allegato A: Relazione tecnico illustrativa;

- Allegato B: Documentazione fotografica dell'area;

- Allegato C: Norme tecniche di attuazione;

- Allegato D: Schema convenzione;

- Allegato E: Certificato di attuale destinazione e atti di proprietà;

- Allegato F: Identificativi catastali - estratti di mappa e visure catastali;

- Allegato G: Capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- Allegato H: Computo metrico estimativo ed elenco prezzi;

- Allegato I: Pareri enti;
- Allegato L: Relazione geologica;
- Allegato M: Computo metrico estimativo ed elenco prezzi, a carico della ditta Nuova Tesi System, su tratto di strada fuori ambito;

Qualora, per dolo o per errore talune previsioni del Piano di Lottizzazione risultassero successivamente ed in qualsiasi momento non conformi al Piano degli Interventi ed alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione del Piano di lottizzazione stesso, l'Amministrazione Comunale si riserva di assumere i provvedimenti atti a far adeguare il Piano stesso alle disposizioni legislative e regolamentari.

Art. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La "DITTA LOTTIZZANTE" si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad appaltare e consegnare al "COMUNE", secondo quanto previsto dagli elaborati del Piano di Lottizzazione e previo parere dei rispettivi Enti Gestori, le seguenti opere:

- a) strade, marciapiedi, spazi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio e segnaletica stradale;
- b) fondazioni per le future recinzioni, 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 acque meteoriche, nere e relativi allacciamenti;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativi allacciamenti;
- g) rete di distribuzione telefonica e relativi allacciamenti;
- h) rete ed impianto di pubblica illuminazione;

Con riferimento ai computi metrici estimativi, il valore delle opere di urbanizzazione da eseguire e che sarà ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione

primaria al rilascio dei singoli permessi a costruire per gli edifici da realizzarsi nell'ambito della lottizzazione, si accetta ed approva in Euro 501.089,13 compreso IVA; sarà inoltre ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione secondari al rilascio dei singoli permessi di costruire per gli edifici da realizzarsi nell'ambito della lottizzazione, la restante somma di euro 53.159,79 compreso I.V.A.

Art. 4 - AFFIDAMENTO DEI LAVORI E SICUREZZA DEI CANTIERI.

Ai sensi del D.Lgs. 12-04-2006 n.163 modificato ed integrato dal D.Lgs.152 del 11-09-2008 e D.Leg.vo 50/2016 la "DITTA LOTTIZZANTE" assume la qualità di SOGGETTO AGGIUDICATARIO inerente l'affidamento, la direzione e l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primarie previsti al precedente art.3, che ne consente l'esecuzione diretta "titolare del permesso di costruire" ,art. 16 comma 2-bis , del DPR 380/2001, nonché nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Agli effetti delle disposizioni sulla sicurezza nei cantieri previste dal citato D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., si dà atto che la "DITTA LOTTIZZANTE" quale SOGGETTO AGGIUDICATARIO si intende anche committente e responsabile dei lavori relativamente alla progettazione ed esecuzione delle opere descritte al precedente art.3.

Art. 5 - TERMINI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La "DITTA LOTTIZZANTE" si impegna a consegnare al "COMUNE" le opere relative al Piano di Lottizzazione entro il termine massimo di tre (3) anni a partire dalla data di inizio lavori a seguito del permesso a costruire rilasciato dal Responsabile del Servizio. L'inutile decorso dei termini concessi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione consentirà al "COMUNE" di dichiarare la decadenza della convenzione e dell'autorizzazione a lottizzare, e di completare le opere previste con l'escussione delle garanzie

dall'art. 13, salvo rinnovo del permesso di costruire per ultimazione lavori. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dovranno essere collaudate, con esito favorevole, e consegnate al "COMUNE" secondo quanto previsto dall'art. 8.

Art. 6 - MANUTENZIONE DELLE OPERE IN CESSIONE.

La "DITTA LOTTIZZANTE" si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere previste dal Piano di Lottizzazione e di cui all'art. 3, fino alla relativa cessione, costituente "consegna" al "COMUNE" nei termini e secondo quanto stabilito dal successivo art. 8. Fino alla consegna delle opere, tutte le connesse responsabilità civili e penali sono a carico esclusivo della "DITTA LOTTIZZANTE". Di tali opere la "DITTA LOTTIZZANTE" si impegna ad eseguire un dettagliato rilievo plano altimetrico quotato dello stato esecutivo finale delle stesse, con la predisposizione di appropriati grafici in scala adeguata e relativi supporti informatici (file Autocad *.DWG in supporto CD) da consegnarsi al "COMUNE" e al collaudatore prima delle operazioni di collaudo.

Art. 7 - VIGILANZA.

L'esecuzione delle opere avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali 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, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della "DITTA LOTTIZZANTE" per la buona esecuzione e manutenzione delle opere sino al relativo collaudo, anche se provvisorio. L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale, in contraddittorio fra il "COMUNE", la "DITTA LOTTIZZANTE" ed il soggetto appaltante; la consegna dei lavori avverrà dopo il tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione previa verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale e redazione di apposito verbale.

Art. 8 - COLLAUDO.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato entro sessanta (60) giorni dalla data del verbale di accertamento dell'avvenuta ultimazione dei relativi lavori di costruzione. Il "COMUNE", su richiesta della "DITTA LOTTIZZANTE", sottopone in corso di esecuzione a collaudo parziale tutte le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate. In particolare, ad ultimazione avvenuta saranno poste a collaudo 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 risulterà da apposito verbale da redigersi a cura del collaudatore designato dal "COMUNE" al completamento dei lavori di lottizzazione, così da consentirne la consegna delle opere al "COMUNE". Per il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, il Responsabile del settore tecnico nominerà un libero professionista, le cui spese ed onorari spettanti saranno a totale carico della "DITTA LOTTIZZANTE". Il Certificato di collaudo, dopo la sua approvazione senza riserve da parte del "COMUNE", avrà validità di verbale di consegna provvisoria delle opere di urbanizzazione -anche ai fini di cui ai precedenti articoli 6 e 7 -fino alla successiva cessione in proprietà delle aree su cui insistono. La "DITTA LOTTIZZANTE" si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Responsabile del Servizio. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della "DITTA LOTTIZZANTE", il Responsabile del Servizio provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, come previsto dall'art. 15. Alle operazioni di collaudo dovrà presenziare, comunque, il Responsabile del Servizio Tecnico o altro tecnico dell'ufficio suo delegato.

Art. 9 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La "DITTA LOTTIZZANTE" si impegna a cedere e trasferire, a titolo gratuito, al "COMUNE", dopo l'effettuazione e l'approvazione del collaudo finale, le aree e le opere di urbanizzazione di rispettiva proprietà indicate al precedente articoli 2 e 3, come meglio descritte sulla base del progetto di lottizzazione e dei preventivi di spesa di cui agli allegati indicati all'art. 2 della presente convenzione. Gli immobili in proprietà della "DITTA LOTTIZZANTE" da trasferire a titolo gratuito al "COMUNE" - aree ed opere di urbanizzazione - saranno catastalmente individuate mediante tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese della "DITTA LOTTIZZANTE" entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare. Tutti i beni dovranno essere ceduti a favore del "COMUNE" in perfetto stato di conservazione, liberi da vincoli diretti o indiretti, pesi o ipoteche. Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà delle aree ed opere di urbanizzazione (spese di rogito, di registrazione, di trascrizione, catastali ecc.), sono a totale carico della "DITTA LOTTIZZANTE".

Art. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'.

Il Responsabile del Settore Tecnico rilascerà l'autorizzazione a lottizzare nel termine previsto dalla vigente normativa. Il Responsabile del Settore Tecnico rilascerà i permessi a costruire nel lotto, nel rispetto della normativa prevista dal Piano di Lottizzazione, dopo la denuncia dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. I certificati di agibilità degli edifici privati potranno essere rilasciati dal "COMUNE" solo ad intervenuto collaudo, anche parziale, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 ai sensi del precedente art. 8 comma 2.

Art. 11 - INADEMPIENZE E RITARDI.

A fronte di eventuali inadempienze delle clausole della presente Convenzione, il "COMUNE" potrà disporre la sospensione dei lavori riguardanti specifiche aree interessate. Il protrarsi di oltre

quindici (15) giorni dal preavviso alla "DITTA LOTTIZZANTE" di adempiere ai patti, porrà in grado il "COMUNE" di ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori non ancora effettuati avvalendosi nel modo più ampio della cauzione prestata. L'avvenuto adempimento o l'esecuzione d'ufficio, previo recupero delle spese sostenute dal "COMUNE", determineranno la revoca dei provvedimenti sospensivi. In ipotesi di ritardi dovuti alle necessità dell'Amministrazione Comunale e per altre ragioni oggettive non imputabili a responsabilità della "DITTA LOTTIZZANTE", che abbiano determinato un allungamento dei tempi, quest'ultima avrà diritto ad una proroga per l'esecuzione delle opere, corrispondente al periodo di ritardo. Resta fermo in ogni caso, il diritto alla risoluzione della convenzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. ed al risarcimento dei danni in caso di grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali di una delle parti contraenti

Art. 12 - TRASFERIMENTO A TERZI DELLE AREE DI LOTTIZZAZIONE.

La "DITTA LOTTIZZANTE", qualora proceda all'alienazione in tutto o in parte delle aree oggetto della lottizzazione, si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti con la presente convenzione, facendoli idoneamente richiamare negli atti di compravendita e riportare nella nota di trascrizione. In ogni caso, la cessione a terzi delle aree non libera la "DITTA LOTTIZZANTE", da alcuna delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, sino alla liberazione specificamente disposta dall'Amministrazione Comunale a meno che la "DITTA LOTTIZZANTE" non esegua una rettifica della convenzione con subentro dei nuovi acquirenti e di conseguenza anche la fidejussione.

Sin d'ora l'Amministrazione Comunale acconsente la rettifica, previa formale richiesta.

Art. 13 - GARANZIE.

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, la "DITTA LOTTIZZANTE" ha costituito Polizza fideiussoria/fideiussione N. _____

rilasciata da _____ con sede in _____ per
l'importo di € 554.248,92 (Euro
cinquecentocinquantaquattromiladuecentoquarantaotto/92).

In particolare detta Polizza fideiussoria/fideiussione garantisce la puntuale e regolare esecuzione e cessione gratuita al "COMUNE" delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.3, l'inizio e l'ultimazione dei lavori nei termini indicati. La garanzia descritta alla precedente comma, sarà svincolata e restituita in originale dopo il trasferimento al "COMUNE" delle aree ed opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 6. In caso di inadempienza della "DITTA LOTTIZZANTE" rispetto agli obblighi convenuti col presente atto il "COMUNE" potrà escutere la fideiussione stessa per far eseguire, riparare o modificare le opere che non dovessero essere in perfetto stato di manutenzione all'atto della consegna o del trasferimento al "COMUNE". Il "COMUNE", oltreché escutere la fideiussione, avrà comunque facoltà di agire nei confronti della "DITTA LOTTIZZANTE" inadempiente. La stessa sarà comunque obbligata verso l'Amministrazione Comunale per tutte le spese da quest'ultima sostenute ed eventualmente eccedenti l'importo garantito dalla fideiussione.

Art. 14 - CONTROVERSIE.

Con la sottoscrizione del presente atto, la "DITTA LOTTIZZANTE" e il "COMUNE" si impegnano reciprocamente -per quanto di competenza, eventualmente anche per "fatto del terzo" ai sensi dell'art. 1381 c.c. -a rispettare in toto gli impegni assunti con la presente scrittura privata e quelli che in futuro ne deriveranno; all'uopo si assumono sin da ora la responsabilità per danni derivanti da ogni eventuale loro mancato adempimento (o del rispettivo "terzo" ai sensi dell'art. 1381 c.c.), danni che verranno accertati e quantificati, anche in via equitativa e se del caso, in via forfettaria, a mezzo della procedura arbitrale descritta nei successivi commi. Qualora dovessero insorgere controversie sugli obblighi derivanti dalla presente convenzione, saranno definite

davanti al giudice del Tribunale di Treviso.

Art. 15 - TRASCRIZIONE ED EFFICACIA.

La "DITTA LOTTIZZANTE" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Treviso -Servizio di Pubblicità Immobiliare- da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO.

Per tutti gli effetti della presente convenzione, la "DITTA LOTTIZZANTE" elegge domicilio in Comune di Vedelago in Via Stazione n. 16. Le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mezzo del messo comunale o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 17 - SPESE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della "DITTA LOTTIZZANTE" con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666. Quest'atto, dattilo scritto da persona di mia fiducia e da me letto ai Comparenti che lo approvano e lo firmano con me Notaio, consta di _____ fogli di cui si occupano _____ facciate intere e fino a questo punto della convenzione. La ditta Lottizzante.