

LORIA

**P. di L.**

progetto di coordinamento urbanistico  
in ambito 'C2/5'

GENNAIO 2026

**IX**

**PROPOSTA DI CONVENZIONE**

**Committenti: IM. MA. S.r.l., Comacchio Andrea e Serena, Bailoni Lucia**

Arch. Stefano Zanellato

Comune di LORIA

Provincia di TREVISO

N.ro ..... di rep.

**SCHEMA DI**

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUA-**

**TIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER IL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE**

**ALL'INTERNO DELL'AMBITO "C2/5 P. di L. DUSE" A LORIA**

L'anno 2025, addì ... del mese di ..... (../.../.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. .... si sono costituiti i Signori:

PELLIZZARI geom. FABIO, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 20 aprile 1974, domiciliato, per la carica, presso la sede comunale di Loria (TV), Piazza Marconi n.1, che dichiara di intervenire a quest'atto e di agire quale Responsabile dell'Area Urbanistica e, quindi, in legale rappresentanza del "COMUNE DI LORIA" con sede in Loria (TV), Piazza Marconi n.1, Codice Fiscale 81003030269, tale nominato in base alle norme dell'art.107, comma 3, lettera c) del D.Lgs n.267 del 18.9.2000 ed al decreto del Sindaco n. \_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_, di attribuzione funzioni dirigenziali ed espressamente autorizzato al presente atto in base alla Deliberazione della Giunta Comunale n ..... del ....., nel seguito del presente atto denominato semplicemente "COMUNE",

e, dall'altra parte,

- MAZZON LUCA, nato a Riese Pio X (TV) il 25 giugno 1970, C.F. MZZLCU70H25H280Q, residente in Via Callalta n. 35/b, legale rappresentan-

te della ditta IM.MA. S.R.L., partita IVA 03611390265, con sede in  
BORGO TREVISO n. 164/E;

- COMACCHIO ANDREA nato a Bassano del Grappa (VI) il 21.10.1961, c.f.  
CMCNDR61R21A703F, residente a Loria (TV) in via Capitello n 12/A;

- BAILONI LUCIA nata a Vigolo Vattaro (TN) il 19.11.1961, c.f. BLNL-  
CU61S59L896T, residente a Loria (TV) in via Capitello n 12/A;

- COMACCHIO SERENA nata a MAROSTICA (VI) il 19/06/1982, c.f. CMC-  
SRN82H59E970C, residente a Rossano Veneto (VI) in via Bessica n 157;

nel seguito del presente atto denominati semplicemente "DITTA LOTTIZ-  
ZANTE";

PREMESSO:

- che il Piano degli Interventi vigente in questo Comune, è stato  
originalmente approvato con D.G.R. Veneto n. 2530 del 13.09.2002,  
pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 99/2002 e  
successive varianti tematiche allo stesso approvate ed efficaci ai  
sensi di art. 18 di Legge Regionale n. 11/2004, di cui l'ultima ap-  
provata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 06.12.2023 - va-  
riante generale n. 7 vigente;

- che con Delibera di Giunta Provinciale n. 555 del 23.12.2013 è sta-  
to ratificato il PAT del Comune di Loria, ai sensi di art. 15, comma  
6 di L.R. n. 11/2004, atto pubblicato nel BUR Veneto n. 10 del  
24.01.2014, ai fini dell'efficacia del piano stesso;

- che la "ditta lottizzante", intende attuare il Piano Attuativo  
"C2/5 P. di L. DUSE" sito a Loria, sugli immobili così identificati  
al Catasto Terreni:

COMUNE DI LORIA

Foglio 11

Mappali 261, 1328, 522, 521, 1655, 1742, 1602, 246, confinante con i  
mappali 1329, 1328, 348, 605, 65, 834, via Duse,

- che la "Ditta Lottizzante", rappresentando il 100% di tutte le proprietà immobiliari poste all'interno del PUA ha presentato in data 19.02.2024, prot. n. 4522 domanda preventiva per un progetto di coordinamento urbanistico - PUA primo stralcio funzionale ambito ZTO C2/5, e approvata in via preliminare con Delibera di Giunta Provinciale n. 33 del 17.04.2024;

- che la Legge n. 106 del 12.07.2011 ha stabilito la competenza per l'adozione e l'approvazione del piano urbanistico in capo alla Giunta Comunale;

- che, ai sensi di art. 20 di Legge n. 11/2004, tale progetto è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale in data ....., n. .... e successivamente approvato con Deliberazione di Giunta Comunale in data ....., n. ....;

- che per la realizzazione di tale intervento la "ditta lottizzante" è pronta ad assumere gli obblighi derivanti dall'approvazione del piano nonché gli impegni di cui alla presente convenzione;

- che allo scopo si richiamano gli elaborati di progetto sotto elencati depositati presso il Settore Urbanistica del Comune:

- I DATI DI BASE

- II TITOLI DI POSSESSO

- III RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- IV PARERI ENTI GESTORI SERVIZI A RETE
- V NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- VI RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- VII COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- VIII CAPITOLATO PRESTAZIONALE DEI LAVORI
- IX PROPOSTA DI CONVENZIONE
- X PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- tavola 23.1D.1 Stato di fatto: cartografie e planimetria generale;
- tavola 23.1D.2 Stato di fatto: rilievo fotografico;
- tavola 23.2D Progetto: planimetria generale;
- tavola 23.3D.1 Progetto: planimetria generale e verifiche urbanistiche;
- tavola 23.3D.2 Progetto: sezioni stradali e particolari architettonici;
- tavola 23.4D.1 Progetto: planimetria generale, ingrandimento scala 1/250;
- tavola 23.4D.2 Progetto: planimetria generale, aree oggetto di cessione;
- tavola 23.4D.3 Progetto: dettaglio sistemazione aree a verde pubblico;
- tavola 23.4D.4 Progetto: segnaletica stradale;
- tavola 23.5D.1 Ubicazione sottoservizi: planimetria fognatura nera;
- tavola 23.4D.2 Ubicazione sottoservizi: particolari esecutivi fognatura nera;
- tavola 23.6D Ubicazione sottoservizi: planimetria acquedotto;

- tavola 23.7D.1 Ubicazione sottoservizi: planimetria Fognatura bianca;
- tavola 23.7D.2 Ubicazione sottoservizi: planimetria irrigazione orti e giardini;
- tavola 23.8D Ubicazione sottoservizi: planimetria Enel;
- tavola 23.9D Ubicazione sottoservizi: planimetria Fibercop;
- tavola 23.10D Ubicazione sottoservizi: planimetria illuminazione pubblica e Ascotlc;
- attestazione microzonazione sismica;
- relazione geologica;
- attestazione di esclusione dalla procedura VAS;
- modulo di identificazione del P.P.P.I.A. rispetto al campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA;
- Valutazione previsionale di clima acustico (VPCA);
- Relazione illuminotecnica impianto di illuminazione pubblica.

Tutto ciò premesso a formare parte integrante e sostanziale del presente atto,

il COMUNE di LORIA e la DITTA LOTTIZZANTE,

stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - PRECISAZIONI.**

Le premesse formano parte integrante del presente atto assieme agli allegati ivi indicati.

Le opere, gli impianti e manufatti, realizzati in esecuzione della presente convenzione, non potranno essere modificati, se non previo formale consenso dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ.**

La "ditta lottizzante" dichiara di essere proprietaria per il 100% degli immobili interessati nell'ambito PUA oggetto d'intervento a seguito di atti notarili di compravendita stipulati:

- ditta IM.MA. SRL, verbale di assemblea in data 26.08.2008, rep. 122.975, notaio Francesco Imparato per foglio 11, mappali 183, 1046, 1049, 1052, 1194 di complessivi mq. 6461 catastali.
- ditta COMACCHIO ANDREA e BAILONI LUCIA, atto di compravendita in data 26.09.2016, rep. 3571, notaio Tommaso De Negri, dichiarazione di successione n. 162032 del 04.06.2020, dichiarazione di successione n. 256072 del 01.06.2023, dichiarazione di successione n. 329744 del 25.07.2024, per foglio 11, mappali 181, 1041, 1043, di complessivi mq. 6321 catastali.
- Il Comune di Loria dichiara di avere titolo per gli interventi da realizzarsi "fuori ambito del PUA ma funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica" a cura della ditta lottizzante sulla viabilità esistente di Via DUSE, identificati al Catasto Terreni: COMUNE DI LORIA, Foglio 11, Mappali 1044, 1210, 1211, 1212, 1218, 1219, 1224, 1225, 1230, 1236, 1237, 1238.

## **ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

La "ditta lottizzante", si impegna, in attuazione del progetto del sopracitato Piano Attuativo, approvato con provvedimento della Giunta Comunale n. .... del ....., divenuto esecutivo ai sensi di legge, nonché alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli:

a) alla realizzazione, a proprie cure e spese, delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo con le modalità stabilite nella presente convenzione e negli elaborati depositati presso il Comune di Loria;

b) alla cessione gratuita al Comune di Loria delle aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria/secondaria appositamente individuate comprese nell'ambito dell'area interessata al PUA.

b) alla definizione e costituzione di apposito vincolo notarile di asservimento all'uso pubblico delle aree appositamente individuate inerenti le opere di urbanizzazione primaria/secondaria comprese nell'ambito dell'area interessata al PUA.

#### **ART. 4 - DESCRIZIONE URBANISTICA.**

L'area interessata dal Piano Attuativo è prevista dal P.I. in unico ambito d'intervento, comprendente la viabilità esistente di Via Duse, oggetto di riqualificazione per il sole fronte interessato dai lavori di urbanizzazione programmati, costituendo il primo stralcio funzionale come di seguito individuato:

- Dimensioni ambito di intervento mq 12782 circa;
- Superficie lotto 1 mq 3988 circa;
- Superficie lotto 2 mq 4216 circa;
- Area a servizio - Verde mq 542,50 circa;
- Area a servizio - Parcheggio mq 871,50 circa;
- Marciapiedi - mq 335,50 circa;
- Pista ciclabile - mq 257 circa;
- Strade - mq 2131 circa;



**ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.**

La "ditta lottizzante" si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione funzionali al PUA come da scheda SK - APP03 approvata con la variante n. 5 al PI, a seguito del rilascio di apposito permesso di costruire, opere così sotto descritte:

- a) costruzione della rete viabilistica e pedonale in adempimento a quanto previsto dal Piano Attuativo in oggetto;
- b) esecuzione delle opere necessarie per il rifornimento di acqua potabile alla zona da lottizzare;
- c) costruzione, d'intesa con i Consorzi competenti, di tutte le opere di fognatura atte ad assicurare un corretto smaltimento delle acque bianche, nere e meteoriche;
- d) costruzione, d'intesa con l'ENEL, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e relativo allacciamento;
- e) costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica della rete stradale anzidetta e degli altri spazi destinati all'uso comune ed allacciamento relativo;
- f) costruzione, d'intesa con la Telecom, della rete telefonica;
- g) costruzione, intesa con il Comune di Loria, della rete di fibra ottica;
- h) sistemazione degli spazi di verde, pedonali e delle aree di sosta e parcheggio da destinare ad uso pubblico;
- i) sistemazione della viabilità esistente di accesso all'area d'intervento da via Duse ad essa funzionalmente collegata.

Rimane facoltà dell'Amministrazione Comunale in accordo con la ditta lottizzante introdurre, in corso di esecuzione dei lavori, tutte quelle modifiche che si rendessero più opportune per il miglior servizio della zona e per l'interesse pubblico.

È data facoltà alla "ditta lottizzante" di realizzare le sopracitate opere per stralci funzionali, in relazione alle fasi attuative dell'intervento edilizio programmato dal Piano.

#### **ART. 6 - MODALITÀ ATTUATIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, comma 2, lett. e) e art. 36, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016, nonché dell'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed art.19, comma 4 di L.R. n. 11/2004 e s.m.i., i soggetti attuatori potranno realizzare le suddette opere di urbanizzazione con affidamento diretto degli appalti, trattandosi, come da preventivo di spesa e computi metrici allegati al piano attuativo approvato, di importo inferiore alla soglia comunitaria ed essendo opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica de quo. Si precisa che in sede di appalto delle opere i Soggetti Attuatori dovranno verificare che non sussistano i "motivi di esclusione" previsti dal richiamato art. 80 D.Lgs. n. 50/2016 in capo alla/e impresa/e appaltatrice/i che verrà/verranno selezionate dagli stessi Soggetti Attuatori per l'esecuzione dei lavori.

Le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 2, comma 2, lettera b), della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i., ovvero ti-

tolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, saranno eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della ditta lottizzante.

**ART. 7 - TEMPI DI ATTUAZIONE, COLLAUDO E CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Il PUA approvato ai sensi dell'art.20 della L.R. n. 11/2004 ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso.

La "ditta lottizzante" si impegna ad eseguire a totali proprie cure e spese le opere di urbanizzazione descritte al precedente articolo n.5, ad iniziare i lavori entro 12 mesi dalla data di stipula della presente Convenzione, previo rilascio del relativo titolo abilitativo e ad ultimarle entro 36 mesi dalla data di inizio, salvo proroga rilasciata dal Comune.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante comunicazione della Ditta al Comune.

La ditta lottizzante dovrà comunicare al Comune di Loria, il nominativo del direttore dei lavori, il nominativo delle ditte esecutrici delle singole opere, la data di inizio dei lavori medesimi ed inoltre l'avvenuto tracciamento degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione; la stessa dovrà inoltre farsi carico della progettazione esecutiva, compreso il coordinamento della sicurezza in fase di pro-

gettazione e di esecuzione di dette opere di urbanizzazione, essendo la stessa committente ai sensi del d.lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e farsi carico delle spese relative.

Il collaudatore in corso d'opera, che potrà liberamente accedere nei cantieri per verificare le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo, sarà nominato con apposito atto dal Comune di Loria - Responsabile Settore Urbanistica, che potrà avvalersi di professionisti di fiducia o in alternativa di personale dipendente del Comune stesso; tutte le spese relative al collaudo sono a totale carico della "ditta lottizzante".

L'esecuzione delle opere sopra specificate avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali e del collaudatore in corso d'opera, ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori, qualora venga accertato che gli stessi risultino in difformità dal progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferme restando, in ogni caso, le responsabilità della "ditta lottizzante" per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino al collaudo, che sarà effettuato entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di richiesta da parte della "ditta lottizzante". In tale occasione verranno consegnati al protocollo comunale ed al collaudatore i grafici dell'eseguito (as built).

Il collaudo risulterà da apposito verbale da redigersi a cura del professionista incaricato d'ufficio dal Comune di Loria quale collaudatore in corso d'opera. La "ditta lottizzante" si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o com-

pletare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale trami il Responsabile del Settore incaricato.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della "ditta lottizzante", il Responsabile dell'Area Urbanistica provvederà d'ufficio, imputando tutte le relative spese a carico della ditta medesima.

E' facoltà della "ditta lottizzante" chiedere la redazione di un collaudo parziale delle opere anche se non completate, nei limiti come descritti al successivo art. 15, ultimo comma.

Qualora il collaudatore non provveda alla redazione del collaudo finale, o dei collaudi parziali eventualmente richiesti, per cause non imputabili alla ditta lottizzante, entro 90 giorni dall'avvenuta presentazione al protocollo della richiesta completa di collaudo o dall'avvenuta trasmissione di documentazione integrativa richiesta dal collaudatore stesso, l'Amministrazione può procedere d'ufficio o nominare altro collaudatore che porti a termine l'incarico nei successivi 90 giorni.

**ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

La "ditta lottizzante" si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, impianti e manufatti, già specificati nei precedenti articoli 5. Fino al trasferimento delle aree indicate negli elaborati del PUA, resta a carico della "ditta lottizzante" ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso del-

le opere di cui sopra.

La manutenzione delle aree private con servitù di uso pubblico rimane a carico perpetuo della ditta lottizzante con l'onere per la stessa di trasferirlo pro quota ad eventuali futuri proprietari del lotto. È consentito l'allacciamento alla rete di illuminazione pubblica a seguito del collaudo positivo delle opere.

**ART. 9 - CESSIONE DI AREE, MANUFATTI, IMPIANTI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI USO PUBBLICO.**

La "ditta lottizzante" si impegna a cedere al Comune di Loria le aree, i manufatti, gli impianti e le opere di urbanizzazione realizzate così come previsto nelle tavole di progetto del PUA approvato. Le aree da cedere, previste nel P.U.A., saranno catastalmente precisate da apposito tipo di frazionamento che verrà redatto, prima del collaudo definitivo, a cura e spese della "ditta lottizzante".

Le aree da cedere al Comune potranno subire limitate variazioni dimensionali in relazione alla realizzazione delle opere, ma non potranno essere inferiori agli standards richiesti in base alla vigente legislazione urbanistica e alle previsioni di P.I. vigente.

La cessione al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate e la costituzione del vincolo di uso pubblico in relazione a quanto approvato, sarà effettuata entro 120 giorni dalla data del collaudo finale da parte del tecnico incaricato, a totale cura e spese della ditta lottizzante; la manutenzione delle sole aree cedute al Comune passerà in carico allo stesso, solo dopo la stipula del relativo atto notarile.

**ART. 10 - SPESE PER LE OPERE, IMPIANTI E MANUFATTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI ALL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.**

La spesa che la "ditta lottizzante" sosterrà per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ammonta a totali € 713.761,16, opere descritte nel computo metrico estimativo a firma del progettista del PUA.

**ART. 11 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Ai sensi del primo comma dell'art. 86 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, il costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 5 (servizi primari pari a 10 mq/abitante), determinato in totali euro 713.761,16 (descritte nei computi metrici estimativi del Piano Attuativo), verrà scomputato dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro del Permesso di Costruire. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione sopra citate rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio. 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 del Permesso di Costruire, entro la data di approvazione da parte del Comune del collaudo tecnico-amministrativo e contabile i Soggetti Attuatori dovranno corrispondere a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comune assentite, con rivalsa eventuale sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo

art.19 la quale dovrà riportare espressamente tale clausola.

#### **ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

La "ditta lottizzante" si impegna, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare, in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, l'importo che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale in base alle tabelle parametriche fissate dalla Regione Veneto ed approvate dal Consiglio Comunale, per ogni metro cubo di costruzione realizzabile, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire per i fabbricati previsti nel Piano Attuativo.

#### **ART. 13 - SPESE DI COLLAUDO, FRAZIONAMENTI, VINCOLI DI USO PUBBLICO E CESSIONE DELLE AREE.**

Le spese di collaudo, frazionamenti, stipule notarili per vincoli di uso pubblico e cessione delle aree al Comune, sono tutte a totale carico della "ditta lottizzante".

#### **ART. 14 - DISTRIBUZIONE EDILIZIA E NORME DI ATTUAZIONE.**

L'edificazione sull'area del Piano Attuativo deve avvenire nel rispetto delle indicazioni plani-volumetriche di cui alla tavola 23.2D del progetto approvato. In sede di progettazione degli edifici si dovranno rispettare le altezze, le distanze minime e l'ingombro massimo dei sedimi come specificato negli elaborati grafici sopra richiamati e delle Norme di Attuazione del Piano Attuativo e nel rispetto del volume massimo ammesso dal PI vigente.

Le destinazioni d'uso consentite e le modalità di attuazione sono contenute nella tavola grafica 23.2D e nelle "Norme Tecniche di At-



tuazione" del Piano Attuativo approvato.

Sono sempre consentite delle variazioni di destinazione d'uso rispetto a quanto approvato, senza che ciò comporti variante al Piano Attuativo, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le norme tecniche del PI vigente e con le caratteristiche prettamente residenziali della zona d'intervento e nel rispetto della dotazione di servizi (standards) previsti dalla normativa vigente in materia, salva la possibilità di monetizzazione degli stessi secondo i parametri vincolanti stabiliti dal Comune di Loria.

#### **ART. 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ.**

Il Comune rilascerà i singoli permessi di Costruire per la realizzazione dei fabbricati previsti, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Attuativo, dopo l'avvenuto inizio lavori delle opere di urbanizzazione da realizzare sul relativo ambito d'intervento.

I certificati di agibilità, anche parziali, potranno, ad ogni modo, essere rilasciati anche se le opere di urbanizzazione primaria non siano integralmente portate a termine e sottoposte a collaudo finale, ma siano realizzate anche per stralci funzionali, e sottoposte a collaudo parziale, in modo che gli edifici, come anche alle aree esterne in cessione al Comune, risultino assicurati tutti i servizi indispensabili quali strade, luce, telefono, acqua e fognature, previo collaudo parziale favorevole del tecnico incaricato.

#### **ART. 16 - TRASFERIMENTO DEI LOTTI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE.**

La "ditta lottizzante" può alienare le aree convenzionate.

Nell'atto di alienazione la ditta medesima si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Loria con l'approvazione del PUA e con la presente convenzione e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La ditta stessa si impegna pertanto ad inserire negli atti di trasferimento (lotti e/o fabbricati) le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione: "l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nel progetto complessivo del Piano Attuativo approvato e nella convenzione urbanistica per l'attuazione dello stesso, stipulata con il Comune di Loria, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree degli edifici, nonché ad inserire le presenti clausole nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto e/o fabbricato. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.".

La "ditta lottizzante" rimane comunque responsabili in solido con l'acquirente per i suddetti oneri, fino alla data di avvenuto collaudo finale e relativa cessione delle aree.

La "ditta lottizzante" si obbliga per se, successori ed aventi causa ad ogni diritto, a rendere i nuovi fabbricati autonomi dal punto di vista energetico, senza necessità di allacciamento alla rete gas metano. Ogni eventuale futura richiesta di metanizzazione e/o allacciamento alla rete gas-metano, dovrà essere fatta a cura e totali spese

del richiedente, sollevando il Comune di Loria da ogni onere economico di tipo progettuale ed esecutivo.

#### **ART. 17 - INADEMPIENZE.**

In caso di inadempienze della "ditta lottizzante" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Responsabile del Settore Urbanistica potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi ad edificare nelle zone interessate dalle inadempienze, con formale preavviso di 30 giorni; trascorso detto termine senza risultato, il Responsabile del Settore Urbanistica stesso potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di urbanizzazione non ancora effettuati, avvalendosi per le spese sostenute della cauzione prevista dal successivo articolo della presente convenzione.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione d'ufficio e previo recupero delle spese sostenute dal Comune di Loria, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei permessi ad edificare.

#### **ART. 18 - CAUZIONE E GARANZIE FINANZIARIE.**

A garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste a scomputo nel Piano Attuativo, la "ditta lottizzante" presterà adeguata garanzia di carattere finanziario per gli importi di riferimento.

Per l'attuazione unitaria degli interventi, l'importo complessivo della garanzia finanziaria, determinato con riguardo al costo complessivo delle opere di urbanizzazione da eseguirsi in via diretta di cui al precedente art. 10, risulterà pari a Euro 902.907,86 (noven-

centoduemilanovecentosette/86), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere, comprensivo di un aumento del 15% (quindici per cento) per imprevisti, revisione prezzi e spese generali, più IVA 10% (dieci per cento), così come previsto dalle norme di cui al punto 35 della delibera di Consiglio Comunale n. 172 del 19 dicembre 1985.

La polizza fideiussoria potrà essere ridotta del 50% (cinquanta per cento) all'ultimazione al grezzo delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5), mediante richiesta della ditta lottizzante tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto agli artt. 7), 8) e 9) e pertanto sarà svincolata con lettera scritta del Comune, solo dopo il collaudo delle opere e ad avvenuta cessione delle aree e delle opere a mezzo di atto notarile di trasferimento.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte "la ditta lottizzante" autorizza ad ogni effetto il Comune di Loria, con la firma della presente convenzione, a disporre della cauzione stessa per il valore delle opere mancanti, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque 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'art. 1944 del Codice Civile. In ogni caso la "ditta Lottizzante" è obbligata in solido con i loro fideiussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Loria, previa diffida alla "Ditta Lottizzante" di provvedere all'inadempimento nel termine di 90 gior-

ni. Nell'ipotesi in cui il Comune di Loria, a fronte di inadempimenti da parte della "ditta lottizzante" debba rivalersi sulle garanzie sopracitate, resta fin d'ora inteso che il Comune 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.

#### **ART. 20 - RISOLUZIONE DI EVENTUALI CONTROVERSIE.**

Qualora dovessero insorgere controversie sulla entità o sull'esecuzione delle obbligazioni assunte dalla "ditta lottizzante" con la presente convenzione, per la loro risoluzione si ricorrerà all'arbitrato con un Collegio arbitrale rituale che sarà tenuto a decidere in base alle disposizioni vigenti.

Il Collegio arbitrale sarà composto da una persona nominata dal Presidente del Tribunale di Treviso e da altri due membri dei quali uno di nomina del Comune di Loria e l'altro di nomina della "ditta lottizzante". Le spese relative saranno a carico della parte soccombente.

#### **ART. 21 - TRASCRIZIONE E SPESE.**

La "ditta lottizzante" si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla trascrizione della presente convenzione urbanistica alla Conservatoria nei Registri Immobiliari di Treviso, 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, compresa quella per il

rilascio di una copia conforme del presente atto a favore del Comune di Loria, sono a carico della "ditta lottizzante" che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Sono altresì a carico della "ditta lottizzante" le spese relative alla picchettazione, misurazione e frazionamento delle aree da cedere gratuitamente al Comune di Loria.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, faranno carico alla "ditta lottizzante" e loro aventi causa.

#### **ART. 22 - SANZIONI.**

Nel caso in cui ravvisi anche un solo inadempimento a tutti gli obblighi indicati, il Comune di Loria procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento (se la predetta ditta non vi abbia provveduto entro 90 giorni dalla data di notifica della diffida prevista dal precedente art. 21), all'incameramento della garanzia fideiussoria, per il valore delle opere mancanti, al fine, se necessario, di indire gara, in sostituzione della ditta attuatrice dei lavori.

Per inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della "ditta lottizzante" e a spese della stessa, secondo le modalità previste dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando la predetta ditta non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 90 giorni.

Resta salvo il diritto del Comune di Loria al risarcimento del danno

e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fideiussoria.

**Art. 23: 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 iniziati.

**Art. 24 - DURATA**

Gli impegni e gli adempimenti previsti dalla presente convenzione hanno validità a partire dalla data di sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali decennali, eventualmente prorogabili dal Comune, previsti per la realizzazione del PUA.

A richiesta delle parti la presente convenzione verrà conservata nella raccolta degli atti del Notaio ..... autenticante le firme.

**Art. 25 - ENTRATA IN VIGORE DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la "ditta lottizzante", è subordinata per il Comune di Loria all'ottenimento delle approvazioni ed autorizzazioni di legge.

F.TO:

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA - COMUNE DI LORIA

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTAIO ROGANTE