

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemila-----, il giorno ----- del mese di -----.

- ----- -

In Belluno, nel mio studio in Via ----- n. -----.

Avanti a me dott. -----, Notaio in Belluno, iscritto nel Collegio Notarile di Belluno, sono comparsi

- il **"COMUNE DI BELLUNO"** Ente Pubblico Territoriale, con sede in Belluno, Piazza Duomo n. 1, codice fiscale e partita I.V.A. 00132550252, in persona del Coordinatore dell'Ambito Tecnico e Governo del Territorio _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato al presente atto in forza di decreto di incarico del Sindaco a coordinatore d'ambito "tecnico e governo del territorio" in data ----- decreto n. --- che, previa certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico, è allegato sotto la lettera "A" all'atto da me Notaio ricevuto in data 18 aprile 2024, repertorio n. 15.576, raccolta n. 11.740, registrato a Belluno il 19 aprile 2024 al numero 1983, serie 1T e trascritto a Belluno il 19 aprile 2024 ai numeri 4618/3819, munito dei necessari poteri giusta quanto previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, che per brevità sarà di seguito denominato "Comune";

- la società **"BELLUNO 2 S.R.L."** con sede in Belluno,

interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese _____,

iscrizione _____, indirizzo pec:

_____, in persona del Presidente del Consiglio di Amministratore signor _____, nato a _____ il _____,

_____, domiciliato per la carica presso la sede sociale, al presente atto autorizzato dal vigente statuto sociale e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____ di seguito indicata

anche come "Ditta proponente sottoscrittore".

Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale

PREMESSO

- che la società "BELLUNO 2 S.R.L.", società proponente la realizzazione della variante allo "Stralcio 1", è proprietaria delle aree, comprese nel P.U.A. approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3 del 28 gennaio 2010, successiva variante approvata con delibera n. 205 del 29 novembre 2012, necessarie all'attuazione dello "Stralcio 1" e successiva variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. 210 del 19/10/2023 e precisamente:

* laboratorio ai piani primo sottostrada, terra e primo, in Via Vittorio Veneto n. 185, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Belluno, foglio 59 (cinquantanove), particella 234 (duecentotrentaquattro), subalterno 19 (diciannove) [già subalterno 11], piani S1-T-1, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 12.559,24 (dodicimilacinquecentocinquantanove virgola ventiquattro), di proprietà esclusiva della società "BELLUNO 2 S.R.L.";

* abitazione ai piani terra, primo e secondo, in via Vittorio Veneto n. 185, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Belluno, foglio 59 (cinquantanove), particella 234 (duecentotrentaquattro), subalterno 6 (sei), piani T-1-2, categoria A/2, classe 2, vani 7,5 (sette virgola cinque), superficie catastale totale mq. 225 (duecentoventicinque), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 213 (duecentotredici), Rendita Catastale Euro 639,12 (seicentotrentanove virgola dodici), di proprietà esclusiva della società "BELLUNO 2 S.R.L.";

* con la comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti del codice civile, e precisamente dei subalterni 9 e 16, beni non censibili comuni ai subalterni 6 e 19.

Confini della particella 234: strada, particelle 606, 2021, 1999, 1319, 1634, 15, 16 e 612, salvo altri e/o più precisi;

- che i suddetti immobili sono identificati nelle planimetrie depositate in catasto, che in copia non autentica - previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio - si allegano, riunite in unico fascicolo, in uno all'elaborato planimetrico, all'elenco subalterni e all'estratto di mappa, **allegato "A"**;

- che l'area di proprietà della Ditta proponente la variante allo "Stralcio 1", è classificata dal vigente PRG come zona territoriale omogenea C.RT;

- che la Ditta proponente, con gli altri proprietari delle aree comprese nell'ambito del P.U.A., ha presentato richiesta di delimitazione d'ambito e approvazione del P.U.A. in Via Vittorio Veneto;

- che il P.U.A. è stato adottato dalla Giunta Comunale - ai sensi dell'art.20, comma 1, della L.R. 23 aprile 2004, n.11 e successive modifiche ed integrazioni - con deliberazione n.131 del 3 novembre 2009, è stato poi depositato presso la Segreteria del Comune dal 12 novembre 2009 al 22 novembre 2009 e, non essendo pervenute opposizioni o osservazioni, è stato approvato ai sensi dell'art.20, comma 4, della L.R. 11/04, dal Consiglio Comunale con deliberazione n.3 del 28 gennaio 2010;

- che, successivamente, la Ditta proponente con gli altri proprietari delle aree comprese nell'ambito di P.U.A., ha presentato richiesta di riduzione di delimitazione d'ambito del P.U.A.;

- che tale variante al P.U.A. è stata adottata dalla Giunta Comunale - ai sensi dell'art.20, comma 1, della L.R. 23 aprile 2004, n.11 e successive modifiche ed integrazioni - con deliberazione n.149 del 27 settembre 2012 e depositata presso la Segreteria del Comune dal 16 ottobre 2012 al 26 ottobre 2012 e, non essendo pervenute opposizioni o osservazioni, è stata approvata ai sensi dell'art.20, comma 4, della L.R. 11/04, dalla Giunta Comunale con deliberazione n.205 del 29

novembre 2012, **allegato "B"**;

- che il P.U.A. prevede la realizzazione e la cessione al Comune di Belluno delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare anche per stralci;

- che lo "Stralcio 0" risulta propedeutico alla realizzazione dei successivi Stralci individuati nel P.U.A. con i numeri 1, 2 e 3;

- che le opere contenute negli Stralci 1, 2, 3 potranno essere realizzate e a loro volta collaudate unicamente a seguito del definitivo collaudo e cessione delle opere contenute nello "Stralcio 0";

- che le opere di urbanizzazione comprese nello "Stralcio 0" sono state regolarmente collaudate e i relativi atti sono stati approvati con determina del dirigente coordinatore dell'ambito Tecnico e Governo del Territorio n.1193 del 05/12/2025, relativa alle opere previste dal PUA, e n.135 del 12/02/2025, relativa all'innesto a rotatoria su via Vittorio Veneto, e che sono state cedute unitamente alle relative aree, al comune di Belluno, come da atto notarile a firma del Notaio ----- in data ----- ;

- che con delibera della Giunta Comunale n. 30 del 10 febbraio 2020 è stata accolta la richiesta di proroga della validità del PUA originario per ulteriori 5 (cinque) anni, richiesta nota n. 45851 del 14 novembre 2019 e successiva integrazione con nota n. 3449 del 23 gennaio 2020, PUA che rimarrà pertanto efficace fino al 16 febbraio 2025 salvo ulteriori proroghe derivanti da normativa sovraordinata;

- che in data 8 agosto 2019 la Ditta proponente ha presentato richiesta di variante allo "Stralcio 1" e che tale variante è stata adottata dalla Giunta Comunale - ai sensi dell'art.20, comma 1, della L.R. 23 aprile 2004, n.11 e successive modifiche ed integrazioni - con deliberazione n. 155 in data 20 luglio 2020 e depositata presso la Segreteria del Comune dal 6 agosto 2020 al 6 settembre 2020 e non sono pervenute opposizioni o osservazioni;

- che la Commissione Regionale per la V.A.S. con parere n. 165 in data 11 dicembre 2020, ha richiesto la rielaborazione del Rapporto Ambientale Preliminare esaminato;

- che la Ditta proponente ha richiesto l'approvazione di una variante aggiuntiva alla variante parziale relativa allo "STRALCIO 1" con istanza in data 20 maggio 2021, prot. n. 24209, e successiva integrazione del 30 giugno 2021, prot. n. 30988, aggiornando il rapporto ambientale preliminare ed alcuni elaborati progettuali e la documentazione integrativa è stata adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 157 del 23 agosto 2021;

- che la variante parziale, denominata "variante 1" relativa allo "STRALCIO 1" del piano urbanistico attuativo della zona residenziale-terziaria c.rt in Via Vittorio Veneto su area censita al foglio 59 mappale 234 subalterni 6, 9, 16 e 19 (ex sub 11) richiesta dal proponente in data 8 agosto 2019, prot. n.31208, e successive modifiche ed integrazioni, che risulta, a seguito delle varie integrazioni da ultimo per il recepimento delle prescrizioni impartite con il parere V.A.S. n. 142 in data primo agosto 08/2023 è stata approvata ai sensi dell'art.20, comma 4, della L.R. 11/04, dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 210 del 19 ottobre 2023 che, previa certificazione di conformità di documento cartaceo ad originale digitale si allega, **allegato "C"**.

- che la convenzione urbanistica relativa alla "variante 1 allo stralcio 1" è stata sottoscritta in data 14 febbraio 2025 con atto del notaio Elisa Piccolotto, repertorio n. 16780 e raccolta n. 12788, registrato a Belluno il 18/02/2025 al n. 816 S. 1t, trascritto a Belluno il 19/02/2025 n. 1906 R.G. e n. 1578 R.P.;

- che l'art. 16 - validità della variante allo "stralcio 1" della convenzione sottoscritta il 14/02/2025 fissa il termine di validità della "variante 1 allo stralcio 1" al 16 febbraio 2028;

- che la Ditta proponente ha richiesto l'approvazione di una

ulteriore variante aggiuntiva alla "variante 1 relativa allo Stralcio 1", denominata "Variante 2 allo Stralcio 1" con istanza presentata in data 22/12/2025, pratica SUAP 01103270250-25112025-1446, assunta al protocollo comunale con i numeri 61355-61357-61359-61360, successivamente integrata in data 13/01/2026, confermando il rapporto ambientale preliminare e le valutazioni di invarianza idraulica contenute nella precedente variante e presentando nuovi elaborati progettuali in funzione delle modeste modifiche distributive e planovolumetriche dell'assetto territoriale proposto.

- che la "Variante 2 allo stralcio 1", dopo la conclusione positiva della conferenza dei servizi indetta per l'acquisizione dei pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, dovuti da parte delle Amministrazioni e Aziende coinvolte nel procedimento, di cui alla determina n. --- del ----- del dirigente coordinatore dell'ambito Tecnico e Governo del Territorio è stata adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. ----- del -----
;

- che la "Variante 2 allo stralcio 1", dopo la conclusione del procedimento previsto dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004 è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. ----- del -----
- allegato "D";

Dato atto che la presente convenzione urbanistica relativa alla "variante 2 allo stralcio 1" costituisce aggiornamento della precedente relativa alla "variante 1 allo stralcio 1" sottoscritta in data 14 febbraio 2025 con atto del notaio Elisa Piccolotto, e ne va a sostituire integralmente i contenuti, e pertanto diventa il novo riferimento per l'attuazione delle previsioni contenute nella "variante 2 allo stralcio 1";

Tutto ciò premesso, i componenti dichiarano e convengono quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e

presupposto di applicazione delle clausole in essa contenute.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ'

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1", come sopra rappresentata, dichiara di essere proprietaria dell'area interessata dalla stessa, oggetto della presente convenzione meglio descritta nella superiore premessa, secondo i dati riportati nella domanda e di avere inoltre titolo, come da provvedimenti citati nelle premesse, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" presta al "COMUNE DI BELLUNO" la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità delle aree indicate in premessa e garantisce che a tutt'oggi non risultano frazionamenti approvati dall'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Belluno relativamente alle aree in oggetto oltre a quanto indicato in premessa.

ART. 3 - ATTUAZIONE DELLA "VARIANTE 2 ALLO STRALCIO 1"

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si impegna, per sé e gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a dare attuazione alla "Variante 2 allo Stralcio 1", in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, ai disposti di cui alla presente convenzione e secondo gli elaborati già allegati al P.U.A. approvato e a quelli progettuali di variante a firma dell'Ing. FERRARI Alberto, secondo la Relazione Geologica redatta dal geologo dott. SALTI Luca, la Relazione di clima acustico redatta dall'ing. DA ROLD Michele, la Relazione di Valutazione di compatibilità idraulica redatta dall'ing. RICCOBON Stefano e Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di non assoggettabilità Vas redatto dal dott. SERRAGIOTTO Gianni, per la Relazione di valutazione del clima acustico L. 447/1995 redatta dal p.i. CASON Maurizio, depositati presso il Comune.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si impegna per sé

e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, cedere e costituire servitù a uso pubblico a favore del "COMUNE DI BELLUNO" le sotto elencate opere di urbanizzazione primaria relative alla variante allo "Stralcio 1" nonché le relative aree, per complessivi mq. 3.671 (tremilaseicentoseventantuno).

La variante allo "Stralcio 1" prevede di ricavare all'interno dell'ambito definito negli elaborati di progetto le seguenti superfici da adibire a **standard pubblici** e **reti tecnologiche**:

* parcheggi e spazi di manovra pubblici mq. 379 (trecentosettantanove), costo opere da c.m.e. € 54.605,56;

* parcheggi e spazi di manovra privati ad uso pubblico mq. 2.200 (duemiladuecento), costo opere da c.m.e. € 197.379,69;

* percorsi pedonali e ciclopedonali ad uso pubblico mq. 176 (centosettantasei), costo opere da c.m.e. € 31.571,43;

* spazi a verde pubblico mq. 450 (quattrocentocinquanta), costo opere da c.m.e. € 24.563,17;

* spazi a verde privato ad uso pubblico mq. 432 (quattrocentotrentadue), costo opere da c.m.e. € 47.089,31;

* piazzola ecologica pubblica mq. 34 (trentaquattro), costo opere da c.m.e. € 1.775,99;

complessivamente mq 3.671 (tremilaseicentoseventantuno), costo totale opere da c.m.e. € 356.985,15;.

Reti tecnologiche:

- fognatura - acque nere pubbliche ml. 27 (ventisette), costo opere da c.m.e. € 4.406,90;

- tombinatura - acque meteoriche pubbliche ml. 37 (trentasette), costo opere da c.m.e. € 7.521,51;

- tombinatura - acque meteoriche a uso pubblico ml. 108,50 (centotto,50), costo opere da c.m.e. € 41.953,05;

- acquedotto pubblico ml. 10 (dieci), costo opere da c.m.e. € 2.153,21;
- illuminazione pubblica ml. 25 (venticinque), costo opere da c.m.e. € 4.579,10;
- illuminazione uso pubblico ml. 213 (duecentotredici), costo opere da c.m.e. € 60.753,00;
- rete metano pubblica ml. 184 (centottantaquattro), costo opere da c.m.e. € 20.818,18;

complessivamente per reti tecnologiche, costo totale opere da c.m.e. € 142.184,95;.

nelle misure definite negli elaborati grafici e computo metrico da confermare con il progetto esecutivo, il relativo computo metrico estimativo ed infine il collaudo.

Si prevede l'allacciamento alle pubbliche reti esistenti evidenziate negli elaborati nn. 24_TAV 10 e 25_TAV 11 della variante allo "Stralcio 1".

Alle opere di urbanizzazione ed alle relative aree della "Variante 2 allo Stralcio 1" si attribuisce il seguente valore venale:

a) costo delle opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico estimativo: Euro 499.170,10
(quattrocentonovantanovemilacentosettanta/10;

b1) valore delle aree di proprietà della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" e da cedere al Comune di Belluno: mq 863 (ottocentosessantatre) x €/mq 15,00 (quindici/00): Euro 12.945,00 (dodicimilanovecentoquarantacinque/00).

B2) valore delle aree di proprietà della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" sulle quali costituire servitù permanente di uso pubblico a favore del Comune di Belluno: mq 2.808 (duemilaottocentootto) x €/mq 1,00 (uno): Euro 2.808,00 (duemilaottocentootto/00). Complessivamente le suddette opere di

urbanizzazione primaria hanno un valore stimato di Euro 514.923,10 (cinquecentoquattordicimilanovecentoventitre/10 secondo il progetto ed il relativo computo metrico estimativo.

L'eventuale eccedenza di oneri di costruzione relativi alle opere di urbanizzazione primaria verrà corrisposta prima del ritiro dei permessi di costruire dei fabbricati secondo gli importi tabellari vigenti a quel momento, impegnandosi la Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" alla rendicontazione ed eventuale conguaglio del contributo di costruzione dovuto.

Nel caso in cui il valore delle opere superi gli importi tabellari, il "COMUNE DI BELLUNO" nulla dovrà alla Ditta proponente a titolo di conguaglio.

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si impegna a far realizzare le suddette opere di urbanizzazione primaria relative allo "Stralcio 1", conformemente alle normative di settore, attenendosi alle prescrizioni e indicazioni contenute nella delibera di Approvazione della "Variante 2 allo Stralcio 1" che si allega in copia **Allegato "D"**.

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1", inoltre, si impegna a rispettare altre eventuali prescrizioni di carattere tecnico o tipologico che potranno essere date, anche in corso d'opera, dai Settori o Enti, cui competono pareri necessari per l'ottenimento dei titoli abilitativi comunque denominati.

Relativamente alle eventuali reti tecnologiche pubbliche, ricadenti in aree e/o strade private la Ditta proponente si impegna a costituire apposita servitù per una fascia non minore a metri 3 (tre) in asse con la tubazione, a favore del "COMUNE DI BELLUNO". Tale servitù dovrà essere istituita con l'atto definitivo (o un unico atto) per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 19 e dovrà essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per ciascun lotto interessato.

ART. 5 - MONETIZZAZIONE STANDARD PRIMARI

Non è prevista la monetizzazione degli standard di urbanizzazione primaria.

Art. 6 - ONERI DI MANUTENZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta proponente o suoi aventi causa sono obbligati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di smaltimento delle acque meteoriche (pozzi perdenti) atte a garantire l'invarianza idraulica dell'area. Tale onere è regolato sulla base di un piano manutentivo ordinario e straordinario parte integrante del PUA come relazione di compatibilità idraulica che si allega Allegato "E".

La manutenzione di tali opere ricadenti in proprietà privata gravata dall'uso pubblico sarà a carico della ditta proponente e suoi aventi causa come indicato al successivo art. 20.

ART. 7 - TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere suddette potrà essere presentata allo SUE/SUAP solo a seguito dell'avvenuta sottoscrizione della fidejussione bancaria/polizza assicurativa di cui all'art. 21 e alla sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

Art. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta proponente la variante allo "Stralcio 1" si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad iniziare e ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente art. 4 entro i termini fissati dal relativo provvedimento abilitativo.

ART. 9 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI

In relazione a quanto stabilito dall'art.4 della presente convenzione ed ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dell'art.86 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n.61 e dell'art.31 della L.R. 23 aprile 2004, n.11, per l'acquisizione dei titoli edilizi relativi all'edificazione dell'intero comparto, non sarà dovuto il contributo di costruzione di cui all'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, fino ad un importo di Euro 514.923,10 (cinquecentoquattordicimilanovecentoventitre/10, pari alla somma fra il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria stabilito all'art. 4 (somma da confermare e/o rivedere con la contabilità dei lavori e con il collaudo finale).

Qualora dal collaudo finale risulti che il costo delle opere effettivo differisca da quello previsto a scomputo, nel caso in cui la cifra superi quanto stabilito, il Comune nulla dovrà alla Ditta; nel caso in cui la cifra risulti, invece, inferiore a quanto stabilito, la Ditta avrà diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari fino al solo raggiungimento della stessa.

Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno determinati sulla base degli importi tabellari vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione dei fabbricati.

Qualora l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria risulti maggiore rispetto al valore indicato al primo comma, la differenza dovrà essere corrisposta prima del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione ai sensi dell'art. 81 della L.R. 61/1985 previa stipula di apposita polizza fidejussoria.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non è prevista l'esecuzione di alcuna opera di urbanizzazione secondaria; i relativi oneri saranno interamente corrisposti prima del ritiro dei permessi di costruire relativi ai fabbricati secondo

gli importi tabellari vigenti a quel momento.

ART. 11 - CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE

La quota parte di contributo di costruzione per la realizzazione dei fabbricati di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 inerente il costo di costruzione, sarà determinato sulla base delle tariffe in vigore al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione dei singoli fabbricati.

Il pagamento potrà essere effettuato per intero oppure rateizzato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 61/1985 previa stipula di apposita polizza fidejussoria.

ART. 12 - MANUTENZIONE DELLE OPERE DURANTE L'ATTUAZIONE

Durante l'attuazione delle opere previste nella "Variante 2 allo Stralcio 1" di cui all'art. 4 e fino alla stipula dell'atto di cessione di cui al successivo art. 19, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1".

Qualora all'atto della cessione non risultassero in perfette condizioni, come attestato in sede di collaudo, si applicano le disposizioni di cui ai tre ultimi commi del successivo art. 13.

ART. 13 - NOMINA COLLAUDATORE E INIZIO DEI LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione potranno iniziare solamente ad avvenuta nomina del collaudatore e alla sottoscrizione del contratto, di cui ai seguenti commi.

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" richiederà al Comune la nomina del collaudatore, che sarà effettuata entro trenta giorni dalla richiesta. Nel caso in cui il termine non sia rispettato, è facoltà della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" nominare in proprio il collaudatore.

Il collaudatore dovrà essere individuato tra i liberi professionisti iscritti all'albo regionale dei Collaudatori dei lavori pubblici pubblicato ai sensi della L.R. 27/2003.

A seguito della nomina di cui sopra, il Collaudatore, la Ditta proponente e il "COMUNE DI BELLUNO" in qualità di committente, sottoscriveranno il disciplinare di incarico professionale per le prestazioni di collaudatore.

I compensi professionali del Collaudatore sono a carico totale del soggetto proponente il PUA. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato con le modalità di cui all'art. 23 del vigente REC.

Art. 14 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune, su richiesta della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1", sottoporrà, ai sensi dell'art. 116 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e delle relative norme regolamentari di attuazione e successive modifiche ed integrazioni, a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta di collaudo avanzata dalla Ditta.

Tutte le spese di collaudo sono a carico della Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1".

Al Collaudatore designato spettano la redazione del collaudo definitivo, da eseguire ad avvenuta realizzazione di tutte le opere, nonché la redazione di eventuali controlli in corso d'opera concordati con il direttore dei lavori e puntualmente verbalizzati.

Il/I collaudo/i sarà/saranno approvato/i con apposita/e determinazione/i dirigenziale/i che costituirà/anno il presupposto per la presentazione delle richieste di permesso di costruire relative alla realizzazione dei fabbricati.

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione di quanto stabilito dalla presente convenzione saranno definite secondo le procedure previste dalla

vigente normativa per le Opere Pubbliche.

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si impegna ad effettuare, assumendo a proprio carico tutte le spese, le modifiche ed i completamenti necessari secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza da parte della Ditta proponente la "Variante 2 allo "VStralcio 1", il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima mediante escussione della polizza fideiussoria di cui al successivo art. 21.

Art. 15 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI AI FABBRICATI

Per la realizzazione dei fabbricati dovrà essere presentata richiesta di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001. Il permesso a costruire delle opere di urbanizzazione relative alla "Variante 2 allo Stralcio 1" (o titoli abilitativi comunque denominati) e i permessi a costruire relativi alla costruzione dei fabbricati potranno, considerando le caratteristiche della "Variante 2 allo Stralcio 1" e dei necessari interventi di rigenerazione dell'esistente, essere rilasciati contestualmente dal competente Servizio Edilizia Privata, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore e di quanto previsto dal P.U.A.

Considerato che la "Variante 2 allo Stralcio 1" non contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la Ditta proponente riconosce che non potrà essere applicata, per l'edificazione dei fabbricati, la procedura della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, secondo le disposizioni di cui all'art. 23, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001.

ART. 16 - VALIDITÀ DELLA "VARIANTE 2 ALLO STRALCIO 1"

I termini di validità della "Variante 2 allo Stralcio 1" coincidono con i termini previsti dal P.U.A. approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n. 3 in data 28 gennaio 2010 e successiva Delibera della Giunta Comunale n. 205 in data 29 dicembre 2012, comprensiva di eventuali proroghe successive, ossia il 16 (sedici) febbraio 2028 (duemilaventotto).

Prima della scadenza, nel caso in cui le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 siano iniziate, ma non ancora completate, su esplicita richiesta della ditta Proponente, il comune potrà prorogare la validità della "Variante 2 allo Stralcio 1", ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11/2004, per un tempo congruo al completamento delle opere, considerato che il PUA originario ha già fruito della proroga di cui al comma 11 del citato art. 20, concessa con delibera di Giunta Comunale n. 30 del 10 febbraio 2020.

Art. 17 - AGIBILITA' DEI FABBRICATI

La presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità dei fabbricati, di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001, nonché l'assegnazione dei nuovi numeri civici, saranno subordinate alla stipula dell'atto di cessione di cui all'art. 19.

ART. 18 - VIGILANZA

Il "COMUNE DI BELLUNO" si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Resta inteso che il Comune avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi o ultimarsi le opere di urbanizzazione trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica.

ART. 19 - ATTI DEFINITIVI

La Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si impegna a stipulare gli atti definitivi (o un unico atto) per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e per la costituzione di servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 4 e la costituzione di eventuali servitù per reti tecnologiche

ricadenti in aree private, entro 90 (novanta) giorni dalla data del collaudo definitivo.

In tale occasione la Ditta proponente la variante allo "Stralcio 1" fornirà i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento;
- elaborati grafici di rilievo dettagliato - come costruito - di tutte le infrastrutture e reti tecnologiche previste in cessione e/o da vincolare ad uso pubblico su base cartacea e su supporto informatico predisposti secondo le indicazioni contenute nell'elaborato "Piani Urbanistici Attuativi - Modalità di presentazione" allegato alla delibera della Giunta Comunale n. 53 del 08-04-2019 e successiva rettifica operata con delibera n.92 del 10-06-2019;
- altri documenti ritenuti necessari.

La Ditta proponente la variante allo "Stralcio 1" contestualmente consegnerà al Comune le aree e le opere di cui all'art. 4.

La Ditta proponente entro 15 (quindici) giorni dalla trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto (o degli atti) di cui al presente articolo ne trasmette copia al Comune di Belluno.

Art. 20 - MANUTENZIONE AREE A SEGUITO DI CESSIONE E COSTITUZIONE USO PUBBLICO

Successivamente al trasferimento al "COMUNE DI BELLUNO", con le modalità di cui all'art. 19 di tutte le opere di urbanizzazione realizzate e cedute, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del Comune.

Successivamente al trasferimento al "COMUNE DI BELLUNO", con le modalità di cui all'art. 19 di tutte le opere di urbanizzazione

realizzate e asservite all'uso pubblico, gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresi quelli delle opere di smaltimento delle acque meteoriche (pozzi perdenti) atte a garantire l'invarianza idraulica dell'area di cui al precedente art. 6, saranno a carico della Ditta proponente e suoi aventi causa.

ART.21 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

Come definito dall'art. 18 della Convenzione Urbanistica inerente il P.U.A. di iniziativa privata della zona residenziale-terziaria (C.RT) in Via Vittorio Veneto approvato dal consiglio comunale con deliberazione n. 3 in data 28 gennaio 2010 e prorogato con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 in data 10 febbraio 2020, sottoscritta con atto ricevuto dal Notaio Michele Palumbo di Sedico in data 27 maggio 2020, repertorio n. 44.988, raccolta n. 20.005, registrato a Belluno il primo giugno 2020 al numero 2183, Serie 1T e trascritto a Belluno il primo giugno 2020 ai numeri 4473/3436, che di seguito si riporta "A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla Ditta proponente sottoscrittore con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, per il ritiro del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere stipulata e presentata, dalla Ditta proponente sottoscrittore una fideiussione a favore del "COMUNE DI BELLUNO", per l'importo corrispondente all'ammontare del valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art.4 riferito ad ogni singolo stralcio (...)".

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nelle modalità e nei termini temporali di cui all'art. 7 previsto dalla presente convenzione verrà presentata dalla Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" una fidejussione bancaria/polizza assicurativa.

Le garanzie contenute nella fidejussione bancaria/polizza assicurativa verranno accettate dal Comune sia per quanto attiene al

contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità.

In particolare dovranno essere contenute le seguenti clausole:

1. è stato garantito l'importo di 514.923,10 (cinquecentoquattordicimilanovecentoventitre/10 corrispondente all'ammontare complessivo del valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della presente convenzione a carico della Ditta proponente;

2. la Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si obbliga ad integrare il valore della fidejussione bancaria/polizza assicurativa rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per l'effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

3. la Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1" si obbliga a reintegrare la fidejussione bancaria/polizza assicurativa medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto od in parte a seguito di inadempienze;

4. si dà atto che nella fidejussione bancaria/polizza assicurativa verrà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore/assicurativo a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art.1944 Codice civile e senza attendere la pronuncia del Giudice;

5. si dà altresì atto che il fidejussore rinuncia alla decadenza di cui all'art.1957 Codice civile, volendo ed intendendo il fidejussore restare obbligato in solido con la Ditta proponente la "Variante 2 allo Stralcio 1";

6. ancorché la garanzia fideiussoria sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa deve intendersi prestata a garanzia di tutti gli obblighi a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connessi all'attuazione della presente convenzione, ivi compreso il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa di

settore per il ritardo dei versamenti degli eventuali contributi connessi ai titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi;

7. qualora si accertino irregolarità, inadempimenti o ritardi, da parte della Ditta proponente rispetto agli obblighi previsti nella presente convenzione, il Comune può inviare alla ditta diffida ad adempiere, fissando un termine per l'adempimento, commisurato alla gravità dell'inadempimento. Decorso inutilmente il termine stabilito, il Comune escuterà la fideiussione;

8. la fideiussione deve essere comunque operativa e soggetta ad escussione anche parziale a semplice richiesta del Comune senza necessità di preventiva diffida o messa in mora al verificarsi di qualsiasi inadempimento della Ditta proponente;

9. in caso di incameramento totale o parziale della fideiussione, l'importo della stessa deve essere immediatamente reintegrato;

10. resta salva da parte del Comune ogni facoltà di rivalsa in relazione a danni di importo superiore alla disponibilità della garanzia;

11. si dà atto che la fidejussione bancaria/polizza assicurativa è operante fino alla stipula e consegna dell'atto definitivo di cui all'art. 19;

12. la fideiussione può essere estinta solo dietro formale richiesta da parte della Ditta proponente.

Il Comune di Belluno provvederà a svincolare interamente la fidejussione bancaria/polizza assicurativa di cui al presente articolo a seguito della stipula e consegna dell'atto di cessione delle aree/constituzione della servitù di uso pubblico di cui all'art. 19.

ART. 22 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora vi siano passaggi di proprietà delle aree interessate dal PUA, gli obblighi e i patti qui sottoscritti dovranno essere trasferiti agli aventi causa, inserendoli con clausole espresse negli atti di compravendita.

La Ditta proponente dovrà darne comunicazione al Comune entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

Il subentro relativo alle garanzie prestate dalla Ditta proponente in attuazione della presente convenzione, sarà possibile previa presentazione di nuove garanzie che soddisfino i medesimi requisiti, accertati esplicitamente i quali, si potrà procedere allo svincolo delle garanzie originariamente prestate.

ART. 23 - SPESE

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e della nota di trascrizione, sono a carico del proponente, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile.

Sono a carico del proponente o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune.

Si dà atto che la Ditta proponente ha interamente versato quanto dovuto a titolo di diritti di segreteria corrispondente all'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) di cui Euro 1.000,00 (mille/00) con ricevuta n. 01000000000862620 del 09/12/2025 e Euro 500,00 con ricevuta n. del .

Art. 24 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta proponente la variante allo "Stralcio 1" si impegna a far trascrivere il presente atto di convenzione affinché siano rese note a terzi le obbligazioni assunte, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e rinunciando all'ipoteca legale.

ART. 25 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI E NORMATIVE URBANISTICHE - EDILIZIE

L'entrata in vigore di nuove previsioni e/o normative urbanistiche o di carattere generale con rilevanza anche per gli aspetti urbanistici

