

COMUNE DI FELTRE

P.P.A.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE:

- Norme Tecniche di attuazione
- Schemi

--	--	--

Scala:

Collaboratori:

Geom. Giovanni Bella

Geom. Marino Lusa

Geom. Gianluca Da Rin De Monego

Geom. Stefano Paludetto

Geom. M. Grazia Boscariolo

IL RESPONSABILE
DELL'U.O. URBANISTICA

Arch. Oliviero Dall'Asèn

Adottato con delibera

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - Disposizioni preliminari

Art.1

Il Programma Pluriennale di Attuazione 2002 -2004 è costituito dai seguenti elaborati attuativi applicativi:

1. Relazione generale;
2. Norme tecniche;
3. Rilevazioni Volumetriche;
4. Analisi Quantitativa Zone Edificabili
5. Tavole di analisi (scala 1:10.000)
 - Tav. 1 – numerazione zone C e D
 - Tav. 2 – percentuale di saturazione
 - Tav. 3 – piani attuativi vigenti ed in itinere
6. n. 3 Tavole di Progetto (scala 1:5000)
 - Tav. 4 – individuazione ambiti
 - Tav. 5 – individuazione ambiti
 - Tav. 6 – individuazione ambiti
7. Schede di Individuazione dei Comparti

Art.2.

Il Programma Pluriennale di Attuazione 2003 -2005 ha validità di 3 anni decorrenti dalla data di esecutività della Deliberazione Consiliare d'approvazione e potrà essere prorogato fino ad un massimo di 5 anni.

Art.3.

Le previsioni e le prescrizioni normative del Programma potranno essere modificate ed integrate periodicamente in conformità alla legislazione vigente e a nuovi indirizzi dell'amministrazione mediante Deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO II - Disposizioni generali

Art.4.

Le quantità edilizie ed urbanistiche contenute in ciascuna delle schede nelle quali il Programma si articola, costituiscono dati di natura vincolante, e potranno subire ridimensionamenti in diminuzione od aumento durante la fase attuativa solamente sulla base delle misurazioni dell'estensione e della edificazione delle aree

oggetto di intervento effettuate mediante rilievo analitico.

Art.5.

L'inserimento della previsione attuativa di un'area all'interno Programma non presuppone l'accertamento della conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

In particolare, eventuali prescrizioni normative afferenti singole aree risultano necessarie per la peculiarità della previsione attuativa, ma non esauriscono, per tali profili, gli obblighi del soggetto attuatore che derivano da altri vincoli discendenti da leggi e/o regolamenti in essere.

Art.6.

Le indicazioni relative alla opere di urbanizzazione (viabilità, infrastrutture, ecc.) elencate nelle schede analitiche sono da ritenersi indicative e saranno quindi modificabili, con deliberazione del Consiglio Comunale, qualora se ne evidenzi la sostituibilità o la non indispensabilità ai fini del conseguimento dei requisiti finali di attuazione degli interventi programmati.

Art.7.

Per le aree comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione sono comunque assentibili, prescindendo dall'attuazione degli obiettivi previsti nel Programma stesso, gli interventi di cui all'art. 26 della legge 28.2.1985 n.47, e gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457.

Per le aree non comprese nel Programma Pluriennale di Attuazione le concessioni ed autorizzazioni a costruire sono rilasciate nel rispetto del vigente P.R.G. del Regolamento Edilizio e della L.R. 61/85 con particolare riferimento all'art. 66.

TITOLO III -Disposizioni particolari

Art.8.

Il Programma comprende aree di intervento:

- soggette alla realizzazione di opere infrastrutturali anche al di fuori del perimetro dell'area così come definito dal P.R.G. Vigente e dal P.P.A. (all. B);
- soggette alla realizzazione di opere infrastrutturali dentro al perimetro dell'area così come definito dal P.R.G. Vigente e dal P.P.A. anche a servizio degli edifici già realizzati nell'area (all. B);

- soggette al completamento delle opere di urbanizzazione esistenti (all. A);
- soggette al rilascio di Concessione Edilizia diretta.

L'impegno a realizzare e la quantificazione delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere sancito mediante Piano Attuativo e convenzione urbanistica per le aree sottoposte a questo strumento dal P.R.G. e mediante Atto Unilaterale d'Obbligo per le aree che il P.R.G. prevede a semplice concessione. Per la stesura degli atti dovranno essere utilizzati gli allegati schemi.

Art.9.

L'inserimento delle aree di trasformazione assoggettate a scheda nel Programma è presupposto necessario per i proprietari, o aventi titolo, alla presentazione del piano urbanistico attuativo relativo all'intero comparto così come individuato dal P.R.G.

Per le aree comprese nella Variante di Farra e Boscariz il presente Programma indica solo le opere da ritenersi necessarie per una corretta urbanizzazione, mentre rimangono valide le norme del Piano Regolatore vigente sia per la definizione degli ambiti che per le modalità di attuazione.

Per le aree già parzialmente edificate il piano urbanistico attuativo potrà riguardare la sola parte oggetto di intervento ma dovrà comprendere uno o più elaborati che, interessando l'intero comparto come definito dal P.R.G. e dal P.P.A., ne dimostrino la funzionalità anche mediante la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui i richiedenti non posseggano l'intera proprietà sarà onere del comune, secondo la normativa vigente, mettere a disposizione dei richiedenti le aree necessarie a realizzare opere di urbanizzazione.

Art.10.

In applicazione del combinato degli artt. 9 e 109 della L.R. 61/85 è possibile che le aree di trasformazione soggette Piano Attuativo, quando interessino lotti per il quale sia dimostrato che sono già provvisti di tutte le opere urbanizzazione primaria e secondaria, siano attuate mediante intervento edilizio diretto eventualmente soggetto ad atto unilaterale d'obbligo che garantisca la realizzazione e la cessione degli standard nelle quantità previste dalla normativa vigente.

Art.11.

Per le aree inserite nel presente Programma che evidenzino carenze in mate-

ria di collettori fognari pubblici di acque nere ai quali non risulti effettivamente possibile allacciarsi, potrà essere realizzato un sistema di depurazione alternativo rispondente ai requisiti di qualità stabiliti dalla legislazione vigente in materia; tali impianti dovranno essere muniti di contratto di manutenzione. Allorché risulti possibile l'allaccio alla rete fognaria pubblica, tale scelta diverrà obbligatoria e dovrà avvenire secondo le disposizioni del Regolamento di pubblica fognatura.

Art.12.

Al fine di accrescere i livelli di infrastrutturazione del territorio, i soggetti attuatori, singoli o consorziati, potranno contribuire in tutto o in parte alla realizzazione di opere pubbliche di competenza più ampia dell'area di intervento, anche esterne alla perimetrazione del comparto ma ad esso funzionali.

Art.13.

All'interno di ciascuna area inclusa nel P.P.A. è possibile l'insediamento di funzioni complementari e/o compatibili con la destinazione primaria della zona ma dovrà risultare conforme alle disposizioni che disciplinano specificamente dette funzioni.

Art.14.

Con riguardo alle schede recanti previsioni di realizzazione ad opera di privati di interventi su aree di proprietà pubblica o destinate al soddisfacimento di una finalità pubblica, l'inclusione delle medesime all'interno del Programma non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale. La realizzazione dell'intervento sarà resa possibile solo previa stipula di una convenzione, redatta in base ad uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, atta a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico cui la destinazione di zona subordina l'intervento.

Art.10.

Nei casi in cui la realizzazione degli interventi inclusi nel presente Programma presupponga lo scarico dei reflui su corpi idrici di proprietà di terzi, l'intervento è subordinato all'assenso preventivamente reso dal proprietario del corpo idrico stesso a favore dell'attuatore dell'intervento.

TITOLO IV- Disposizioni finali

Art.16.

Nel caso in cui i soggetti attuatori delle aree contenute nel presente programma non presentino istanza di concessione edilizia entro i termini previsti dallo stesso l'Amministrazione Comunale potrà procedere con le modalità previste dalla normativa vigente.

Art.17.

I proventi degli oneri e contributi previsti dalla L.10 del 28. 01.1977 che l'Amministrazione Comunale introiterà con l'attuazione degli interventi previsti dal Programma, verranno destinati prioritariamente realizzazione delle opere di urbanizzazione specificatamente previste P.P.A. medesimo.

SCHEMI

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per la cessione delle aree e la realizzazione delle
opere di urbanizzazione previste nella concessio-
ne edilizia/permesso di costruire n° _____

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese _____
in Feltre, in un locale del _____
avanti a me dott. _____ notaio in _____ iscritto _____
al Collegio _____
comparsante con il mio consenso espressamente rinunciato,
è presente il signor _____,
nato a il _____ residente a _____ in _____,
C.F. n. _____ di seguito denominato "attuato-
re"
nella sua qualità di proprietario

Detto comparsante, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di rogare questo atto con il quale conviene e stipula quanto segue

Premesso che:

1. l'attuatore è proprietario (o avente titolo a richiedere la concessione edilizia/permesso di costruire ai sensi della L.10/77) di un lotto di terreno edificabile a forma..... posto in località..... la cui destinazione urbanistica di zona è "**Intervento edilizio soggetto ad atto unilaterale d'obbligo**" ai sensi art. 9 delle N.T.A. del P.P.A. vigente ed è distinto al Catasto Terreni di Feltre al foglio n.mappali..... che si estende per complessivi mq.di superficie rilevata e verificata (cfr. Tav.1 di progetto) e precisamente:
 - 1a) parte di detto lotto dovrà essere destinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria richieste dalla legislazione vigente nonché dalle norme di attuazione del vigente RUE del Comune di Feltre, come di seguito meglio specificato:
Mq..... per urbanizzazioni generali e viabilità;
Mq..... per parcheggi pubblici
Mq..... per verde pubblico o verde pubblico attrezzato
 - 1b) parte di detto lotto dovrà essere destinato alla realizzazione di interventi privati per complessivi
Mq..... di superficie fondiaria suddivisa in N..... lotti edificabili;
Mq..... di superficie a verde privato

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lett.1b) tiene conto dell'esigenza del reperimento delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio privato secondo quanto prescritto dalle norme in vigore.

2. l'attuatore ha presentato richiesta di concessione edilizia/permesso a costruire in atti al n. di prot. del, fascicolo n./2002, per realizzare, nel suddetto lotto di terreno edificabile, (descrivere l'oggetto dell'intervento);

Tutto ciò premesso, il sottoscritto attuatore, con il presente atto,

SI OBBLIGA

per sé medesimo e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento edilizio di cui in premessa, nei confronti del Comune di Feltre, a quanto meglio precisato negli articoli di seguito elencati.

Art. 1 –OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le premesse sono parte integrante ed essenziale del presente atto.

L'attuatore s'impegna ad eseguire a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dal progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia/permesso a costruire di cui in premessa e si impegna, altresì ad eseguirle in conformità al progetto rilasciato e nel rispetto di quanto a seguito meglio precisato:

(elencare le opere)

Tutte le opere saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo allegato alla richiesta di concessione edilizia/permesso a costruire n.;/.....; e secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti.

Trattandosi di opere pubbliche l'attuatore si impegna a non apportare varianti in corso d'opera non esplicitamente autorizzate dall'A.C.

Tutte le opere descritte andranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria in quota percentuale, e precisamente il, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti ed in funzione delle opere effettivamente realizzate: qualora l'importo a consuntivo di dette opere, così come desunto dalla contabilità dei lavori e certificato dal Direttore Lavori, risultasse inferiore ai quantitativi tabellari degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie/permesso a costruire degli edifici da realizzare con il presente atto, l'attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Feltre la differenza, da liquidarsi in un'unica soluzione prima del rilascio dei relativi certificati di abitabilità/agibilità.

Art. 2 – COMUNICAZIONI

L'attuatore è tenuto a comunicare all'Ufficio tecnico del Comune di Feltre la data di inizio, nonché di sospensione e di ripresa dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Art. 3 – CESSIONE DELLE AREE – ISTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO

L'attuatore s'impegna a cedere gratuitamente le aree di sedime delle opere di urbanizzazione, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria; le suddette aree di sedime saranno cedute prima della richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio in progetto.

L'attuatore s'impegna altresì a costituire, nei termini indicati al 1° comma del presente articolo:

1. servitù di uso pubblico sulle aree interessate dalle urbanizzazioni relative al progetto in atti al n°.....di Prot.....
2. servitù di passaggio pedonale ad uso pubblico su una striscia di terreno di sua proprietà, larga m.....e della lunghezza di circa m.....posta.....del mappale....., per costituire collegamento tra le porzioni.....delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria;

Il Comune acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile.

Qualora le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 1 ricadessero su area di proprietà pubblica, il comune provvederà a renderle temporaneamente disponibili, senza alcun onere per l'attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Art.4 – TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuatore si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, così come descritte al precedente articolo 1, entro il termine di validità della concessione edilizia/permesso a costruire n...../.....

Art. 5 – COLLAUDO - VIGILANZA DA PARTE DEL COMUNE – ATTE- STAZIONI DI REGOLARITÀ

L'attuatore dichiara di avere affidato l'incarico di collaudo in corso di opera e definitivo dei lavori di cui al precedente articolo 1) all'Ingegnere.....iscritto all'Albo degli Ingegneri dial n.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo, deve attestare che le opere sono state realizzate in conformità ai progetti esecutivi di cui alla concessione edilizia/permesso a costruire n...../..... in corso di rilascio e comunque nel rispetto delle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

In particolare l'attuatore dichiara di avere incaricato il collaudatore di porre in essere i mezzi concettuali ed operativi che, in funzione delle opere, appaiono i più idonei a verificare che:

- a) le opere siano perfettamente funzionanti, siano state eseguite a regola d'arte e secondo le normative tecniche stabilite per ogni tipologia di opera ed impianto;
- b) le opere siano state eseguite in conformità ai progetti esecutivi di cui alla concessione edilizia/permesso a costruire sopra richiamata ed alle eventuali varianti debitamente approvate, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere;
- c) le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, Consorzi ecc.);
- d) i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- e) i prezzi attribuiti ed i compensi determinati nella liquidazione finale corrispondano, sulla base dei documenti contabili forniti dalla Direzione Lavori, ai costi presunti previsti nel progetto delle singole opere;

L'attuatore, inoltre, per il tramite del collaudatore, si impegna:

1. a fare in modo che gli esiti delle verifiche di cui sopra siano espressamente riportati nel certificato di collaudo;
2. a garantire che il collaudatore provveda ad effettuare la vigilanza delle opere anche durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluogo per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;
3. ad acquisire i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità che debbono essere emanati dagli Enti Gestori dei Servizi Tecnologici.

Art. 6 –ULTIMAZIONE DEI LAVORI E CONTROLLO FINALE

Entro il termine di ultimazione delle opere di urbanizzazione o contestualmente alla comunicazione di fine lavori e comunque prima del rilascio dei certificati di conformi-

tà edilizia degli edifici, l'attuatore si impegna a richiedere ai competenti uffici comunali la formale presa in carico delle opere, allegando alla richiesta il certificato di collaudo e di regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione redatto dal tecnico collaudatore con le attestazioni di regolarità tecnica rilasciate dagli Enti Gestori dei Servizi Tecnologici e con il consuntivo finale dei costi delle opere realizzate a scomputo dei relativi oneri tabellari redatto dal Direttore dei Lavori;

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli a campione, nei 12 mesi successivi l'emissione del certificato di collaudo, atti ad accertare sia la conformità delle opere al progetto autorizzato, sia il corretto funzionamento delle stesse; decorso tale termine, e verificato positivamente quanto sopra riportato, l'Amministrazione Comunale effettuerà lo svincolo delle garanzie fidejussorie presentate.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con concessione edilizia/permesso a costruire n...../..... o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro 30 giorni dalla data del verbale di accertamento redatto dal tecnico comunale incaricato; decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Art. 7 – GARANZIE

L'attuatore, a garanzia degli adempimenti, obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dal presente atto presta fidejussione bancaria, ovvero polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate a norma dell'art.13 della L.1/78 di €.....(per U1) e di €.....(per U2), desunte dal computo metrico estimativo allegato al progetto di opere di urbanizzazione di cui alla concessione edilizia/permesso a costruire n...../.....
Le garanzie di cui sopra saranno effettivamente presentate prima del ritiro della Concessione edilizia

Art. 8 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nell'ipotesi di successione, a qualsiasi titolo, di terzi al sottoscritto attuatore, per atto o per atti mortis causa o fra vivi ed in particolare in questa ultima ipotesi per compravendita o permuta di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal presente atto, l'attuatore stesso si impegna a trasferire gli obblighi ed oneri stabiliti nel presente atto agli aventi causa che subentreranno

I danti causa sono esonerati da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa, alla espressa condizione che gli stessi abbiano integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti o aventi causa tutti i patti e le clausole previste dal presente atto e semprechè gli aventi causa medesimi si siano sostituiti nella prestazione a favore del Comune di Feltre, della garanzia totale o parziale di cui alle precedenti lettere.

Art. 9 – ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'ATTUATORE

Sono a carico dell'attuatore tutti gli oneri derivanti dall'attuazione delle opere descritte nel presente atto. L'attuatore si impegna, altresì, ad accollarsi le spese, imposte e tasse conseguenti alla stipula del presente atto; contestualmente invoca a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

Interviene al presente attoFunzionario del Settore Interventi Urbanistici, domiciliato per la carica presso la sede del Municipio di Feltre.

Il Funzionario dichiara di accettare, per conto dello stesso Comune di Feltre, l'impegnativa descritta che diviene, così, irrevocabile per il dichiarante, ma non impegnativa per l'Amministrazione comunale e per lo stesso funzionario, e potrà essere revocata o modificata solamente con altro atto garantito dalla partecipazione del medesimo.

CONVENZIONE ALLEGATA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

_____ - _____

Convenzione tra il Comune di Feltre e la Ditta " _____", per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art 60 L.R. 61/85 e autorizzabile in base alle previsioni della _____ P.R.G.C. approvato con delibera della G.R.V. il _____ n. _____.

PREMESSO

- che il Signor _____ nato a _____ il _____, residente a _____, Via _____, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di proprietari dei terreni contraddistinti al catasto terreni di Belluno:
 - Fg. ___ Mapp. ___ di mq. _____ (di cui inseriti nel P.d.L. mq. _____);
 - Fg. ___ Mapp. ___ di mq. _____ (di cui inseriti nel P.d.L. mq. _____);
 per una superficie totale inserita nel P. di L. pari a mq. _____, appezzamento di terreno pervenuto in proprietà in forza di _____;
 - che il vigente P.R.G.C. prevede per l'area sopra descritta la destinazione a zona residenziale " _____";
 - che il signor _____ ha proposto all'Amministrazione Comunale l'attuazione delle suddette previsioni del P.R.G.C. mediante un Piano di Lottizzazione convenzionato;
 - che la ditta lottizzante ha presentato in data _____ prot. _____, domanda di lottizzazione per i terreni sopra descritti;
 - che il Piano di Lottizzazione è stato redatto in conformità alla normativa:
 - della L.R. 40/80;
 - della L.R. 61/85 art. 60;
 - del P.R.G.C. vigente;
 - del Regolamento Edilizio vigente;
 - del Regolamento di Igiene vigente;
 - che il Piano di Lottizzazione è stato esaminato dalla Commissione Edilizia la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione in data _____;
 - che il Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____ esecutiva, che in copia autentica si allega al presente atto, ha approvato il Piano di Lottizzazione denominato " _____" e insistente nel terreno sopra descritto secondo gli elaborati grafici di progetto.
- Tutto ciò premesso e considerato, l'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ nell'ufficio della Segreteria del Comune di Feltre tra _____ nella qualità di dirigente del _____ del Comune

di Feltre in seguito denominato nel presente atto "Comune", ed il _____
in seguito denominato "Ditta lottizzante", si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 01 - ATTUAZIONE DEL PIANO.

La "Ditta lottizzante" presta al Comune di Feltre la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati (Tav. _____), alla presente convenzione della quale fanno parte integrante; e secondo le prescrizioni della Relazione Tecnica, del Capitolato Speciale, del Computo Metrico Estimativo, del Preventivo di Spesa e Riepilogo e delle Norme Tecniche di Attuazione, pure allegati al presente atto, per formare parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 02 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La "Ditta lottizzante" dichiara di essere proprietaria delle aree interessate al Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione.

ART. 03 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La "Ditta lottizzante" si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Feltre le aree da destinare a:

- strada e marciapiedi previsti nel P. di L. per mq. _____
- parcheggi previsti nel P. di L. per mq. _____
- verde primario per mq. _____

ART. 04 - CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA MONETIZZAZIONE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a monetizzare la cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria per mq. _____ che al prezzo di €. _____ al mq. sommano €. _____, a norma di quanto contenuto nella delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ esecutiva a termini di Legge fatti salvi eventuali adeguamenti intervenuti prima della convenzione definitiva.

ART. 05 - SERVITU' PUBBLICHE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a costituire servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di cui ai precedenti articoli senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di pubblici servizi.

ART. 06 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

La "Ditta lottizzante" si impegna a realizzare a totale cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria, relative alle aree di cui al precedente articolo n. 03, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale e Computo Metrico Estimativo allegati al progetto esecutivo:

- strade;
- marciapiedi e percorsi pedonali;
- spazio di sosta e di parcheggio;

- segnaletica stradale;
- fognature;
- reti di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione telefonica;
- pubblica illuminazione;
- verde primario.

* N.B. Per il settore tecnologico a livello di strade, marciapiedi, pubblica illuminazione, si fa riferimento alle indicazioni date dall'Ufficio Tecnico in fase di esecuzione delle opere. Per le reti di distribuzione dei vari impianti si fa riferimento ai singoli settori responsabili.

Gli impianti ed i servizi (strade residenziali, marciapiedi, verde pubblico, rete illuminazione pubblica, fognature ecc., tranne che per gli impianti per cui è preposto un Ente specifico) passeranno gratuitamente in proprietà del Comune di Feltre, dietro sua richiesta, quanto se ne ravvivasse l'opportunità per esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro buona e regolare esecuzione comprovata dall'Ente preposto e comunque entro anni

Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avvenga sarà obbligo dei privati di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici poste per necessità anagrafiche, non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua, ed eventuali altri servizi del Piano di Lottizzazione, dovranno essere dimensionati in modo da rendere possibile l'allacciamento dei condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi dei terreni lottizzati o lottizzandi limitrofi, previo pagamento di adeguati contributi a favore del proprietario di fognatura o di eventuali altri servizi da parte di coloro che si allacciano.

La "Ditta lottizzante" deve permettere gli eventuali allacciamenti di cui sopra.

All'interno di ogni lotto dovranno essere predisposti gli allacciamenti alla fognatura, alla rete idrica, alla linea dell'energia elettrica per uso privato, alla rete telefonica al fine di non manomettere le pavimentazioni già eseguite.

La "Ditta lottizzante" si impegna di assumere l'onere delle seguenti opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale e Computo Metrico Estimativo allegati progetto esecutivo:

- strade;
- marciapiedi e percorsi pedonali;
- spazio di sosta e di parcheggio;
- segnaletica stradale;
- fognature;
- reti di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione telefonica;
- pubblica illuminazione;
- verde primario.

Il costo di dette opere, per come risulta da Computo Metrico Estimativo allegato alla presente, ammonta a €. _____# e ciò sulla base dei progetti esecutivi visti dagli Enti competenti che dovranno essere depositati agli atti del Comune prima, in ogni caso, del rilascio della concessione urbanistica.

ART. 07 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - TEMPI DI ESECU-

ZIONE

La "Ditta lottizzante" si impegna ad iniziare le opere di cui all' Art. 06 entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica delle autorizzazioni a lottizzare e ad ultimarle entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Sindaco può revocare l'autorizzazione a lottizzare.

L'inizio ed ultimazione dei lavori sono determinati mediante comunicazione della "Ditta lottizzante".

ART. 08 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA - QUOTA ONERI - SCOMPUTO

L'importo di cui al precedente art. 06 derivante dalla stima analitica delle opere previste nel Capitolato speciale e Computo Metrico Estimativo allegati al progetto è riconosciuto, in via preliminare e fatta salva la regolare esecuzione per quantità e qualità delle opere da determinare con l'atto di collaudo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari che saranno stabiliti in base al volume edificato

ART. 09 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SCOMPUTO

La "Ditta lottizzante" si obbliga a versare all'atto del rilascio delle concessioni ad edificare l'onere di contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, determinate secondo le tabelle parametriche vigenti di cui alla delibera di Giunta n. - _____ del _____.

Valutando che in base alle tabelle comunali gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dalla "Ditta lottizzante" ammonta a €. _____ #; preso atto che l'intero onere di lottizzazione, la cui spesa ammonta (in base al preventivo di spesa) a €. _____ #, e ciò oltre al valore delle aree da cedere al Comune di Feltre per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di P. di L..

Per quanto sopra la "Ditta lottizzante" viene esentata dal pagamento dal pagamento degli oneri primari e secondari di cui alla L. 10/1977.

Art. 10 - COLLAUDO

Il Comune su richiesta della "Ditta lottizzante" sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 06 e 07, non prima di 30 (trenta) giorni dalla ultimazione dei lavori e non oltre 90 (novanta) giorni dalla medesima. Per tale collaudo il Sindaco si avvale degli Uffici Tecnici e/o Liberi Professionisti, scelti dall'Amministrazione Comunale.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della "Ditta lottizzante".

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati il primo dalla "Ditta lottizzante", il secondo dal Comune di Feltre, ed il terzo di comune accordo fra le parti, ed in caso di mancato accordo, dal Presidente dell'Ordine degli Architetti o degli Ingegneri della Provincia di Belluno.

La "Ditta lottizzante" si impegna a provvedere, 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 Sindaco.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della "Ditta lottizzante", il Sindaco provvede d'ufficio con spese a carico della "Ditta lottizzante".

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione di cui agli arti-

coli 06 e 07 e fino alla consegna dei lavori, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale carico della "Ditta lottizzante".

La manutenzione delle opere fintantoché resteranno in proprietà privata, rimarrà a carico della "Ditta lottizzante", qualora, all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 10.

ART. 12 - CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco rilascerà le singole concessioni edilizie, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo la stipula della convenzione di lottizzazione.

Resta comunque stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità se non quando dalla "Ditta Lottizzante" o chi per essa sia stato adempiuto negli obblighi inerenti alla concessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria avvenuto collaudo con esito favorevole e trasferimento al Comune.

ART. 13 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui all'articolo 6 della Legge 28/01/77 n. 10 e della Legge Regionale 27/06/1985 n. 61 e successive modificazioni, sarà determinato come previsto dalle citate Leggi all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie ed è corrisposto in corso d'opera con le modalità e garanzie stabilite dal Comune.

ART. 14 - VIGILANZA

Il Sindaco si riserverà la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza del progetto approvato ed il Capitolato Speciale e Computo Metrico Estimativo allegato alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Sindaco diffida la "Ditta lottizzante" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

ART. 15 - CONVENZIONE DEFINITIVA

La "Ditta lottizzante" si impegna a stipulare la relativa convenzione definitiva per il trasferimento delle opere e la costituzione delle servitù, entro tre mesi dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole.

In tale occasione la "Ditta lottizzante" fornirà i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento;
- planimetria di tutti gli impianti e servizi con loro esatto posizionamento.

ART. 16 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 06 e 07 entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole sulle opere.

Gli impianti di tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, fognatura, rete idrica, rete di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, spazi verdi) passeranno gratuitamente in proprietà del Comune quando sia stata accertata con il collaudo la loro regolare esecuzione.

Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avvenga ciò sarà obbligo della "Ditta lottizzante" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 17 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

La "Ditta lottizzante" si impegna a non trasferire a terzi senza il previo consenso del Comune gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

Qualora il trasferimento a terzi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione avvenisse, è necessario che vengano dimostrate ampie garanzie economiche per l'esecuzione di tale impegno. Tali precise garanzie verranno richieste di volta in volta dal Comune.

ART. 18 - CAUZIONE

La "Ditta lottizzante" costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione assicurativa di €.
_____ # pari all'importo desunto dal preventivo di spesa allegato, aumentato del 20%, tale fideiussione sarà prodotta alla stipula della presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione la "Ditta lottizzante" autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto nei precedenti articoli 10 e 16 e dopo il collaudo con esito favorevole.

ART. 19 - FACOLTA' DEL COMUNE

In sede di esame del progetto esecutivo dei fabbricati potranno essere consentite modificazioni a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali del Piano di Lottizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della "Ditta lottizzante" ed a spese della stessa, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dal regolamento in vigore quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune abbia messo in mora con provvedimento non inferiore in ogni caso a tre mesi.

ART. 20 - REGIME FISCALE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nessuna esclusa od eccettuata, sono a totale carico della "Ditta lottizzante".

All'uopo si invoca il trattamento di cui all'articolo 12, secondo comma, del D.P.R. 29/09/1973 n. 601.

ART. 21 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

La "Ditta lottizzante" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con l'esonero del Signor Conservatore Dei

Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

ART. 22 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

La presente convenzione, mentre sin d'ora è impegnativa per la "Ditta lottizzante", diverrà tale per il Comune di Feltre non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge.

ART. 23 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI FINALI.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Feltre

IL DIRIGENTE

IL

SECRETARIO

COMUNALE

La "Ditta lottizzante"

