

**COMUNE DI TREVISO**

(Provincia di Treviso)

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO**

“ \_\_\_\_\_ ”

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. .... del .....

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. .... del .....

La ..... con sede a .....,  
Via ..... n. ...., P. I.V.A. n. ....,  
in persona del legale rappresentante ....., nato a .....  
il ..... (C.F.....), residente a  
....., Via ..... n. ....

premesse:

- che ..... (qui di seguito denominata “Ditta”) è proprietaria di un’area/immobile sito in Comune di Treviso così catastalmente individuato:

Catasto Terreni: ..... Fg. ...., mapp. .... mq .....  
..... Fg. ...., mapp. .... mq .....

Catasto Fabbricati ..... Sez. .... Fg. ...., part. .... - sub. ...., cat. ....  
..... Sez. .... Fg. ...., part. .... - sub. ...., cat. ....

- che tale area è classificata , dal PRG vigente, z.t.o. “.....”, Sottozona “.....”;
- che le opere di seguito descritte saranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune medesimo;
- che la realizzazione di tali opere comporta una spesa complessiva stimata in € ....., di cui al computo metrico estimativo allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria)

- che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che i soggetti firmatari del presente atto si obbligano a realizzare a scemuto del contributo di costruzione non sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

- che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che i soggetti firmatari del presente atto si obbligano a realizzare a scomputo del contributo di costruzione, in attuazione del presente atto, costituiscono appalti pubblici di lavori e sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.
- che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che i soggetti firmatari del presente atto si obbligano a realizzare a scomputo del contributo di costruzione, in attuazione del presente atto, costituiscono appalti pubblici di lavori e pertanto sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta come sopra legalmente rappresentata, con la sottoscrizione della presente ad ogni effetto di legge si obbliga nei confronti del Comune di Treviso ad adempiere ai seguenti

### **I M P E G N I**

1. La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, indicate graficamente nelle allegate planimetrie (all. ...) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed analiticamente descritte nel computo metrico estimativo i cui importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sono di seguito riportate:

#### Opere di urbanizzazione primaria:

- |         |         |
|---------|---------|
| 1. .... | € ..... |
| 2. .... | € ..... |
| 3. .... | € ..... |

**COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA** € .....

#### Opere di urbanizzazione secondaria:

- |         |         |
|---------|---------|
| 1. .... | € ..... |
| 2. .... | € ..... |
| 3. .... | € ..... |

**COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA** € .....

Tutte le opere saranno realizzate secondo le modalità di cui al predetto computo metrico estimativo (all. ....) ed in conformità al vigente Regolamento SUA.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria)

2. La Ditta prende atto che il permesso di costruire abilita gli aventi titolo firmatari del presente atto a dare inizio all'esecuzione dei lavori di cui sopra, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, in quanto sono a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il Dlgs n. 163/2006.

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

2. La Ditta prende atto che il permesso di costruire non abilita gli aventi titolo firmatari del presente atto a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche di cui sopra, in quanto deve essere previamente ed obbligatoriamente indetta ed esperita una gara per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori a terzi. La Ditta si obbliga ad indire ed esperire la gara nelle forme e nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici a propria cura e spese.

La Ditta conviene altresì che, dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, art. 40 del D.Lgs 163/06, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, art. 2359 del C.C..

Ad avvenuta aggiudicazione dei lavori, la Ditta firmataria del presente atto, nonché titolare del permesso di costruire, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto ai sensi degli artt. 1322 e 1323 del C.C..

Il titolare del permesso di costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il permesso di costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 81/08.

3. La ditta da atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente punto 1); lo stesso assumerà la forma definitiva solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, che accerti lo stato finale dei lavori, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria)

4. Il progetto esecutivo delle opere da realizzare è a carico del soggetto titolare del permesso di costruire.

*La Ditta si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente punto 1), entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori, ovvero entro i termini previsti dal permesso stesso.*

*Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo punto 9).*

*La Ditta riconosce sin d'ora che il rilascio del certificato di agibilità del realizzando insediamento non potrà intervenire prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo delle predette opere di urbanizzazione.*

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

*4. Il progetto esecutivo delle opere da realizzare è a carico dei soggetti aggiudicatari della gara esperita dalla Ditta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.*

*In conformità a quanto stabilito nel contratto d'appalto, la ditta proponente presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel SUA.*

*Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno entro il quale la Ditta dovrà dare inizio ai lavori.*

*La Ditta si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente punto 1), entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere ovvero entro i termini previsti dal permesso stesso.*

*Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo punto 9).*

*La Ditta riconosce sin d'ora che il rilascio del certificato di agibilità del realizzando insediamento non potrà intervenire prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del certificato di collaudo delle predette opere di urbanizzazione.*

*5. L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione eseguite dalla Ditta nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 163/06.*

*Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.*

*Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico della Ditta, la quale entro 30 gg. dall'inizio dei lavori s'impegna a richiedere la nomina del Collaudatore*

*Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro i termini stabiliti dal codice dei contratti pubblici.*

*Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista già designato dal Comune quale collaudatore in corso d'opera e finale.*

A tal fine la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio di Treviso, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo con esito favorevole, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui al punto 9).

6. Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla consegna di cui al successivo punto 7), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni, si applicano le disposizioni del presente atto riguardanti l'esecuzione d'ufficio di cui al successivo punto 9).

7. La Ditta si impegna a consegnare le opere di cui al precedente punto 1), entro 30 giorni dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo e dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione.

L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della Ditta.

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

8. In caso di cessione delle opere di urbanizzazione oggetto del permesso di costruire, la Ditta dovrà rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni assunti nei riguardi del Comune con il presente atto, e non ancora soddisfatti alla data d'alienazione.

La Ditta medesima dovrà pertanto inserire negli atti di trasferimento di tale superficie, tutte le clausole del presente atto.

L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza di tutte le clausole del presente atto e delle previsioni del Computo metrico estimativo, accettandone i contenuti ed i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente dovrà pertanto obbligarsi tra l'altro ad osservare in proprio le previsioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed a inserire le clausole di cui al precedente comma nei contratti di eventuale trasferimento della medesima superficie.

Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto del presente atto, la Ditta rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con l'atto stesso, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa; eventuali diverse o contrarie pattuizioni intervenute tra le parti restano, comunque, inefficaci nei confronti del Comune e ad esso non opponibili. Tuttavia, la Ditta può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui al successivo punto 9).

9. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria esclusivamente mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, per un importo complessivo di € ..... (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico estimativo, approvato, compresa I.V.A., con fideiussione n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_, da depositare unitamente al presente atto, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La fideiussione prestata in favore del Comune di Treviso dovrà essere autentica da un notaio che accerti in capo all'agente i poteri di impegnare validamente la società assicuratrice o l'istituto di credito, e dovrà assumere la figura del contratto autonomo di garanzia (contratto atipico con il quale le parti costituiscono una forma di garanzia priva del carattere di accessorietà rispetto all'obbligazione principale, ossia un rapporto in cui il garante si impegna ad adempiere un'obbligazione sua propria, pagando un debito proprio e non un debito altrui). Il fideiussore dovrà, pertanto, formalmente impegnarsi a pagare al Comune di Treviso la prestazione dedotta in contratto, senza poter opporre eccezioni attinenti alla validità, all'efficacia ed in genere alle vicende del rapporto di base, potendo l'Ente esigere dallo stesso il pagamento dell'intera somma garantita, senza che questi possa avvalersi del beneficio di preventiva escussione del debitore principale, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione di semplice richiesta scritta (c.d.: clausola a semplice richiesta) e dopo un semplice avviso alla Ditta, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultima che nulla potrà eccepire al fideiussore in merito al pagamento stesso (c.d.: clausola senza eccezioni).

*(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)*

*La Ditta si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks) oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto.*

Detta/e garanzia/e fornita/e dai soggetti privati, sarà/nno svincolata/e dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Treviso delle opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta, che ha l'onere di eseguire le opere di urbanizzazione, debba rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

L'obbligazione solidale della Ditta si estingue nel caso in cui la fideiussione e le eventuali polizze prestate dalla stessa vengano sostituite – entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - al Comune di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione- con identiche fideiussioni e polizze prestate, per l'importo e con le modalità indicate ai commi precedenti, dai nuovi proprietari delle aree e/o dai loro successori e/o dagli aventi causa. In tal caso, l'estinzione avrà effetto solo ed esclusivamente dopo lo svincolo delle predetta/e garanzia/e da parte dell'Ente, effettuato attraverso la restituzione, a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. dei titoli alla Ditta.

10. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta, che provvederà alla registrazione e trascrizione.

*Quanto sopra esteso è stato letto ed approvato dalla Ditta che ad ogni effetto di legge, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., di seguito lo sottoscrive.*

....., li .....

(luogo e data)

Ditta

Il legale rappresentante

.....

.....