

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)**

Premesso

- che l'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 135 del 14/12/2009 l'ambito d'intervento relativo ai terreni ubicati in Via Pioveghetto e Via Cave, identificando gli stessi terreni come area per la quale il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un P.U.A.
- che le Ditte proprietarie dell'area di cui sopra, Signori:

ZAGO SANDRA	PROPRIETARIA		
ZAGO ORNELLA	PROPRIETARIA		
ZAGO ARIANNA	PROPRIETARIA		
ZERBETTO FORTUNATO	PROPRIETARIO		
FERRIGHI BRUNO	PROPRIETARIO		
MAZZOCCHIN LINA	PROPRIETARIA		

hanno presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;

- che la Giunta Comunale ha adottato il P.U.A. con deliberazione n° 130 del 29/03/2011, esecutiva;
- che il Consiglio Comunale ha approvato il P.U.A. con deliberazione n° 41 del 23/05/2011, esecutiva;
- che la Giunta Comunale ha adottato la Variante al P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n° del, esecutiva;
- che la Giunta Comunale ha approvato la Variante al P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n° del, esecutiva;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse su esposte e la sopra citata deliberazione, anche gli elaborati di P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Allegato 1

Tav. 1) Estratti N.C.T. – P.R.G. - Ortofoto;

Tav. 2a) Stato di fatto: Planimetria e Sezioni – Mosaico delle Proprietà;

Tav. 2b) Documentazione fotografica – Planimetria e Foto;

Tav. 3) Rilievo Topografico e altimetrico – verifica superficie d'ambito con formula di Erone;

i con dimostrazione del calcolo volume;

Firmato da: Mazzetto Marco
Data: 24/02/2017 09:42:56



La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 4, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire le opere di urbanizzazione.

Articolo 3 - Opere d'urbanizzazione primaria

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, s'impegna a cedere e trasferire all'Amministrazione Comunale, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 8, allegata sub 1, per una superficie complessiva di mq 39.573, riferite alla Zona di perequazione.

Le superfici per opere di urbanizzazione primaria sono così individuate:

ZONA DI PEREQUAZIONE:

- All'interno della superficie edificabile 30% di Sz
 - Area a standard di verde pubblico attrezzato mq 568
 - Area a standard di parcheggio mq 249
 - Strade e marciapiedi di Piano mq 862
- All'interno della superficie da cedere 70 % di Sz **mq 35.349**
 - Area a servizi di **sola cessione** (A+B+C) mq 33.515
 - Area a standard di parcheggio (E) mq 316
 - Strade e marciapiedi di Piano (D+F+G) mq 1.518

Inoltre la Ditta s'impegna a realizzare le seguenti sistemazioni delle sedi stradali, funzionali al P.U.A.:

- Sistemazione della Sede Stradale esistente mq 2.458
- Strada di P.I. compresa nel perimetro di P.U.A. mq 1.705
- Strada di P.I. esterna al perimetro di P.U.A. (432+151) mq 583
- Marciapiede via Pioveghetto adiacente area in cessione B mq 257

Tutte le superfici destinate ad opere d'urbanizzazione primaria saranno in ogni modo precisate in sede di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, fermo restando che le superfici a standards sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a propria cura e spese, s'impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere d'urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso ad urbanizzare.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro 1825 giorni (cinque anni) dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo del P.U.A. dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Articolo 4 - Oneri d'urbanizzazione secondaria ed opere a scampo

La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere all'Amministrazione Comunale, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere d'urbanizzazione e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova

determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo di € 162.200,00= per oneri di urbanizzazione secondaria.

Per la determinazione di detto ammontare, le parti hanno fatto riferimento agli importi indicati nel Disciplinare per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi d'iniziativa privata, approvato da ultimo con deliberazione consiliare n° 87 del 24/10/2011 e al disciplinare per l'applicazione del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire approvato con deliberazione consiliare n° 135 del 05/10/1998 e aggiornato con delibera di Giunta Municipale n° 600 del 23/07/2002.

Tali oneri sono da scomputarsi parzialmente con le opere di rettifica e allargamento di via Pioveghetto, che si andranno ad eseguire, per un totale di € 144.450,00 come da computo metrico estimativo allegato al P.U.A.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale acconsente allo scomputo nella misura massima del 70% delle opere di cui al predetto computo metrico estimativo e quindi per un importo di € 101.115,00.

Rimangono pertanto da versare, per oneri d'urbanizzazione secondaria € 162.200,00 - € 101.115,00 = € 61.085,00 (sessantunomilaottantacinque/00)

L'importo di € 61.085,00 verrà addebitato al momento del rilascio dei Permessi di costruire dei singoli lotti all'interno del Piano di lottizzazione, ripartito proporzionalmente ai mc assegnati ad ogni lotto.

LOTTE	SUPERFICIE	VOLUME PROGETTO	ONERI
LOTTO 1	8076 mq	7224 mc	34.955,00 €
LOTTO 2	1778 mq	2400 mc	11.614,00 €
LOTTO 3	1048 mq	3000 mc	14.516,00 €

Nel caso in cui, in sede di collaudo definitivo, si dovesse verificare che la spesa complessiva sia stata inferiore rispetto a quella preventivata, la ditta lottizzante e per essa i suoi aventi causa, saranno tenuti a pagare la quota di oneri secondari non coperta dal 70% della spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione delle opere di cui al computo metrico estimativo citato.

Sull'eventuale conguaglio saranno dovuti gli interessi da indice ISTAT.

Le opere di cui al presente articolo vanno eseguite con gli stessi tempi e modalità previsti agli articoli 3 e 6.

Articolo 5 - Allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

- strade
- fognature bianche e nere
- approvvigionamento idrico
- energia elettrica
- gas
- pubblica illuminazione
- telefono e dati

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese della Ditta.

L'Amministrazione Comunale subentrerà nell'intestazione delle utenze di suo interesse a collaudo avvenuto ed approvato.

Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 3 per le opere d'urbanizzazione primaria.

Articolo 6 - Progetto ed esecuzione delle opere d'urbanizzazione e degli allacciamenti

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3, 4 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nullaosta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 5.

Per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione, la Ditta dovrà seguire la procedura stabilita dal D.Lgs. n° 50/16, assumendo a proprio carico, le funzioni di "stazione appaltante" con tutti gli obblighi derivanti, anche nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente competente diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli articoli 3, 4 e 5.

L'inizio dei lavori di tutte le opere è determinato mediante verbale redatto in contraddittorio fra l'Amministrazione Comunale, rappresentata dal Settore competente in materia di Infrastrutture, e la Ditta. Quest'ultima si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei sopralluoghi relativi.

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con bynder chiuso, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale, mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

I frazionamenti delle aree al catasto terreni, dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico.

A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione/vincolo di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Le particelle relative a strade/marciapiedi e i parcheggi vanno qualificate come "incolto sterile".

Analogamente anche le aree vincolate all'uso pubblico devono essere frazionate al catasto terreni individuando sempre le tre categorie ed utilizzando l'incolto sterile come già detto.

Le particelle potranno essere catastalmente modificate solamente previo il consenso formale dell'Amministrazione Comunale da ottenersi prima della presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio.

La relativa manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in perpetuo a carico della ditta lottizzante e/o dei suoi aventi causa.

Il Collaudo parziale relativo all'ultimazione dei lavori, redatto dal Collaudatore e previo sopralluogo con tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali Enti preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, corredato dai frazionamenti approvati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e dalla tavola sopra descritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e si definiranno le opere di finitura che potranno essere attuate successivamente (manto d'usura, elementi di arredo urbano, ecc.) e i tempi di realizzazione delle stesse, e comunque entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.

Articolo 7 - Cessione e possesso degli immobili

La cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale e il vincolo di uso pubblico delle aree destinate a: strade, parcheggi, verde attrezzato, e delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 3 e 4, nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del "Collaudo parziale di ultimazione dei lavori", di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati. Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10.

Relativamente alle superfici in cessione, eccedenti gli standard urbanistici fino al raggiungimento del 70 % della superficie territoriale, la manutenzione sarà a carico dei lottizzanti e/o dei successivi aventi causa fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, ancorché la proprietà sia già stata trasferita a quest'ultima.

Articolo 8 - Contratto di cessione immobili

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del Collaudo parziale di ultimazione dei lavori, di cui all'ultimo comma dell'articolo 6, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree e l'atto di vincolo delle altre aree ove previsto.

La Ditta dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree.

Articolo 9 - Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali d'attuazione del P.U.A. Le domande di permesso di costruire i fabbricati da edificare all'interno dei lotti, potranno essere presentate e rilasciate successivamente alla realizzazione (con collaudo) delle opere relative alla sola via Pioveghetto e alla cessione di tutte le aree a servizi.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo dopo l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione e la loro fruibilità in sicurezza.

A garanzia della tutela della condizione del manto stradale, che deve essere consegnato all'Amministrazione Comunale in condizioni ottimali al momento della presa di possesso, si vincola il rilascio dell'agibilità dell'ultimo fabbricato che verrà realizzato nel primo stralcio, al rifacimento del manto di usura stesso qualora se ne ravvedesse la necessità.

Articolo 10 - Collaudo delle opere d'urbanizzazione e degli allacciamenti

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5. Per le operazioni di collaudo, l'Amministrazione Comunale si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori, designati dall'Amministrazione Comunale, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici in possesso dei requisiti richiesti. L'A.C. nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.

La Ditta si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dall'Amministrazione Comunale, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Le operazioni di collaudo avverranno di norma in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Il certificato di collaudo definitivo potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano attuativo, tranne i casi di collaudo per decorrenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano; nel qual caso verrà collaudata solo la parte effettivamente realizzata del piano, laddove la stessa sia effettivamente collaudabile.

Sono ammessi Collaudi parziali per stralci funzionali, suddivisione da approvarsi preventivamente con atto del Responsabile del Settore competente.

In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale di tutta la lottizzazione la cauzione di cui all'art.14.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, una cauzione di € 5.000,00 (cinquemila/00), a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, e a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 14.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

Articolo 11 - Manutenzione e servitù d'uso pubblico delle opere d'urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 3, 4 e 5; fino al completamento dell'edificazione e, ai sensi dell'u.c. dell'art. 16 – punto 3.1 delle N.T.A. del P.I., fino alla specifica utilizzazione e/o presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, ancorché la proprietà sia già stata trasmessa a quest'ultima, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta.

Le aree ed opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del Collaudo parziale relativo all'ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

Alla Ditta fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A.

La Ditta si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A., ad allacciare a proprie cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

L'Amministrazione Comunale potrà subentrare nel contratto di fornitura anche prima della consegna finale delle opere, dopo apposito collaudo tecnico.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 10.

Articolo 12 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

La Ditta s'impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

Il Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Amministrazione Comunale l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Quanto sopra, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale.

Articolo 13 - Trasferimento a terzi d'obblighi ed oneri

La Ditta s'impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tuttavia, anche in mancanza d'apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione s'intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta che gli eventuali successivi aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso l'Amministrazione Comunale dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

La Ditta assume specifico impegno, di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione, in ogni atto di compravendita di terreni ed immobili di sua proprietà, compresi nell'ambito del piano.

Articolo 14 - Cauzione

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la Ditta costituisce, al momento della richiesta del permesso a costruire le opere di urbanizzazione, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 70% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 3, 4 e 5, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione di cui all'art. 6, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata. La polizza fideiussoria deve altresì contenere una clausola di rivalutazione automatica dell'importo garantito in base all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita.

La polizza fideiussoria deve contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

Tale cauzione sarà svincolata dopo l'approvazione del collaudo definitivo del P.U.A.

Nel caso in cui sia approvato dall'Amministrazione Comunale un collaudo parziale delle opere d'urbanizzazione e le aree relative siano state cedute, in parziale deroga di quanto previsto all'art. 6, la Ditta Lottizzante ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione d'adeguata contabilità dei lavori relativi che andrà verificata da parte del Collaudatore e fermo restando che l'Amministrazione Comunale potrà accettare o meno tale richiesta a seconda della sussistenza o meno di oggettivo interesse pubblico.

Per l'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza l'Amministrazione Comunale a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare.

Articolo 15 - Nuova disciplina urbanistica

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione, a condizione che i lavori non siano ancora iniziati e che siano trascorsi i termini d'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Articolo 16 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della Ditta.

La stessa dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate a: Arch. Marco Mazzetto c/o 3ndy Studio, via Pava n° 58, 30030 Vigonovo (VE) – pec: marco.mazzetto@pec.3ndystudio.it , salva successiva comunicazione di variazione firmata da tutti i componenti la Ditta Lottizzante.

Articolo 17 - Registrazione e trascrizione

Il presente atto sarà registrato e trascritto a spese della Ditta la quale rinuncia all’ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto

.....

.....

.....

.....

.....

.....