

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) "G. PONTEDERA"

PREMESSO:

- che l'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n° 2017/0032 del 22/06/2017 l'ambito d'intervento relativo ai terreni ubicati tra le vie Bembo, Pontedera e Bosco Pedrocchi 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 gli aventi titolo dei terreni di cui sopra sono : EDILTRE COSTRUZIONI S.R.L. e Condominio Pontedera, sin d'ora denominati "la Ditta";
- che la Ditta avente titolo dei terreni di cui sopra, ha presentato domanda tendente all'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito suddetto;
- che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione di Giunta Comunale n° del

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

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

Allegato 1 (Elaborati grafici)

- TAV. 01 - Planimetrie di inquadramento;
- TAV. 02 - Rilievo topografico dell'area – Planimetria generale dello stato di fatto;
- TAV 02B – Libretto delle misure
- TAV. 03 - Trasposizione del P.I. su rilievo topografico;
- TAV. 04 - Documentazione fotografica
- TAV. 05 - Planivolumetrico;
- TAV. 05B – Sistemazione Verde
- TAV. 06 - Verifica standards urbanistici;
- TAV 07 - Coordinamento servizi;
- TAV 08 - Smaltimento acque;
- TAV 09 - Linea Telecom;
- TAV 10 - Linea Enel;
- TAV 11 - Approvvigionamento idrico;

- TAV 12 – Illuminazione pubblica;
- TAV 13 – Segnaletica stradale;

Allegato 2 (Fascicoli):

- A Relazione Tecnica;
- B Norme Tecniche di Attuazione;
- C Relazione geologica;
- D Descrizione opere di urbanizzazione;
- E Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria;
- F Prontuario di mitigazione ambientale;
- G Indagine ambientale
- H Pareri e prescrizioni dei settori ed enti esterni.

Articolo 2 - Attuazione del piano

La Ditta presta all'Amministrazione Comunale di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica

N.C.T. fg. n° 181 - particelle n° 811, 812, 1299, 1184, 445, 894 (porzione);

N.C.T. fg. n° 191 - particelle n° 52, 691.

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati sub 1 e sub 2 alla presente convenzione, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto e telefono; per una precisa scelta tecnica ed in linea con le attuali norme sull'uso delle energie rinnovabili non è prevista la posa della rete di distribuzione del gas.

La Ditta, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti. 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, 3bis, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire le opere di urbanizzazione.

Articolo 3 - Opere di 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, si 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 6, allegato 1, per una superficie complessiva di mq 18.683.

Cessione con opere mq 2.658

Le superfici sono così suddivise:

Cessione Aree ed Opere

- verde pubblico attrezzato mq 229
- strade e marciapiedi (984+1.341-77) mq 2.248
- parcheggi mq 104
- parcheggi eccedenti mq 77

Sola cessione:

- sedi stradali esistenti (1.241+283) mq 1.524
- area a servizi rimanente per il raggiungimento del 70 % mq 14.501

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque 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 proprie cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di 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 3 bis – Bonifica area a servizi

La Ditta si obbliga inoltre ad eseguire, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, la bonifica dell'area prevista in cessione gratuita al Comune, come

da indagine ambientale allegata e prescrizioni impartite dal Settore Ambiente e Territorio, che dovranno essere approfondite, recepite ed adempiute in sede di richiesta del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione, in modo tale che l'area in questione risulti idonea per l'utilizzo a verde pubblico.

Articolo 4 - Oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri d'urbanizzazione secondaria saranno versati dai titolari in fase di ritiro dei Permessi di Costruire relativi agli edifici, con le modalità previste dal disciplinare per l'applicazione del costo di costruzione dalle norme e dai regolamenti comunali in vigore a quella data.

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
- 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 di urbanizzazione primaria.

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

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3, 3bis 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.

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, 3bis e 5.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 50/16 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

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 binder chiuso, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate comprensive della copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, smaltimento rifiuti depositati 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".

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 delle aree destinate a: strade, parcheggi, verde attrezzato, e delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 3 e 3bis, 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 del Permesso di costruire i 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.

La Ditta lottizzante potrà coltivare le aree cedute, prive di opere di urbanizzazione, fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere insistenti sulle stesse dovranno essere realizzate e collaudate comunque prima della loro presa in carico.

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 di attuazione del P.U.A. La domanda di permesso di costruire potrà essere presentata solo dopo il Collaudo parziale di ultimazione dei lavori e l'avvenuta cessione e vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli.

La domanda di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata alla verifica, da parte del Collaudatore, della regolarità delle opere di urbanizzazione realizzate e la loro fruibilità in sicurezza.

Nel caso di realizzazione di interrati, secondo quanto indicato all'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.U.A., la Ditta per sé e successivi aventi causa, si impegna a non richiedere danni all'Amministrazione Comunale ed al gestore (da questo incaricato) della rete acque meteoriche in caso di allagamenti.

Articolo 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3, 3 bis 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 € 7.500,00 (settemilacinquecento), 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 di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 3, 3bis 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 si 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.

L'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 e l'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 di obblighi ed oneri

La Ditta si 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 di apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si 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, 3 bis e 5, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata. La fideiussione 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 venga approvato dall'Amministrazione Comunale un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, la Ditta Lottizzante ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione di 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 di 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 non siano ancora iniziati i lavori e che siano trascorsi i termini di 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 al progettista: ing. Carlo Tonon con studio in via Roma n° 105 – 35028 – Piove di Sacco - PD.

Articolo 17 - Registrazione e trascrizione

Il presente atto verrà 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

.....