

Comune di Padova

N°6 - Nord Ovest

spazio per timbro Comune

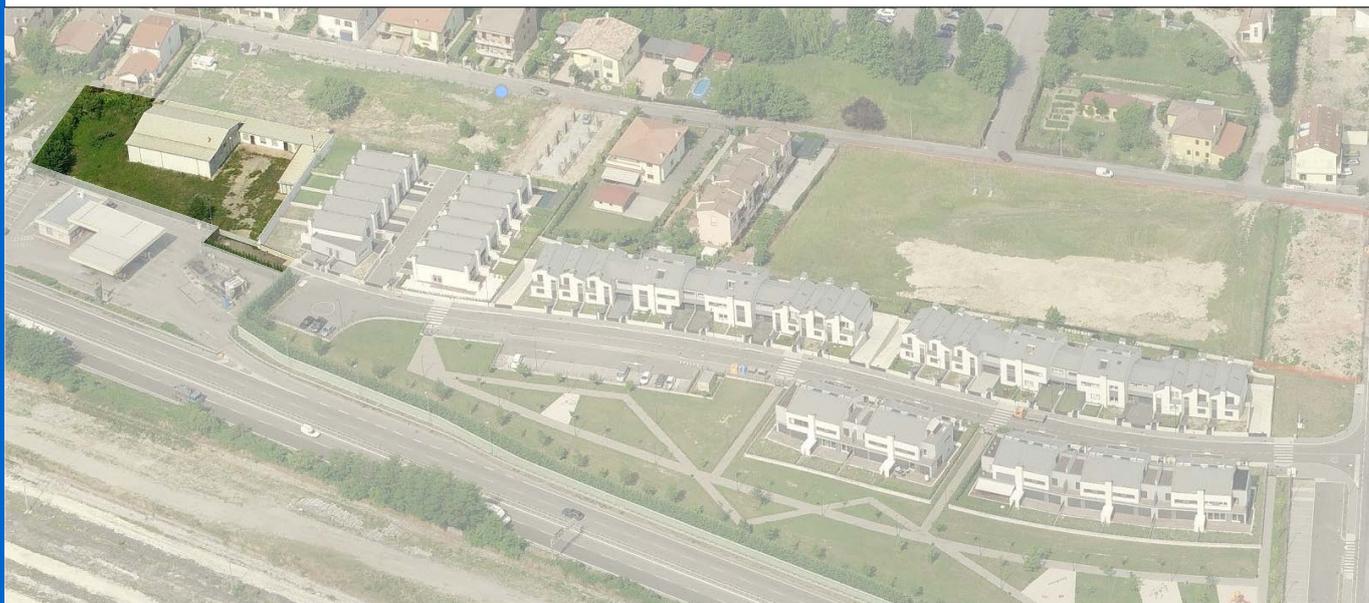
Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

denominazione piano/progetto

ubicazione progetto

"degli Artisti"

via degli artisti 48 - 35136 Padova



architetti associati

stefano liccardo massimo stella manuel zanon

via Savonarola 242/5a 35137 Padova c.f./p.iva 03734690286

tel. 049.8717398 fax. 049.8562253 e-mail:studio@masma.com

responsabile del progetto per lo studio masma

arch.Stefano Liccardo

**Oscar srl**

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 03543560282

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Oscar srl

sig.Franco Busca

Immobiliare Oscar srl

via degli artisti 42 int 10

35136 Padova

p.iva 04120070281

tel. 049 8089013

e-mail :leguglie@email.it

Presidente del Consiglio di Amministrazione Immobiliare Oscar srl

sig.Franco Busca

Elaborato titolo principale

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALL.

E

DIM.	CODICE	FILE	DISEGNATO	STAMPATO	DATA
A4	OSC2 PDL	teamwork://macserverbim/progetto PDL OSC2	MASMA	11/06/13	Giugno 2013

Premesso :

- che il Comune di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2010/0057 del 12/07/2010 l'ambito d'intervento relativo ad un terreno ubicato in Via degli Artisti 48, identificando lo stesso terreno come area per la quale il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'approvazione di un P.U.A.
- che le Ditte proprietarie dell'area di cui sopra, Oscar srl e Immobiliare Oscar srl hanno presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;
- che la Giunta Comunale ha approvato il 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 01 – PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO

Tav 02 – INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ORTOFOTO e RILIEVO DEL LOTTO

Tav 03 – RILIEVO GRAFICO

TAV 04- RILIEVO FOTOGRAFICO

Tav 05 -PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

TAV 06 – DISCIPLINE EDILIZIE

TAV 07 – ASSETTO DELLE AREE

TAV 08 – ACQUE METEORICHE e OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

TAV 09 – RETE ACQUE NERE

Tav 10 – SOTTOSERVIZI : RETI ENEL E TELECOM

TAV 11 – SOTTOSERVIZI :RETE ILLUMINAZIONE , ACQUA E GAS

TAV 12 – DETTAGLIO SOTTOSERVIZI

sezioni di dettaglio della viabilità interna e dei sottoservizi

TAV 13 - DETTAGLIO SOTTOSERVIZI

sezioni e pianta di dettaglio del parcheggio

TAV 14 – DEMOLIZIONI e PLANIMETRIA DI PROGETTO

TAV 15 – PIANTA DEL PIANO INTERRATO E COPERTURA

TAV 16 - PIANTA PIANO TERRA E PRIMO

TAV 17 – PROSPETTI E SEZIONI

TAV 18 – CALCOLO DELLA VOLUMETRIA

TAV 19 – ELABORATO DI VERIFICA RISPONDENZA ALLA LEGGE 13/89

E SUCCESSIVE DGR 1428 /2011

Piante piano terra

Piante del piano primo

dettagli

TAV 19 bis – ELABORATO DI VERIFICA RISPONDENZA ALLA LEGGE 13/89

E SUCCESSIVE DGR 1428 /2011

Piante del piano interrato

dettagli

TAV 20 – RENDER E SEZIONE DI DETTAGLIO

Allegato 2 -

ALL. A - RELAZIONE TECNICA

ALL.B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALL.C – DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALL.D – COMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

ALL.E - SCHEMA DI CONVENZIONE

ALL.F – PARERI E PRESCRIZIONI DEI SETTORI E DEL CONSORZIO DI BONIFICA

Articolo 2 - Attuazione del piano

La Ditta presta al Comune 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 – Foglio 98 Mappali n 262,185,183

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.

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, 4, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della presentazione della DIA alternativa per l'esecuzione dei lavori

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 **vincolare all'uso pubblico** le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 07 , allegata sub 1, per una superficie complessiva di mq 767,94 ; le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

- ≡ strade e marciapiedi mq 502,09
- ≡ standard di verde pubblico trasposto in parcheggio mq 176,50
- ≡ standard a parcheggi mq 89,35

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, 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 alla DIA alternativa da presentarsi per l'inizio dei lavori.

La D.I.A. Per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo deve essere presentata entro un anno dalla stipula della presente convenzione e le opere di urbanizzazione ultimate nei tempi di validità della D.I.A., fermo restando che il collaudo definitivo del P.U.A. dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

Il Comune 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 .

Articolo 4 – Oneri di urbanizzazione secondaria

La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, all'atto della presentazione della DIA alternativa salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo di € 39117,0 = 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 con

deliberazione consiliare n.104 del 17/11/2006;

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
- ≡ approvvigionamento idrico
- ≡ energia elettrica
- ≡ gas
- ≡ pubblica illuminazione
- ≡ telefono.

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.

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 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto deve essere allegato alla DIA alternativa per la costruzione dei fabbricati.

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 Sindaco diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli articoli 3 e 5.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 163/06 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere saranno concordati con il Settore competente in materia di Infrastrutture

I frazionamenti delle aree dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le due categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi . A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di 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.

Il collaudo, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, nonché corredato dai frazionamenti approvati dall'U.T.E. e dalla tavola sopradescritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato .

La domanda di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

Articolo 7 – Vincolo delle aree e delle opere di urbanizzazione

Il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo l'approvazione del collaudo di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Articolo 8 - Contratto di vincolo d'uso pubblico

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del collaudo di cui all'ultimo comma dell'art.6 , l'atto di vincolo delle stesse 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 il vincolo delle aree.

Articolo 9 - Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.d.L.

L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione, ed il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Fermo restando che l'edificazione dovrà avvenire su terreno libero da fabbricati e "bonificato", la demolizione del fabbricato e la "bonifica" del terreno potranno essere realizzate con apposita S.C.I.A., a piano approvato , anche in attesa del convenzionamento.

Articolo 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 5. Il certificato di collaudo definitivo potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano attuativo.

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

Per le operazioni di collaudo, il Sindaco si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori, designati dal Comune, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'atto della presentazione della DIA alternativa indicando tre nominativi di tecnici in possesso dei requisiti richiesti. Il Comune nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta, che costituirà, all'atto della presentazione della DIA alternativa una cauzione di €.5000,00, a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.

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

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.

La Ditta si impegna altresì a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, 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.

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

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, 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..

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.

Il Comune 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 Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e Servizi competenti.

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 il Comune 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 presentazione della D.I.A. Per l'edificazione e 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 esecutivo delle suddette opere di urbanizzazione.

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..

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune 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 il Comune dovrà fare.

Articolo 15 - Nuova disciplina urbanistica

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione, a condizione che i lavori non siano ancora iniziati oppure che siano trascorsi i termini di attuazione del piano.

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 Sig. Franco Busca in qualità di presidente del consiglio di amministrazione di Oscar srl e Immobiliare Oscar srl alla sede di Via degli Artisti 42 , tel 049 8089013 salva successiva comunicazione firmata da tutti i componenti la Ditta Lottizzante.

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

.....
.....