

Comune di Padova

Provincia di Padova

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON RECUPERO VOLUMETRICO RELATIVO ALL'AREA UBICATA TRA VIA ISONZO E VIA SIENA NEL COMUNE DI PADOVA

COMMITTENTI

3MAGI S.R.L.
via C.Goldoni, 12
35131 Padova

PROGETTAZIONE

STUDIO

ARCHIPOLIS

ANTONIO VENTURATO - PIETRO REGAZZO

ARCHITETTI

Tel 049 8941025 - Fax 049 8078905
via Savelli, 9/D - 35129 Padova
e_mail progetti@studioarchipolis.it

ELABORATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA: AGGIORNAMENTO LUGLIO 2014

COMUNE DI PADOVA



(Provincia di Padova)

Prot. Gen.le n.

Rep. Contr. n.

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI PADOVA E LA DITTA:
"TRE MAGI SRL", RELATIVA ALL'AREA UBICATA IN VIA ISONZO
ANGOLO VIA SIENA**

Tra

a) COMUNE DI PADOVA.....;

e

b) Tre Magi srl di Padova ;

Si premette che:

- che il Comune di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2012/0007 del 12/03/2012 l'ambito d'intervento relativo ad un terreno ubicato in Via Isonzo-angolo via Siena, identificando lo stesso terreno 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, Tre Magi s.r.l. 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. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n. del, esecutiva;

- che il Consiglio 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 (Elaborati grafici)

- Tav.01 Estratti
- Tav.01A Estratti P.A.T.
- Tav.02 Rilievo
- Tav.02A Verde - Rilievo
- Tav.03 Sovrapposizione tra P.R.G. e Rilievo e tra Catasto e Rilievo
- Tav.04 Sovrapposizione Ambito - Catasto
- Tav.05 Trasposizione di zone ed aree
- Tav.06 Regime delle Aree
- Tav.07 Verifica degli Standards
- Tav.08 Parametri edilizi
- Tav.09 Planivolumetrico
- Tav.10 Viabilità
- Tav.11A Rete Acque Bianche
- Tav 11B Rete Acque Nere
- Tav 11C Rete Acquedotto e Gas
- Tav 11D Rete Telecom ed Enel

- Tav 11E Illuminazione pubblica
- Tav 12 Verde – Progetto
- Tav 13 Permeabilità dei suoli
- Tav 14 Sezioni Urbanistiche e Stradali
- Tav 15A Lotto 1
- Tav 15B Lotto 2
- Tav 15C Lotto 3
- Tav 15D Lotto 4
- Tav 15E Lotto 5
- Tav 15F Lotto 6
- Tav 15G Lotto 7
- Tav 15H Lotto 8
- Tav 16A Calcolo Volume – Lotti da 1 a 4
- Tav 16B Calcolo Volume – Lotti da 5 a 8

Allegato 2 (Fascicoli):

- Calcolo volume esistente
- Documentazione fotografica
- Relazione tecnico-illustrativa
- Norme Tecniche Attuative
- Schema di Convenzione
- Pareri settori ed enti
- Computo metrico estimativo e calcolo oneri
- Descrizione opere urbanizzazione

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 immo-

bili siti in Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica - Foglio 135, Mappali n 229(parte) 230 – 231 – 463 – 464-491-523-524-232 (parte).

La Ditta ha regolato i rapporti relativi alla proprietà dei mappali 523, 524 foglio 135, che sono stati ceduti dal Comune di Padova alla Ditta con atto n. del

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, gas e telefono.

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, 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 al Comune, 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 07, allegata sub 1, per una superficie complessiva di mq 1340,46

Le superfici per standards primari sono così individuate:

Area a standard di verde primario	mq	927.78
Area a standard di parcheggio	mq	233.74
Strade	mq	178.94

E' inoltre prevista la realizzazione di parcheggi in area pubblica per una superficie complessiva di mq. 100,02.

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 propria cura e spese, s'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.

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 tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Articolo 4 - Oneri di urbanizzazione secondaria

La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo (pari a € 11.80 x mc 9668) di € 114 082.4 = per oneri di urbanizzazione secondaria.

Viene riconosciuto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria della cessione di area a verde pubblico di PRG, pari a mq 1759,42 x €/mq 5,80 = € 10 204,64

e dell'area ad attrezzature assistenziali di PRG pari a mq 125,01 x €/mq 5,80 = € 725,05

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° 104 del 27/11/2006 e al disciplinare per l'applicazione del contributo per il rilascio delle concessioni edilizie approvato con deliberazione consiliare n° 135 del 05/10/1998 e aggiornato con delibera di Giunta Municipale n° 600 del 23/07/2002

L'importo (pari a € 114082,4 - €10204,64 - € 725,05)
di € 103 152,71

potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

- 20% alla stipulazione della convenzione;
- 40% prima della richiesta del Permesso di Costruire le opere d'urbanizzazione;
- 40% prima della richiesta del Certificato d'Agibilità.

Le quote successive alla prima saranno rivalutate in rapporto al variare dell'indice ISTAT e dovranno essere garantite da fideiussione o polizza fideiussoria.

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.

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 - Verbale ultimazione lavori

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 esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla - osta 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, ove prescritto dalla normativa vigente, la Ditta dovrà seguire la procedura stabilita dal D.Lgs. n° 163/06 come integrato e modificato dal D.Lgs. n° 152/08, assumendo a proprio carico le funzioni di "stazione appal-

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

L’inizio e l’ultimazione dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune 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 o porfido, 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 dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie di strade e marciapiedi, parcheggi, 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.

Il verbale d'ultimazione dei lavori, firmato da tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere e corredato dai frazionamenti approvati dall'Agenzia del Territorio e dalla tavola sopradescritta, nonché approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente, dà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e definisce le opere di finitura (manto d'usura, elementi d'arredo urbano, ecc.), che potranno essere attuate successivamente e comunque entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data d'approvazione del P.U.A.. La prima domanda d'agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata al collaudo di verifica della fruibilità in sicurezza e alla cessione delle aree ed opere d'urbanizzazione previste.

Articolo 7 - Cessione e possesso degli immobili

La cessione in proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta del primo certificato 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.

Articolo 8 - Contratto di cessione immobili

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'ultimo comma dell'articolo 6, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree.

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.d.L. Le domande di permesso di costruire, o D.I.A. alternativa al permesso di costruire, potranno essere separate per le opere di urbanizzazione e per i fabbricati. La prima agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo dopo il collaudo ai fini della verifica di fruibilità in sicurezza delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree. La domanda di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovrà essere precedente o contemporanea a quelle per i fabbricati ed essere corredata dai nullaosta dei Settori preposti.

Nel caso di realizzazione di interrati la domanda di Permesso di Costruire o D.I.A. alternativa dovrà essere accompagnata da un'impegnativa unilaterale d'obbligo di non richiedere risarcimento danni al Comune o Enti competenti per l'eventuale allagamento degli interrati stessi.

Articolo 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Il Comune su richiesta della Ditta, sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, anche parziale, 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, tranne i casi di collaudo per decorrenza dei 10 anni dalla data di appro-

vazione del Piano (nel qual caso verrà collaudata solo la parte effettivamente realizzata del piano, laddove la stessa sia effettivamente collaudabile).

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 si impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando 3 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, prima del rilascio della concessione per le opere di urbanizzazione, una cauzione di €. 3.000, 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 Dirigente comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Dirigente 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 im-

piegati. 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

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 3, e 5, 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 s'intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del verbale d'ultimazione dei lavori, gravate di servitù d'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. (o di una apposita verifica finalizzata al rilascio dell'abitabilità /agibilità di alcuni fabbricati), ad allacciare a propria cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica. Il Comune 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 terzultimo e penultimo comma del precedente articolo 10.

La Ditta si impegna inoltre, anche successivamente alla cessione delle aree e al collaudo definitivo del P.U.A., a far eseguire, sulle aree a verde pubblico ricadenti all'interno dell'ambito, lo sfalcio dell'erba a proprie cure e spese.

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 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.

Articolo 13 - Trasferimento a terzi di 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 di 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 s'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 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, e 5, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata. 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 dal Comune un collaudo parziale delle opere di 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 di adeguata contabilità dei lavori relativi che andrà verificata da parte del Collaudatore.

Per l'ipotesi d'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 d'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 siano inviate al Sig. arch. Venturato Antonio al domicilio di Via Savelli, 9 - Padova, tel. 049/8941025, salva successiva comunicazione 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, approvato e sottoscritto.

Padova, lì

Il Dirigente del Comune

La Ditta Proponente