

Comune di Padova

Protocollo:

Quartiere: **4 Sud Est**

Titolo:

Piano di Lottizzazione "Venier 2.0"
con precise disposizioni planivolumetriche inerenti
alle opere di urbanizzazione e agli edifici
(art.23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001
sita in via Sebastiano Venier

Progettista:

Arch. Davide Ruzza Griggio

Arch. Mario Micalizzi

Committenti:

Sig.ra G. G.

Sig.ra G. M.

Sig.ra G. A.

Sig.ra G. S.

Descrizione:

- SCHEMA CONVENZIONE -

Tavola:

Data:

Dic. 2023

Sostituisce:

Scala:

/

A R C H I T E T T I
micalizzi & ruzza griggio
A S S O C I A T I

via Mortise n.43 - 35129 Padova tlf. 049/610483 Fax. 049/8894615 e - mail:info@micalizziruzza.it

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

PREMESSO:

- che l'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 13/02/2023 il nuovo Piano degli interventi e di conseguenza, l'accordo Pubblico Privato sottoscritto con Atto Unilaterale d'Obbligo in data 30/05/2022 relativo ai terreni ubicati in via Sebastiano Venier, 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 sono: G.S. - G.M. - G.A. - G.G.;
- 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 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 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 - Estratti Planimetrici;
- TAV. 02 - Rilievo Topografico, Planimetria Calcolo Superficie;
- TAV. 03 - Rilievo Fotografico;
- TAV. 04 - Rilievo Stato di Fatto, Piante;
- TAV. 05 - Rilievo Stato di Fatto, Prospetti & Sezioni;
- TAV. 06 - Zonizzazione, Planivolumetrico;
- TAV. 07 - Standards, Regime dei Suoli - comparativa opere extra ambito;
- TAV. 08 - Indici Ecologici;
- TAV. 09 - Schema Fognature acque Bianche e schema Fognature acque Nere;
- TAV. 10 - Schema Enel, Telecom, Ill. Pubblica, Schema rete Acquedotto e gas;

- TAV. 11 - Segnaletica Stradale, Sezioni stradali scala 1/50;
- TAV. 12 - Progetto Lotto A, Piante, Schema Volume;
- TAV. 13 - Progetto Lotto A, Prospetti & Sezioni;
- TAV. 14 - Progetto Lotto B, Piante, Prospetti & Sezioni, Schema Volume;

Allegato 2 (Fascicoli):

- Allegato A - Compatibilità Idraulica;
- Allegato B - Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA),
- Allegato C - Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale, Relazione tecnica allegata alla Dichiarazione di non Necessità di VINCA ai sensi del D.G.R. 1400/2017;
- Allegato D - Descrizione delle opere - progetto illuminotecnico Illuminazione Pubblica;
- Allegato E - Prontuario Mitigazione Ambientale;
- Allegato F - Relazione Tecnica - libretto misure rilievo topografico;
- Allegato G - Norme Tecniche Operative;
- Allegato H - Computo Metrico Estimativo e calcolo oneri di Urbanizzazione Primari e Secondari;
- Allegato I - Rel. Geologica-morfologica e idrogeologica ai sensi della L.R. n°11/2004;
- Allegato L - Verbale Conferenza dei Servizi Decisoria Asincrona;

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. 182 - particelle 1733,1924,1925 (parte).

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente: 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 e 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 art. 3, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di Permesso a Costruire

e/o SCIA Alternativa delle 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 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 06, allegata sub 1, per una superficie complessiva rispettivamente di:

Aree da cedere mq 410,51

Le superfici sono così suddivise:

- verde pubblico mq 120,10
- parcheggi mq 78,50
- strada e marciapiede di uso pubblico mq 211,91

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 standard 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 4 - Oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri d'urbanizzazione secondaria saranno versati dai titolari in fase dei titoli abilitativi relativi agli edifici, con le modalità previste dal Disciplinare per l'applicazione del contributo 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
- 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 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 esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di Permesso ad urbanizzare e/o SCIA Alternativa al P.C..

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 e 5.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 36/23 e s.s.m.m.i.i, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria la Ditta è impegnata ad acquisire lo SMARTCIG/CIG ed a corrispondere il contributo ANAC, sulla base di quanto disposto dalla comunicazione del Presidente dell'Autorità Nazionale Anticorruzione del 16/10/2019.

Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture, in presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

Analoga clausola risolutiva espressa vale anche nei confronti del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione/attrezzature, nel caso in cui la comunicazione o l'informazione antimafia accertino la sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del D.lgs. 159/2011 ovvero si accertino tentativi di infiltrazione mafiosa.

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, compresa la piantumazione dell'alberatura pubblica 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 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".

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 e marciapiede, parcheggio, verde pubblico, e delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 3 e 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 definitivo 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 Collaudo parziale 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

Trattandosi di "PUA con precise disposizioni planivolumetriche inerenti alle opere di urbanizzazione e agli edifici" l'edificazione dei fabbricati potrà essere realizzata contestualmente alle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.U.A. con più domande di Permesso di Costruire o S.C.I.A Alternativa sia per i lotti che per le opere di urbanizzazione.

La prima Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati prevista dal Piano è subordinata al collaudo parziale di cui al precedente art. 6 ed alla verifica, da parte del Collaudatore, della regolarità delle opere di urbanizzazione realizzate e la loro fruibilità in sicurezza, nonché alla cessione delle stesse.

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 al collaudo definitivo certificato come da articolo successivo.

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, 5.

Per le operazioni di collaudo l'Amministrazione Comunale si avvale di tecnici qualificati, designati dall'Amministrazione Comunale, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici ed allegando i loro curriculum da cui si evince la loro competenza in merito a collaudi di opere pubbliche stradali o di urbanizzazione. 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 (As-built - descrizione formato), 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.

Dovrà fornire infine la cartografia digitale in formato dwg o dxf o shp georeferenziato in Monte Mario/Italy Zone 1 (fuso 0) - Datum: Roma 40 - Proiezione: Gauss-Boaga - Fuso: Ovest - EPSG: 3003 che comprenda oltre all'area interessata, anche i riferimenti degli edifici presenti nelle aree limitrofe riscontrabili nella cartografia di base (DBT aggiornato) individuabili nel Piano degli Interventi.

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. Le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire o S.C.I.A. Alternativa, una cauzione di € 5000,00 (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 delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 3 e 5; fino al completamento dell'edificazione 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 100% 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 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: Studio Micalizzi Mario e Ruzza Griggio Davide Architetti associati con sede in Padova in via Mortise n° 43 - email info@micalizziruzza.it

Articolo 17- Registrazione e trascrizione

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

Letto, confermato e sottoscritto

.....