

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che

- L'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 2009/0075 del 22/04/2009 il Piano Attuativo di Via Armistizio;
- L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale 2019/0263 del 29/04/2019 ha autorizzato la proroga del Piano vigente fino alla data del 7/05/2020, stabilendo che entro 4 mesi dalla data di pubblicazione della delibera la Ditta Lottizzante dovrà presentare variante al Piano avente i contenuti di cui all'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Roberto Doria di Padova del 11/04/2019, rep. 433.277/53362, trascritto, e che Ditta ha provveduto nei termini di cui sopra;
- che la Ditta XXXXXXXXXX, di seguito "la Ditta", con sede legale in XXXXXXXX, in Via XXXXXXXXXXXX, così costituita, è proprietaria dell'immobile sito in comune di Padova, censito al Catasto Terreni di Padova, foglio 177, particelle:
 - 569 – di are 02.90.00 seminativo
 - 569 – di are 00.18.30 semin.arbor,
 - 7 – di are 00.06.00 seminativo
 - 7 – di are 00.00.84 semin.arbor
 - 8 – di are 00.03.00 seminativo
 - 8 – di are 00.00.73 semin.arbor

433 – di are 03.62.00

435 – di are 00.13.25

e al Catasto Terreni di Padova, foglio 174, particelle:

253 – di are 00.06.35

della consistenza catastale complessiva di mq. 70.047.

che gli stessi, in data 05/08/2019 hanno presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione della variante al P.U.A. ai sensi dell'art. 20 – comma 6 – della L.R. 11/2004;

che la Giunta Comunale ha adottato e approvato la variante al P.U.A. e la bozza della presente convenzione rispettivamente con:

deliberazione n° del , esecutiva e

deliberazione n° del , esecutiva,

tutto ciò premesso tra la Ditta e il Comune di Padova, come sopra rappresentato,

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 della variante al P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Fascicoli della variante al PUA.

All. A – Relazione tecnica

All. B – Norme tecniche di attuazione

All. C – Descrizione delle opere di urbanizzazione – Computo metrico estimativo

– dimensionamento della fidejussione

All. D – Pareri dei soggetti erogatori dei servizi a rete e dei settori competenti

del comune di Padova;

All. F – Calcolo degli oneri di urbanizzazione;

All. G – Prontuario di mitigazione ambientale;

All. H – Verifica della compatibilità idraulica;

All. I – Progetto di illuminazione pubblica;

All. L – Libretto delle misure;

Indagini ambientali svolte in Via Armistizio;

Verifica di assoggettabilità a Vas – Rapporto ambientale preliminare;

Dichiarazione di non necessità di incidenza ambientale.

Elaborati grafici della variante al PUA.

01 – Inquadramento territoriale;

2a*- Stato di fatto – rilievo quotato Tipologia delle essenze arboree

02 – Dimensionamento e identificazione degli standard urbanistici - Regime

delle

aree pubbliche e delle aree private;

02E – Rilievo topografico;

03 – Macro lotto – prescrizioni edilizie;

04 – Planimetria generale, attrezzamento delle aree a verde, segnaletica orizzontale e verticale delle aree gravate da servitù pubblica; Individuazione dello zero urbanistico di riferimento;

05 – Sezioni stradali;

06 - Servizi a rete;

07 – Progetto invarianza idraulica;

08 - Verifica degli indici ecologici;

09 – Edificio Bifamiliare Tipo A – Pianta sezioni e prospetti, calcolo del volume urbanistico;

10 – Edificio Bifamiliare Tipo B – Pianta sezioni e prospetti, calcolo del volume urbanistico;

11 – Edificio Bifamiliare Tipo C – Pianta sezioni e prospetti, calcolo del volume urbanistico;

12 – Edificio Unifamiliare Tipo A– Pianta sezioni e prospetti, calcolo del volume urbanistico

13 – Edificio Unifamiliare Tipo B– Pianta sezioni e prospetti, calcolo del volume urbanistico

14 - Recinzioni

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 Fg. 177, particelle 7, 8, 433, 435, 569, e Fg. 174, particella 253.

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati della variante al P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati 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 e le precise disposizioni per la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

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.

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 a favore dell'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 B02 per una superficie reale complessiva di mq 4700.

Le superfici sono così suddivise:

verde pubblico attrezzato primario	mq	898
parcheggi pubblici	mq	116
strade, marciapiedi	mq	1070
altre aree a servizio della lottizzazione	mq	2616
totale aree gravate di servitù pubblica	mq	4700

Tutte le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, fermo restando che le superfici sopra indicate sono superfici minime inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a propria cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità alla variante al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse contemplato nella Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire.

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 della variante al 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 13,

quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Le opere di urbanizzazione primaria verranno tutte realizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

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

Articolo 4 – Oneri di urbanizzazione secondaria

Gli oneri d'urbanizzazione secondaria relativi all'edificazione dei fabbricati previsti dalla variante al PUA saranno versati all'atto del deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, 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 4bis – Altri obblighi discendenti dalla delibera di GC n. 2019/0263 del 29/04/2019

In esecuzione agli obblighi assunti con l'atto unilaterale d'obbligo del Notaio Roberto Doria di Padova del 11/04/2019, rep. 433.277/53362, trascritto, di cui alla

delibera di GC 2019/0263 del 29/04/2019, la Ditta si impegna, contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, a liquidare la somma di € 224.303,51, pari al valore delle opere aggiuntive previste a carico della Ditta dal Piano approvato e che in forza della futura variante non verranno più realizzate ma monetizzate, tenendo conto anche della diminuzione della capacità edificatoria.

La Ditta ha già provveduto a trasferire a favore del Comune di Padova con atto del Notaio XXXXXX, del XX/XX/20XX, suo rep. XXXXXXXXX, registrato e trascritto, l'area della superficie di mq 55.520 iscritta all'NCTR di Padova fg 174, part. 253, fg 177, part. 7, 8, 569, 433 - parte.

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 alla variante 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,

con la precisazione che resta in capo alla Ditta la scelta di realizzare o meno la rete di adduzione del gas.

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, questa procederà mediante il deposito della Segnalazione certificata di inizio attività, con i contenuti presenti negli elaborati allegati alla delibera di approvazione della variante al PUA di Via Armistizio.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 9.

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. 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 bynder chiuso, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno agrario del primo strato di coltivo alla quota di progetto (30/40 cm), di tutte le piantumazioni previste nell'area 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/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 saranno 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 e degli 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 – Assoggettamento all’uso pubblico.

L’atto di assoggettamento all’uso pubblico a favore dell’Amministrazione Comunale delle aree destinate a strade, parcheggi, verde attrezzato, e delle altre opere di urbanizzazione di cui all’articolo 3, nonché degli allacciamenti di cui all’articolo 5, verrà effettuato dopo la redazione, da parte del Collaudatore, ed approvazione, da

parte del Responsabile del Settore competente, del “Collaudo di ultimazione dei lavori”, di cui all'articolo 6, ed in ogni caso prima del deposito della S.C.AGI. dei fabbricati, con la precisazione che le suddette aree resteranno in proprietà della Ditta e dei suoi aventi causa.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree di cui all'art. 3 della presente convenzione resterà a carico dei lottizzanti e/o dei successivi aventi causa.

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 l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.

Articolo 8 – Edificazione.

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione della variante al P.U.A..

La Giunta Comunale nell'approvare la variante al PUA ha dichiarato la sussistenza delle cosiddette precise disposizioni per la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

Il deposito della Segnalazione Certificata dell'Agibilità degli edifici, anche parziale, da parte del Direttore dei Lavori è subordinata alla Determina Dirigenziale di accettazione del Collaudo di ultimazione dei lavori, come da art. 6 e messa in sicurezza come da art. 10.

Nel caso di realizzazione di interrati, secondo quanto indicato all'art. 4 delle

N.T.A. allegate alla variante 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 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 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 dalla variante a PUA, 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.

In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale di tutta la lottizzazione la cauzione di cui all'art.13.

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 (cinquemila euro), 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 13. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

Articolo 10 - 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, 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, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta, salvo diverse specifiche richieste del Comune di Padova.

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 della variante al P.U.A.

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

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

La Ditta Lottizzante e suoi successori ed aventi causa, inoltre, dovranno farsi carico della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di cui al precedente articolo 3.

Articolo 11 - 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 13, 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 12 - 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 13 - 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 del deposito della Scia alternativa al permesso di costruire delle 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 opera di urbanizzazione.

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 14 - 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 15 - 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.....

al domicilio di.....,

salva successiva comunicazione di variazione firmata da tutti i componenti la

Ditta Lottizzante.

Articolo 16 - 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