

COMUNE DI PADOVA



QUARTIERE
SAN LAZZARO

P.U.A. "SAN LAZZARO - IR2" (Approvato con Del.C.C. n°69/2009)

VARIANTE SOSTANZIALE

PROPONENTI:

CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE
"QUADRANTE NORD EST"
via dell'Artigianato, 9
LOREGGIA (PD)

SCHEMA DI
CONVENZIONE

SCALA

ELAB. N°

V-D

PROGETTISTI:

ARCH. ANGELO BARBATO
Via Dante, 61 - 30035 MIRANO (VE)
Tel. 041 5701822
e-mail studiobarbato.a@gmail.com
pec: angelo.barbato@archiworldpec.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN
Via Savonarola, 256 - 35100 PADOVA (PD)
Tel. 049 8721524
arch.gfz@gmail.com

SCHEMA DI CONVENZIONE

----- Premesso -----

- che il Comune di Padova ha approvato, con D.C.C. n.2007/48 in data 14/05/2007, l'ambito di intervento dell'area IR2 S. Lazzaro, subordinando il rilascio dei titoli edilizi all'approvazione di un PUA conformemente a quanto stabilito dall'allora PRG vigente;
- che il PUA è stato approvato con D.C.C. n. 69 del 22/4/2009 e sottoscritta dal Consorzio Quadrante Nord Est la relativa convenzione in data 20 maggio 2009, atto notaio Todeschini;
- che in data 19 /7/2013 con atto notaio Marco Silva rep. n.29334, in forma anticipata, il Consorzio ha ceduto al Comune delle aree ricomprese nel PUA, in quanto necessarie all'Amministrazione per l'attuazione di parte della viabilità prevista dallo strumento generale;
- che dette aree oggetto di cessione anticipata in questa sede vengono concordemente considerate ai fini del calcolo delle aree previste in cessione;
- che il PUA ad oggi, a prescindere dall'anticipata cessione delle aree di cui sopra, non ha preso avvio per le note difficoltà del mercato che, tra l'altro, ha comportato la messa in liquidazione della soc. "Via San Lazzaro Properties" s.r.l. maggiore rappresentante del Consorzio Quadrante Nord Est, già firmatario della predetta convenzione;
- che con Del.G.C.n. 539 del 03.08.2015 è stato approvato un PREACCORDO tra il citato Consorzio o più precisamente tra l'Amministratore Unico e il Comune di Padova, inerente all'ambito già oggetto del PUA e finalizzato all'ampliamento e accorpamento delle aree previste in cessione attraverso la ridefinizione dell'assetto urbanistico così come definito dallo stesso PUA;
- che a seguito della recente approvazione della Variante al Pi (D.C.C. n. 34 del 09/05/2016) che ha aggiornato, tra l'altro, la normativa inerente la zona IR2, sulla scorta dei contenuti del citato Preaccordo, è stata presentata una Variante sostanziale al PUA pregresso, orientata a recepire le nuove indicazioni normative ma soprattutto a formalizzare i contenuti e criteri espressi nel PREACCORDO;

- che l'ambito di intervento della Variante al PUA in parola risulta lo stesso di quello a suo tempo approvato, a meno di modeste precisazioni e/o adattamenti;
- che le aree ricomprese nell'ambito di intervento della Variante al PUA in oggetto risultano catastalmente così identificate:

VIA S.LAZZARO PROPERTIES s.r.l.

fg.55, mapp.146, 147, 148, 390, 1102, 1104, 1110, 1112, 1114 (parte), 1116, 1118, 1120.

fg.56, mapp.37, 41, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63 (parte), 64, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 96 (parte), 111 (parte), 382 (parte), 384, 386, 388, 390, 392, 652, 654, 699, 817, 818, 819, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 842 (parte), 847 (parte), 875, 876, 877, 878, 879, 880.

fg.74, mapp. 499, 501, 503, 521, 526, 671.

IMMOBILIARE GALZIGNANO s.r.l.

fg.55, mapp. 1106, 1216, 1217, 1219, 1226, 1220, 1224.

MANTEGNA IMMOBILIARE s.r.l.

fg.56, mapp. 844 (parte), 845.

COMUNE DI PADOVA

fg.55, mapp. 144, 279 (parte), 389, 936, 980, 990, 1031, 1032, 1033, 1034, 1036, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1067, 1064, 1065, 1066, 1069, 1101, 1103, 1105, 1109, 1115, 1117, 1119, 1221, 1222, 1223, 1225, 1218, 1227.

fg.56, mapp. 557 (parte), 631 (parte), 733, 735, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 843, 846, 872, 873, 874.

fg.74, mapp. 475 (parte), 489 (parte), 490, 491, 492, 493 (parte), 500, 502 (parte), 504, 518, 519 (parte), 520 (parte), 522, 523, 524 (parte), 527 (parte), 684*

DEMANIO DELLO STATO

fg.55, mapp. 981, 982.

fg. 56,mapp. 730 (parte).

- che, confermati i contenuti del PREACCORDO, si richiama in particolare, tra gli altri:
l'impegno del Comune di realizzare la viabilità principale, opera già da tempo programmata e inserita nell'elenco annuale dei Lavori Pubblici riferito all'anno 2016, il cui progetto preliminare è stato approvato in data 18/01/2016 con DGC n. 2016/0024, nonché l'impegno del Consorzio a mettere a disposizione del Comune le aree di proprietà destinate alla viabilità e le aree accorpate ad EST, il tutto come evidenziato nelle tavole allegate al PREACCORDO;
- che il Consorzio ha presentato istanza tendente ad ottenere l'approvazione della Variante sostanziale al PUA relativamente all'ambito concernente le aree come sopra descritte ed identificate;
- che con la cessione, da parte del Consorzio delle aree accorpate ad EST, a prescindere dalla superficie aggiuntiva dei parcheggi che comunque va ritrovata, risulta soddisfatta la dotazione degli standard con riferimento alle varie destinazioni ammesse;
- che la Giunta Comunale ha approvato in via definitiva la Variante sostanziale al PUA denominato IR2 SAN LAZZARO e la bozza della presente convenzione con deliberazione esecutiva ai sensi di legge;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Premesse ed Elaborati

1.1. Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse su esposte e la sopra citata deliberazione di approvazione della Variante sostanziale al PUA:

- I sotto elencati elaborati allegati al P.U.A. originario di cui alle premesse:
 - elaborato grafico Tav.10 – Stato di fatto: documentazione fotografica con planimetria dei con visuali;
 - fascicolo G – Valutazione dei livelli di campi elettromagnetici.

- I sotto elencati nuovi elaborati:

Allegato 1 (elaborati grafici)

TAV.V-01 Inquadramento urbanistico

Estratto P.A.T.

Estratto P.A.T.I.

Estratto P.I.

Estratto fotopiano

TAV.V-02 Stato di fatto

Mappa catastale con indicazione delle proprietà

TAV.V-03.1 Stato di fatto

Fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area

TAV.V-03.2 Stato di fatto

Rilievo topografico con indicazione delle essenze arboree
zona Ovest

TAV.V-03.3 Stato di fatto

Rilievo topografico con indicazione delle essenze arboree
zona Est

TAV.V-04 - Previsioni di P.I. su rilievo suddivise per proprietà (Assetto proprietario precedente al P.U.A. approvato con Del.C.C.n°69/2009)

- Zonizzazione di progetto

- Divisione in ambiti

TAV.V-05 - Aree da attrezzare

- Cessione aree/vincolo di uso pubblico

TAV.V-06 Rappresentazione planivolumetrica generale

TAV.V-07 Individuazione Unità Minime di Intervento

Parametri di edificazione – prescrizioni edilizie

TAV.V-08 Rete acque meteoriche

TAV.V-09 Rete fognature acque nere

TAV.V-10 Rete acqua

TAV.V-11 Rete gas

TAV.V-12 Rete elettrica

- TAV.V-13 Rete telefonica
- TAV.V-14 Rete illuminazione pubblica
- TAVV-15/1 UMI 1 e 2
Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale
- TAV.V-15/2 UMI 3 e 4
Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale
- TAV.V-15/3 UMI 5
Planimetria dei materiali e finiture, della sistemazione a verde pubblico, arredo urbano, rispetto Legge 13/89, viabilità e segnaletica stradale
- TAV.V-16 Sezioni stradali
- TAV.V-17 Viste prospettiche - Sezioni urbanistiche

Allegato 2 (fascicoli)

- ALL. V-A Relazione
- ALL. V-B Norme tecniche particolari
- ALL. V-C Descrizione opere di urbanizzazione
- ALL. V-D Schema di convenzione
- ALL. V-E Prontuario di mitigazione ambientale e qualità architettonica
- ALL. V-F Preventivo sommario opere di urbanizzazione
- ALL. V-G Valutazione di compatibilità idraulica
- ALL. V-H Valutazione di assoggettabilità VAS – VINCA

Art. 2 Principio di conformità

2.1. L'attuazione edificatoria delle aree, comprese nell'ambito di intervento del PUA e meglio identificate in premessa, avverrà in conformità: alle prescrizioni del PI, ai contenuti del Preaccordo e della presente convenzione ed agli elaborati della Variante al PUA medesimo che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, nel quale

sono precisate le modalità di attuazione, le volumetrie massime e/o le superfici lorde di pavimento edificabili e la loro disposizione, le destinazioni d'uso e gli standard. L'edificazione dovrà altresì rispettare le indicazioni dei titoli edilizi abilitativi occorrenti per l'attuazione del PUA.

Art.3 Attuazione del Piano

3.1. Il Consorzio, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e le prestazioni previsti dalla presente convenzione e si obbliga, pertanto, a dare piena attuazione alla Variante sostanziale al PUA, sulla base degli elaborati elencati all'art.1 e allegati sub.1 e sub.2 alla presente convenzione, mediante UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI) individuate nella Tav. V-07.

3.2. I predetti elaborati sono stati redatti tenendo conto delle condizioni date dagli Enti ed Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete (energia elettrica, acquedotto, gas, telefono); condizioni e/o prescrizioni che saranno meglio definite in sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi.

3.3. Il Piano, è suddiviso in due ambiti, come evidenziato nella Tav.V-04: ambito EST, caratterizzato dalla sola area a servizi pubblici e parte della viabilità principale; ambito OVEST, caratterizzato dalle zona edificabili e dalle aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico e dalla rimanente parte della viabilità principale.

Per quanto riguarda la viabilità principale si precisa che la realizzazione della stessa, ai sensi del citato Preaccordo, è a carico del Comune e *"... il costo resta a carico del Consorzio per il 50%; onere che verrà assolto/compensato a fronte della cessione della maggiore superficie di area.."*(pari a circa mq. 14.638 conseguenti alla riduzione dell'area edificabile privata già prevista dal PUA approvato); rimangono in capo al Consorzio le opere di completamento inerenti ai percorsi ciclabili e pedonali e i servizi a rete, previsti sui lati in continuità con le aree edificabili, nonché le opere per l'invarianza idraulica.

3.4. L'ambito Ovest si articola in cinque UMI, ovvero in stralci funzionali di attuazione, comprensive delle zone edificabili ed aree a servizi ad esse afferenti.

3.5. L'attuazione di ogni UMI, comprensive dei servizi afferenti, è subordinata all'esistenza o alla contestuale realizzazione della completa viabilità principale.

3.6 Dato atto che la dotazione delle aree a servizi richiesta dalla normativa, con riferimento alle destinazioni d'uso previste dalla Variante al Piano risulta, comunque, totalmente soddisfatta con la cessione delle aree dell'ambito Est e, fermo restando quanto sopra in ordine alla viabilità principale, l'attuazione/edificazione di ciascuna delle predette UMI potrà essere realizzata singolarmente, a condizione sia garantita la contemporanea attuazione delle aree a servizi in esse ricomprese, gli adeguati collegamenti con la viabilità e i servizi esistenti e l'invarianza idraulica.

3.7. Le UMI risultano articolate e suddivise così come rappresentate nella tav. V-07 del piano.

3.8. Per l'attuazione di una o più UMI non è prevista una successione temporale predeterminata, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 3.5. e 3.6.

Art. 4 Destinazione d'Uso /Standard

4.1. Le destinazioni d'uso previste dal piano sono quelle consentite dalla normativa del PI con specifico riferimento all'art.17 bis e al Preaccordo. Restano in ogni caso escluse le Grandi Strutture di vendita di cui alla L.R. n. 50/2012.

4.2. La verifica dello standard a parcheggi è riferita alle specifiche destinazioni d'uso impresse, tra quelle ammesse, in sede di progettazione edilizia, ferma la superficie complessiva delle aree a servizi scoperte pubbliche e/o di uso pubblico previste per ogni UMI. A questo fine va fatto riferimento agli artt. 4 e 11 delle norme tecniche particolari della Variante al PUA.

Art. 5 Oneri di Urbanizzazione

5.1. Per la determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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. 87 del 24 ottobre 2011.

5.2. A questo fine, con riferimento al "Disciplinare per l'applicazione del Contributo di Costruzione" con riguardo alla tab. 6 "ATTIVITA' COMMERCIALE E DIREZIONALE " -

(destinazione presa a riferimento per il dimensionamento in quanto richiedente lo standard maggiore rispetto alle altre destinazioni ammesse), l'ammontare complessivo degli oneri risulta di € 3.168.552,00, così articolati: urbanizzazione primaria €1.883.196,00 e urbanizzazione secondaria € 1.285.356,00.

5.3. Per quanto sopra, risultando il costo delle opere di urbanizzazione primarie, eseguite a cura e spese del Consorzio, comunque superiore agli oneri tabellari ai sensi del successivo art. 8, rimane fissato detto importo anche in presenza di destinazioni diverse, fatto salvo eventuali successivi conguagli solo a favore del Comune. Per quanto riguarda gli oneri secondari, l'importo degli stessi, come sopra riportato, potrà essere aggiornato, ai sensi del richiamato successivo art. 8, in sede di rilascio dei permessi a costruire, in funzione delle destinazioni effettivamente impresse e quindi della SLP prevista.

Art. 6 Impegni del Consorzio

6.1. Il Consorzio si obbliga a cedere e trasferire al Comune le aree previste dalla variante al Piano per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad eseguire su di esse le relative opere nelle forme e secondo le modalità definite ai successivi articoli.

6.2. Il Consorzio, pertanto, si impegna a cedere al Comune, dopo l'adozione della Variante del PUA, tutte le aree di proprietà ricomprese nell'ambito EST per una superficie di mq.128. 178,79.

6.3. Il Consorzio si impegna altresì, per l'ambito OVEST, a cedere al Comune e/o vincolare ad uso pubblico le aree a servizi in base alle specificazioni riportate negli elaborati e comunque sulla scorta delle indicazioni che potranno essere successivamente date dall'Amministrazione, per mq.72.025,73 (al netto dei parcheggi interrati di uso pubblico);

6.4. Il Consorzio si impegna ad eseguire a propria cura e spese le opere di completamento della viabilità principale per circa mq. 2.150,72 sulla scorta della "Descrizione delle opere di urbanizzazione" di cui all'allegato V-C del piano.

6.5. Il Consorzio si impegna, inoltre, a realizzare a propria cura e spese, sulle aree destinate a servizi ricomprese nelle UMI, le opere di urbanizzazione sulla scorta della

Descrizione di dette opere di cui al sopra citato allegato, per complessivi mq. 58.585,02 (al netto dei parcheggi interrati) , così articolati:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (in superficie) mq. 25.897,03
- verde pubblico (compresi i percorsi ciclabili e pedonali) mq. 28.817,01
- strade, marciapiedi, percorsi ciclopeditoni interni (non principali) mq. 3.870,98
- servizi a rete e opere di laminazione ed invarianza idraulica

Si impegna inoltre a realizzare su aree private, parcheggi interrati vincolati all'uso pubblico per mq. 5.902,97, da precisare /ridefinire in sede di progettazione edilizia.

6.6. La descrizione delle opere di urbanizzazione di cui al citato all. V-C., è suscettibile di ulteriori precisazioni e/o modifiche in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere stesse che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire le opere di urbanizzazione

Art. 7 Impegni del Comune

7.1. Il Comune è impegnato, sulla scorta del più volte citato PREACCORDO, a progettare ed attuare la viabilità principale, nei limiti sopra descritti, evidenziando che la stessa opera risulta inserita nel piano annuale delle opere pubbliche, in quanto funzionale alla viabilità di tutto il quadrante est, al futuro completamento dell'Arco di Giano oltre alla edificazione prevista.

7.2. il Comune pertanto resta impegnato ad approvare il progetto esecutivo della viabilità principale entro l'anno in corso e quindi espletare la gara per l'attuazione dell'opera entro il 31 07 2017 e dare inizio ai lavori, entro il 31.12.2017, salvo imprevisti.

Art. 8 Opere di urbanizzazione - Scomputi

8.1. Il costo di realizzazione, a carico del Consorzio, delle opere ricomprese nelle UMI di cui al precedente art. 6, risulta stimato, come da allegato V-F, in € 4.290.497,20

8.2. Il costo di realizzazione del completamento della viabilità principale di cui al precedente art. 6 risulta stimato, come da allegato V-F, in € 268.840,00

8.3. L'ammontare del costo delle opere di cui ai precedenti punti è stato determinato sulla scorta dei prezzi convenzionali stabiliti dal citato "Disciplinare per l'attuazione dei

P.U.A. da parte di soggetti privati” per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi e la sistemazione del verde e, sulla scorta del preventivo sommario di spesa, per quanto riguarda le strade e marciapiedi, le piste ciclabili, i servizi a rete e le opere per l’invarianza idraulica.

8.4. Risultando il costo di dette opere, come sopra determinato, superiore all’onere primario di cui al precedente art. 5, lo stesso viene interamente scomputato, senza alcuna forma di conguaglio a favore del Consorzio.

8.5. Il Consorzio è tenuto a corrispondere al Comune l’intero ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria così come determinati al precedente art. 5.

8.6. Il Consorzio corrisponderà al Comune, in forma proporzionale per ogni singola UMI, detti oneri di urbanizzazione secondaria all’atto della presentazione del primo permesso di costruire, comprensivo delle opere di urbanizzazione, inerente alla stessa UMI e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 9 Allacciamento ai Pubblici Servizi

9.1. Il Consorzio ovvero l’eventuale avente causa, si impegna ad assumere l’onere delle operazioni necessarie per allacciare le varie UMI ai seguenti servizi pubblici in conformità alla Variante al PUA approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti preposti alla distribuzione dei servizi a rete: fognatura, approvvigionamento idrico, energia elettrica, gas, pubblica illuminazione, telefono, ecc.

9.2. Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l’installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto afferente ad un servizio pubblico, dovranno essere effettuati a cura e spese del Consorzio o dell’avente causa; il Comune subentrerà nell’intestazione a collaudo avvenuto ed approvato delle opere di urbanizzazione afferenti alla medesima UMI.

Art.10 Progetto ed esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e degli allacciamenti – Verbale ultimazione dei lavori.

10.1. Il progetto per l’esecuzione del completamento della viabilità principale, da parte del Consorzio, potrà essere attuato anche per stralci funzionali contestualmente all’attuazione di una o più UMI.

10.2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ricomprese in ciascuna UMI e degli allacciamenti, il relativo progetto dovrà essere presentato con la richiesta del/dei permesso/i a costruire inerenti all'edificazione prevista, tenuto conto di quanto di seguito precisato per le UMI nell'ambito delle quali sono previsti parcheggi interrati di uso pubblico.

10.2 I progetti di cui ai punti precedenti dovranno ottenere il preliminare nulla-osta, qualora necessario, degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi di cui all'art. 9.

10.3. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dal successivo art. 14. Qualora siano riscontrate difformità, il Sindaco diffiderà il Consorzio ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

10.4. Il Consorzio o suo avente causa, si obbliga a seguire come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs 50/2016 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti.

10.5. L'inizio e l'ultimazione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato dal Settore competente in materia di infrastrutture, e il Consorzio. Quest'ultimo, si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei sopralluoghi relativi.

10.6. Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione afferenti ad ogni UMI, si 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, cordonate 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, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

10.7. I frazionamenti delle aree, dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le strade e i marciapiedi, i parcheggi e il verde.

A maggiore chiarimento 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.

10.8. Il verbale/li di ultimazione dei lavori, inerente al completamento della viabilità principale o di un suo stralcio funzionale e/o di una UMI, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali interessati ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o controllo delle opere nonché dal rappresentante del Consorzio, corredato dai frazionamenti approvati dall' UTE e dalla tavola sopradescritta, è 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 (manto d'usura, elementi di arredo urbano, ecc.) che potranno essere successivamente completate e comunque entro sei mesi dalla data di ultimazione di tutta l'edificazione di ogni UMI.

10.9. La domanda di agibilità dei fabbricati ricompresi in ogni UMI è subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del Collaudatore delle opere di urbanizzazione. Per le UMI nell'ambito delle quali sono previsti parcheggi interrati di uso pubblico, e per le quali l'edificazione può essere attuata con più permessi a costruire, la verifica di regolare esecuzione può interessare anche solo parte dei parcheggi interrati ovvero quelli afferenti all'edificazione per la quale viene richiesta l'agibilità.

Art.11 Cessione - Possesso delle aree a servizi e delle opere di urbanizzazioni

11.1. Il Consorzio resta impegnato a cedere al Comune le aree di cui all'ambito EST a seguito dell'adozione della Variante al PUA e le aree per la viabilità principale, a seguito della sottoscrizione della presente convenzione e comunque, anche anticipatamente, su richiesta dello stesso, fermo restando l'impegno alla messa a disposizione di dette aree richiamato in premessa.

11.2. La cessione delle aree e le opere per il completamento della viabilità principale è effettuata a seguito del verbale di ultimazione dei lavori.

11.3. La cessione e/o vincolo di uso pubblico delle aree e/o opere di urbanizzazione e degli allacciamenti inerenti alle varie UMI, è effettuata dopo l'ultimazione dei lavori di cui

al precedente art. 10 ed in ogni caso alla richiesta della prima agibilità degli edifici ricompresi nella UMI.

11.4. Il consorzio assume per sé e per i propri aventi causa, limitatamente alle aree e/o opere gravate di servitù di uso pubblico, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

11.5. Per le aree previste in cessione o oggetto di vincolo, il possesso delle aree e/o opere ricomprese in ogni singola UMI, rimarrà in capo al Consorzio o al suo avente causa fino al collaudo favorevole.

11.6. Per le aree previste in cessione o oggetto di vincolo, le parti si riservano la facoltà di precisare o modificare concordemente il regime delle stesse.

11.7. Il Consorzio o l'avente causa, per le varie UMI dovrà produrre a proprie cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione e/o il vincolo delle aree e/o opere.

11.8. Il consorzio si impegna ad ottenere, qualora necessario, la concessione d'uso per le aree demaniali presenti nell'ambito OVEST nonché ad richiedere successivamente la loro sdemanializzazione ai fini della cessione definitiva al Comune ovvero a tenere esente lo stesso dal pagamento di eventuali canoni relativi alle aree concesse.

Art.12 Modalità di esecuzione dei lavori

12.1. I lavori per realizzare le opere di urbanizzazione devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e sottoposti a collaudo secondo le modalità dell'art.10.

12.2. Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune può esercitare in qualsiasi momento il potere di vigilanza e controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni della Variante al PUA, della presente convenzione e del relativo permesso a costruire, a regola d'arte e nel pieno rispetto delle prescrizioni progettuali. In caso di accertate violazioni o difformità il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i conseguenti provvedimenti di legge.

12.3. Qualora i lavori non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, il Comune potrà sostituirsi al Consorzio per l'esecuzione di tutte le opere o parti delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere al Consorzio medesimo.

E' fatta salva ogni altra sanzione di legge.

12.4. L'intervento del Comune che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere entro congruo termine.

Art.13 Realizzazione edifici privati

13.1 L'edificazione nell'ambito di una UMI è subordinata alla presenza della viabilità principale e delle opere di completamento della stessa o di un suo stralcio funzionale, ed il primo permesso a costruire deve comprendere anche il progetto delle opere di urbanizzazione afferenti ricomprese nella stessa UMI.

13.2. Con richiamo al precedente art. 10 punto 10.9 l'agibilità dei fabbricati ricompresi in ogni UMI potrà essere richiesta o certificata solo dopo la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione in esse ricomprese.

Art. 14 Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti.

14.1. Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione inerenti al completamento della viabilità principale e ad ogni UMI. Il certificato di collaudo potrà essere approvato, per ogni UMI, solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista per la stessa UMI.

14.2. Le operazioni di collaudo avverranno possibilmente in corso d'opera per poter consentire al collaudatore una migliore verifica delle opere.

14.3. Per le operazioni di collaudo il Comune si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti all'elenco regionale dei collaudatori, designati dal Comune all'inizio dei lavori.

14.4. Le spese di collaudo sono a carico del Consorzio il quale provvederà a costituire una cauzione di Euro 20.000,00 a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al collaudatore; detta cauzione dovrà essere costituita alla richiesta del primo permesso ad urbanizzare a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa.

14.5. Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione della presente convenzione sarà deferita al giudice competente.

14.6. Il consorzio s'impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo la risultanza del collaudo entro il termine stabilito dal Dirigente Competente del Comune; scaduto tale termine e in caso di persistente inadempimento del Consorzio, il Dirigente competente provvede d'ufficio, a spese del medesimo Consorzio, utilizzando la cauzione di cui al successivo art.18.

14.6. Il Consorzio si impegna altresì a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari per l'effettuazione del collaudo, nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica ed ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi e il personale necessari per l'effettuazione di prove, misurazioni e saggi.

14.7 Data la natura sostanziale della presente Variante al PUA, la validità della stessa viene determinata in 10 (dieci) anni dalla sua efficacia e pertanto si stabilisce che il collaudo definitivo della Variante medesima dovrà avvenire entro la stessa data.

Art.15. Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti .

15.1. Fino all'approvazione dell'atto di collaudo delle opere di urbanizzazione previste nelle UMI, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle stesse sono a totale ed esclusivo carico del Consorzio.

15.2. Qualora all'atto del trasferimento del possesso al Comune da parte del Consorzio le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai precedenti articoli.

15.3. Il Consorzio s'impegna inoltre, prima del collaudo definitivo, ad allacciare, a proprie cura e spese, l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura di energia elettrica. Il Comune potrà subentrare nel contratto anche prima della consegna finale delle opere dopo l'apposito collaudo tecnico.

15.4. In caso che all'atto di consegna delle opere citate queste non risultassero in perfette condizioni di manutenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 14.

Art.16 Manutenzione delle aree in attesa di edificazione ed urbanizzazione

16.1. Il Consorzio si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree dell'ambito OVEST non ancora impegnate nell'attuazione delle UMI, mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con l'ufficio tecnico comunale competente.

16.2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione del Consorzio e a spese del medesimo utilizzando la cauzione di cui al successivo art.18, quando il Consorzio non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con idoneo preavviso.

Art.17 Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

17.1. Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono essenziali e vincolanti non solo per il Consorzio ma anche per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

17.2. Il Consorzio s'impegna a non trasferire a terzi, senza la preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

17.3. Il Consorzio assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita degli immobili di sua proprietà compresi nella Variante al PUA, garantendo che gli acquirenti forniranno al Comune la garanzia finanziaria prevista dal successivo art.18.

17.4. Una volta ottenuta tale garanzia dall'acquirente, il Comune provvederà a svincolare la fideiussione prestata dalla ditta dante causa.

Art. 18 Garanzie

18.1. A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste a carico del Consorzio lo stesso costituirà, al momento della richiesta del primo permesso a costruire le opere di urbanizzazione inerente al completamento della viabilità principale, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria

pari al 70% del costo dell'opera calcolato sulla base del progetto esecutivo; nonché, al momento della richiesta del permesso di costruire di una o più UMI una polizza fideiussoria pari al 70% del costo delle opere di urbanizzazione ricomprese nella/e stessa/e UMI, calcolato sulla base del progetto esecutivo delle suddette opere, da presentarsi alla richiesta del permesso a costruire sopra citato.

18.2. Le polizze fideiussorie devono 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..

La fidejussione deve altresì contenere una clausola di rivalutazione automatica dell'importo garantito in base all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita.

18.3. Le cauzioni saranno svincolate dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di completamento della viabilità principale e del collaudo o collaudi riguardanti l'urbanizzazione di ogni UMI.

18.4. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Consorzio 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; pertanto l'ente garante è fin d'ora autorizzato e obbligato a versare l'intero importo garantito o quanto necessario, su semplice richiesta del Comune.

18.5. Il Comune nel caso di esecuzione d'ufficio delle opere presenterà al Consorzio il rendiconto finale, chiedendo od effettuando i relativi conguagli.

Art. 19. Nuova disciplina urbanistica

19.1. Il Comune, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, ha la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione a condizione che non sia stata sottoscritta la stessa oppure che siano trascorsi i termini di attuazione della Variante al PUA .

Art. 20. Regime fiscale

20.1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili e di costituzione delle servitù sono a carico del Consorzio la quale si accolla anche tutte le spese di collaudo.

20.2. Si invocano i benefici di legge

.....
.....

Art 21 Registrazione e Trascrizione

.....
.....