

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra

il **COMUNE DI PADOVA**, con sede in Padova, via del Municipio n. 1, C.F. 00644060287, in persona di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, che dichiara di intervenire al presente atto nella veste di \_\_\_\_\_ giusto atto \_\_\_\_\_ e munito dei necessari poteri in forza dell'art. 107 del D.Lvo 18/08/2000 n. 267

e

**I.F.I.P. Iniziative Finanziarie Immobiliari Padova in liquidazione s.r.l.**, con sede in Milano, via Umberto Visconti di Modrone n. 27, C.F. e Reg. Imp. 02123620284, in persona del liquidatore Federico Pizzii, nato a Trecenta (RO) il 22/06/1975 e residente in Padova, via C. Borromeo n. 39/B, di seguito IFIP

premessò

- che, con scrittura privata del 24.07.2020 autenticata dal notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD), rep. 20796 racc. 14352, scrittura privata del 23.12.2020 stipulata avanti alla dott.ssa Stefania Carrara di Padova e scrittura privata del 28.04.2021 autenticata dal notaio Vincenzo Attianese di Albignasego (PD), rep. 21961 racc. 15382, Industrie Edili Holding S.P.A con sede in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, 27 – Cod. fisc. 10404700964 ha acquisito la titolarità della totalità quote di I.F.I.P. s.r.l. in liquidazione proprietaria delle aree ricomprese nel Piano Urbanistico Attuativo denominato “Riqualficazione Urbanistica dell’area a nord della Chiesa della Pace e del Tribunale” approvato con delib. C.C. n. 22/4/2009 n. 65 e oggetto di successiva variante approvata con delib. G.C. 22/7/2014 n. 396”;
- che tale Piano Urbanistico Attuativo, già oggetto di convenzioni con IFIP s.r.l. in data 29/06/2009 rep. 34155 del Notaio Caracciolo e in data 08/08/14 - rep. 188313/46013 del Notaio Cassano, prevede la realizzazione di 6 fabbricati di complessivi 156.400 mc costituenti altrettanti stralci funzionali;
- che tale Piano Urbanistico ha avuto parziale attuazione con la realizzazione, da

parte della ditta lottizzante nella sua precedente composizione sociale, delle opere di urbanizzazione generali costituite, tra le altre, dalla nuova strada di collegamento tra la Stazione Ferroviaria e la Fiera, dal parcheggio interrato di uso pubblico a nord del Tribunale, dalla viabilità prospiciente il Tribunale e da quella di via Grassi e via Goldoni;

- che tale Piano Urbanistico ha avuto altresì attuazione con il completamento dello “stralcio 6” relativo alla realizzazione di una media struttura di vendita, per una volumetria di 20.128 mc con conseguente residua volumetria da realizzare di 136.272 mc, di cui mc 32.947 ad uso residenziale ed i restanti mc 103.325 ad uso commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita;

- che rimangono da completare le opere di urbanizzazione e le relative edificazioni all'interno degli ulteriori 5 stralci contemplati dalla suddetta variante;

- che tale Piano Urbanistico Attuativo è valido ed efficace a tutto il 08/05/2025 in virtù del termine decennale di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e delle due proroghe triennali di cui agli artt. 30 del D.L. 69/2013 conv. in L. 98/2013 e 10 del D.L. 76/2020 conv. in L. 120/2020;

premessò altresì

- che la nuova compagine sociale di IFIP intende procedere al completamento del Piano;

- che IFIP è nel contempo disponibile a dare corso ad un miglioramento dell'assetto planivolumetrico del Piano vigente al fine di creare un parco ad uso pubblico in corrispondenza della Chiesa della Pace, tale da garantirne la permeabilità visiva e pedonale, con lo stralcio del fabbricato ivi previsto e la distribuzione della relativa volumetria negli altri stralci attuativi;

- che IFIP si è altresì dichiarata disponibile a recepire all'interno del Piano Attuativo gli indirizzi che caratterizzeranno la nuova pianificazione urbanistica generale della zona attualmente in fase di definizione e redazione da parte dell'Amministrazione Comunale;

- che IFIP ha a tal fine predisposto e presentato in data 09/11/2021 una nuova variante al vigente Piano Urbanistico Attuativo;

premessi da ultimo

- che tale nuova variante richiede un adeguamento dei parametri previsti dal Piano vigente e dalla sovraordinata pianificazione generale per quanto attiene alle dotazioni a standard;
- che alla luce della specifica destinazione ad alloggi per studenti di uno dei fabbricati da realizzare, nonché della sua localizzazione in un ambito caratterizzato dalla adeguatezza dei servizi di trasporto pubblico, anche alla luce della previsione di una nuova linea SIR3 si rende opportuna una specifica regolamentazione delle dotazioni a parcheggio di pertinenza;
- che, nel contempo, si rende opportuno un corrispondente aumento delle dotazioni a verde del piano attuativo al fine di recepire gli indirizzi della nuova pianificazione generale in corso di predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale con la realizzazione di un parco e la possibilità di realizzare un collegamento ciclo-pedonale nella porzione di piano prospiciente alla Chiesa della Pace;
- che entrambe tali esigenze sono conseguibili mediante l'approvazione della nuova variante ai sensi dell'art. 20 e dell'art. 32 – comma 2 della L.R. 11/2004.
- che la variante in parola è stata adottata con delib. G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed è stata approvata unitamente allo schema della presente convenzione con delib. G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue

## **Art. 1: Premesse – Elaborati**

**1.1.** Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente agli elaborati che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

TAV\_01 – INQUADRAMENTO

TAV\_02 - STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE

TAV\_03 – PLANIVOLUMETRICO  
TAV\_04 RAFFRONTO PIANO APPROVATO/VARIANTE-PLANIVOLUMETRICO  
TAV\_05 – SEZIONI URBANISTICHE – PROFILI  
TAV\_06 - STANDARD URBANISTICI  
TAV\_07 – ATTUAZIONE PER STRALCI  
TAV\_08 - PRESCRIZIONI EDILIZIE - piani fuori terra  
TAV\_09 - PRESCRIZIONI EDILIZIE - piani interrati  
TAV\_10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E REGIME DELLE AREE  
TAV\_11 - RETE ACQUE BIANCHE E NERE  
TAV\_12 – ILLUMINAZIONE PUBBLICA  
TAV\_13 – SOTTOSERVIZI – Gas – Enel - Telecom  
TAV\_14 – SEGNALETICA STRADALE  
TAV\_15 - SEZIONI STRADALI  
TAV\_16 – RENDER  
TAV\_17 - SPECIE ARBOREE

Allegato 2 (Fascicoli)

- A) R01\_Norme Tecniche di Attuazione
- B) R02\_Relazione Descrittiva Generale
- C) R03\_Relazione Opere di Urbanizzazione
- D) RILIEVO - ALLEGATI
- E) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- F) PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
- G) Rapporto Ambientale Preliminare con allegata la Relazione Tecnica ai sensi della DGRV 1400/2017
- H) Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica
- I) PARERI dei Settori e Enti gestori Servizi – Verbale Conferenza dei Servizi.

## **Art. 2: Attuazione del Piano**

**2.1.** La ditta presta al Comune di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e

descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica:

foglio 52, mappali 315, 374, 375, 376, 377, 378, 441, 445

foglio 65, mappali 165, 174, 282 301, 302, 303, 304, 305, 318, 320, 321, 323, 325, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398

foglio 67, mappali 687, 688, 689, 690

- 2.2.** La Ditta si obbliga a completare l'esecuzione del Piano in conformità agli elaborati, elencati nell'articolo precedente e allegati sub 1 e sub 2 alla presente convenzione e ai singoli autonomi stralci funzionali ivi indicati, che assolvono le dotazioni di pertinenza.
- 2.3.** Per quanto riguarda gli edifici denominati "C" (stralcio 1) e "R1" (stralcio 4), che hanno destinazioni d'uso rispettivamente ricettivo complementare (alloggio per studenti) e residenziale (senior house), al fine di assicurare la migliore soluzione sul piano del controllo e della vigilanza, la Ditta proprietaria si obbliga per sé stessa e per successivi aventi causa a mantenere una gestione unitaria per le unità immobiliari degli interi complessi "C" ed "R1", con divieto di vendite parcellizzate della proprietà, salvo venga ottenuta motivata deroga dall'Amministrazione Comunale, altresì assumendo l'impegno di riportare i vincoli di cui al presente comma negli atti di vendita relativi agli immobili di cui trattasi.
- 2.4.** 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.

### **Art. 3: Opere di Urbanizzazione Primaria**

- 3.1.** La Ditta, a 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/vincolare ad uso pubblico al Comune di Padova, 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 tav. 10, per una superficie complessiva di 15.345 mq.

**3.2.** Le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

Aree da cedere:

- Area da cedere al Comune alla firma della Convenzione, in riferimento alla realizzazione della nuova linea SIR mq 1.102
- Parcheggi pubblici in superficie mq 518
- Verde, percorsi pedonali e ciclabili pubblici mq 11.640

Aree da gravare da servitù di uso pubblico:

- Controviale privato ad uso pubblico mq 2.085.

**3.3.** Le opere di urbanizzazione previste nello “stralcio 2” dovranno essere realizzate e ultimate con collaudo, assolvendo rispettivamente la dotazione richiesta per l’edificazione dello “stralcio 1”, salvo le aree di cantiere che dovranno essere concesse dal Dirigente per l’edificazione dello “stralcio 3 e 4”

Analogamente, le opere di urbanizzazione previste nello “stralcio 6” dovranno essere realizzate e ultimate con collaudo, assolvendo rispettivamente la dotazione richiesta per l’edificazione dello “stralcio 4-5”, salvo le aree di cantiere che dovranno essere concesse dal Dirigente per l’edificazione degli stralci stessi.

#### **Art. 4: Definizione ed esecuzione opere urbanizzazione primaria**

**4.1.** Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova, fermo restando che le superfici a standards sopra indicate costituiscono l’ammontare minimo inderogabile.

**4.1.1** La verifica del rispetto delle superfici minime dichiarate, dovrà avvenire secondo quanto previsto dall’art. 8 – penultimo comma delle N.T.A. del P.U.A;

**4.2.** La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 28 sopra citato, e quindi a proprie cura e spesa, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al PUA approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al

permesso ad urbanizzare.

- 4.3. La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire.
- 4.4. Le opere di cui al presente articolo dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei relativi titoli edilizi che dovranno a loro volta essere rilasciati entro il termine di validità del Piano.
- 4.5. 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 16, quanto la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

#### **Art. 5: Dotazioni a standard**

- 5.1. Le Parti si danno atto che le dotazioni a standard sono state ridefinite dalla presente variante sulla base dell'intervenuta realizzazione di 6.604 mq di parcheggi pubblici nell'autorimessa interrata a nord del Tribunale.
- 5.3. Che il nuovo quadro della mobilità generale si sta evolvendo verso una maggiore fruibilità di tipo pedonale/ciclabile attraverso l'incremento dell'offerta di trasporto pubblico costituito dall'esistente linea SIR 1 e dalle previste realizzazioni delle linee SIR 2 e 3 del metrobus; inoltre aumenta sempre più la sensibilità verso un incremento di aree a verde.
- 5.3. Limitatamente alla volumetria dell'Edificio C, in considerazione della specifica destinazione ad alloggi per studenti, considerata la presenza di idonea dotazione di standard esterni alla zona di intervento e la necessità di aumentare la dotazione di verde pubblico, l'Amministrazione Comunale autorizza la monetizzazione della dotazione di parcheggi mancanti nel progetto di variante di Piano, così come prevista del "Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni

urbanistiche ed edilizie” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 31/1/2022.

### **Articolo 6: Oneri di Urbanizzazione Secondaria**

- 6.1.** La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla edificazione dei fabbricati di ciascuno stralcio funzionale, l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria determinati con le modalità previste dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione, dalle norme e dai regolamenti comunali in vigore a quella data.
- 6.2.** L'importo al momento calcolato, potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:
- 30% all'atto del rilascio del titolo edilizio;
  - 30% entro i successivi 12 mesi;
  - 40% prima del deposito della Segnalazione Certificata dell'Agibilità degli edifici, anche parziale.
- 6.3.** Le quote successive alla prima saranno rivalutate in rapporto al variare dell'indice I.S.T.A.T. e dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria.

### **Articolo 7: Allacciamento ai Pubblici Servizi**

- 7.1.** 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:
- strade
  - fognature bianche e nere
  - approvvigionamento idrico
  - energia elettrica
  - pubblica illuminazione
  - linea gas
  - telefono e dati

- 7.2.** 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. Il Comune subentrerà nell'intestazione a collaudo avvenuto ed approvato.
- 7.3.** Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 8: Progetto ed Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e degli Allacciamenti – Verbale Ultimazione Lavori**

- 8.1.** Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 7 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.
- 8.2.** Tale progetto deve ottenere il nulla - osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete.
- 8.3.** I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 12.
- 8.4.** 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 7.
- 8.5.** La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 50/2016 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C., se ed in quanto applicabili.
- 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.
- 8.6.** L'inizio dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato 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.

- 8.7.** Per ultimazione dei lavori (Collaudo) delle opere di urbanizzazione s'intende l'ultimazione completa delle stesse, comprendente l'esecuzione: di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi, delle aree destinate a verde pubblico con la piantumazione di tutte le specie arboree nelle aree pubbliche e la realizzazione delle piste ciclo-pedonali.
- 8.8.** 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 vanno qualificate come "incolto sterile"

### **Articolo 9: Cessione e Possesso degli Immobili**

- 9.1.** La cessione in proprietà e/o il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, relative al singolo stralcio, nonché degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 7 viene effettuata dopo la redazione e l'approvazione del Collaudo di cui all'art. 12 – u.c. e prima della presentazione della SCIA per l'agibilità dei fabbricati.
- 9.2.** Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 12.
- 9.3.** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree gravate da servitù di uso pubblico resta in perpetuo a carico della Ditta e suoi successivi aventi causa.
- 9.3.** L'area da cedere al Comune di Padova, in riferimento alla realizzazione della nuova linea SIR, verrà ceduta in proprietà e possesso contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

## **Articolo 10: Contratto di Cessione Immobili**

- 10.1** La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del Collaudo, di cui all'ultimo comma dell'articolo 12, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree o l'atto di vincolo delle stesse ove previsto.
- 10.2.** 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 11: Edificazione**

- 11.1.** L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del piano attuativo.
- I progetti di tutti i fabbricati possono essere presentati contestualmente alla presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, mentre il rilascio del Permesso di Costruire, di ogni singolo fabbricato, potrà avvenire solo successivamente al rilascio del Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione di pertinenza.
- 11.2.** La presentazione della SCIA per l'agibilità dei fabbricati potrà avvenire solo dopo l'approvazione, con Determina Dirigenziale da parte del Responsabile del Settore competente, del Collaudo delle opere di urbanizzazione di pertinenza, eventualmente anche per stralci funzionali, così come previsto dall'art. 12.
- Nel caso di realizzazione di interrati, secondo quanto indicato all'art. 4 delle N.T.A. allegate al P.U.A., la Ditta per sé e successivi aventi causa, si impegna a non richiedere il ristoro in caso di danni da allagamenti all'Amministrazione Comunale ed al gestore della rete acque meteoriche da questa incaricato.

## **Articolo 12: Collaudo delle Opere di Urbanizzazione e degli Allacciamenti**

- 12.1.** Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 7.
- 12.2.** Le operazioni di collaudo avverranno di norma in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

- 12.3.** Per le operazioni di collaudo, l'Amministrazione si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori, designati dal Comune, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici in possesso dei requisiti richiesti. Il Comune nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.
- 12.4.** 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 Euro 10.000, a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.
- 12.5.** In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.
- 12.6.** 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.
- 12.7.** 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 16.
- 12.8.** La Ditta si impegna altresì a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Il Collaudo delle opere di urbanizzazione, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali e degli enti dei servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, nonché corredato dai frazionamenti approvati dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova e dalla tavola sopradescritta, sarà approvato con provvedimento (Determina) del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere completamente finite al progetto approvato. A tale provvedimento è subordinata la presentazione della SCIA per l'agibilità dei fabbricati previsti dal Piano e serviti dalle stesse opere di urbanizzazione. I Collaudi delle opere di urbanizzazione previste

potranno avvenire anche per stralci funzionali relativi a singoli Permessi di Costruire. In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale di tutta la lottizzazione la cauzione di cui all'art.16.

### **Articolo 13: Manutenzione e Servitù di Uso Pubblico delle Opere di Urbanizzazione e degli Allacciamenti**

- 13.1.** Fino al collaudo delle opere di urbanizzazione, 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 certificato di collaudo, gravate di servitù di uso pubblico.
- 13.2.** 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..
- 13.3.** La Ditta si impegna inoltre, prima del collaudo del P.U.A., ad allacciare a proprie 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.
- 13.4.** 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 12.

### **Articolo 14: Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione**

- 14.1.** 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.
- 14.2.** 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 16, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente

in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e Servizi competenti.

### **Articolo 15: Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri**

- 15.1.** 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.
- 15.2.** Tuttavia, anche in mancanza di apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta che gli eventuali successivi aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.
- 15.3.** 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 16: Cauzione**

- 16.1.** 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 di ciascun singolo stralcio, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 100% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 3 e 7, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata.
- 16.2.** 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.
- 16.3.** Tale cauzione sarà svincolata, dopo l'approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere.

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.

**16.4.** Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

### **Articolo 17: Nuova disciplina urbanistica**

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

### **Articolo 18: 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 all'arch. \_\_\_\_\_ presso il proprio studio professionale sito in \_\_\_\_\_, pec: \_\_\_\_\_, salva l'eventuale revoca firmata dalla Ditta Lottizzante.

### **Articolo 19: 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*