
**PROGETTO DI PIANO URBANISTICO
C2/40
VARIANTE N. 1**

COMUNE DI ALBIGNASEGO
localita' SAN GIACOMO

Allegato C

Schema di Convenzione

proprietà : **CONSORZIO S. GIACOMO**
via Risorgimento ,33
Albignasego

Il presidente _____

il tecnico : _____

progettista : **arch. BENETTI MARTINA ..**
via UMBERTO I° ,36 -35020- Casalserugo (PD)
tel. 049-643207 fax. 049-8749119 mail. benetti.studio@gmail.com

collaboratori : **studio BENETTI**
via UMBERTO I° ,36 -35020- Casalserugo (PD)
tel. 049-643207

studio TOGNON
via Roma ,226 -35020- Albignasego (PD)
tel. 049-8626188



COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

SETTORE 5° Gestione del Territorio

CONVENZIONE

Fg.	18	mapp.	769	mq	262
Fg.	18	mapp.	770	mq	96

per una superficie territoriale complessiva di mq 56.680 corrispondente all'ambito dell'intervento;

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione, è così classificata dal P.R.G. vigente: zona di espansione C2B/40 sottozona 40 soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo denominato "C2B/40" e disciplinato dagli articoli 18 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

I sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti costituiti in consorzio con atto costitutivo di consorzio di urbanizzazione presso il Notaio Attianese Vincenzo di Albignasego (PD) Rep. N. 15692/15699/15705/15710, Raccolta n. 10016, registrato a Padova 2 il 27/04/2016 al n. 6477 serie T1, dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

La presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici Attuativi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 20/04/2012.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Consorzio si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione "SAN GIACOMO", approvato con Delibera Giunta Comunale n. 44 del 20/04/2012 e composto dai seguenti elaborati.

All. A	Relazione tecnica illustrativa Norme tecniche di attuazione
All. B	computo metrico estimativo
All. C	Schema di convenzione
All. D	Prontuario per la mitigazione ambientale
Tav. 1.1	Inquadramento urbanistico Mosaico delle proprietà Comparazione PRG-Progetto Elenco ditte proprietarie
Tav. 2.1	Rilievo dei luoghi con piano quotato
Tav. 2.2	Calcolo superfici reali
Tav. 2.3	Documentazione fotografica
Tav. 3.1	Dimensionamento del piano
Tav. 4.1	Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici
Tav. 4.2	Rappresentazione rendering
Tav. 5.1	Segnaletica stradale Eliminazione barriere architettoniche
Tav. 5.2	Verde pubblico
Tav. 5.3	Sezione stradale tipo
Tav. 6.1.1	Rete acque bianche Particolari costruttivi

- Tav. 6.1.2 Rete acque bianche
Profili altimetrici
- Tav. 6.2.1 Rete acque nere
Particolari costruttivi
- Tav. 6.2.2 Rete acque nere
Profili altimetrici
- Tav. 6.3 Rete Enel, rete Telecom, rete fibre ottiche
Particolari costruttivi
- Tav. 6.4 Rete gas e rete acquedotto
Particolari costruttivi
- Tav. 6.5 Rete illuminazione pubblica
Particolari costruttivi
- Tav. 7.1 Impianti sportivi
Progetto gradinate
- Tav. 7.2 Campo da calcio
Impianto di drenaggio
- Tav. 7.3 Campo da calcio
Impianti di illuminazione ed irrigazione
- Tav. 8 Aree da cedere e vincolare ad uso pubblico
- Tav. 8.1 Aree a standard

Il Consorzio si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Il Consorzio è obbligato in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Consorzio con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Consorzio non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte.

Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione ed i seguenti elaborati formano parte integrante e contestuale del presente atto:

- All. A Relazione tecnica illustrativa
Norme tecniche di attuazione
- All. B computo metrico estimativo
- All. C Schema di convenzione
- All. D Prontuario per la mitigazione ambientale

- Tav. 1.1 Inquadramento urbanistico
Mosaico delle proprietà
Comparazione PRG-Progetto
Elenco ditte proprietarie
- Tav. 2.1 Rilievo dei luoghi con piano quotato
- Tav. 2.2 Calcolo superfici reali
- Tav. 2.3 Documentazione fotografica
- Tav. 3.1 Dimensionamento del piano
- Tav. 4.1 Planivolumetrico
Verifica degli standard urbanistici
- Tav. 4.2 Rappresentazione rendering
- Tav. 5.1 Segnaletica stradale
Eliminazione barriere architettoniche

Tav. 5.2	Verde pubblico
Tav. 5.3	Sezione stradale tipo
Tav. 6.1.1	Rete acque bianche Particolari costruttivi
Tav. 6.1.2	Rete acque bianche Profili altimetrici
Tav. 6.2.1	Rete acque nere Particolari costruttivi
Tav. 6.2.2	Rete acque nere Profili altimetrici
Tav. 6.3	Rete Enel, rete Telecom, rete fibre ottiche Particolari costruttivi
Tav. 6.4	Rete gas e rete acquedotto Particolari costruttivi
Tav. 6.5	Rete illuminazione pubblica Particolari costruttivi
Tav. 7.1	Impianti sportivi Progetto gradinate
Tav. 7.2	Campo da calcio Impianto di drenaggio
Tav. 7.3	Campo da calcio Impianti di illuminazione ed irrigazione
Tav. 8	Aree da cedere e vincolare ad uso pubblico

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il Consorzio, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietario di tutte le aree e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione "SAN GIACOMO"

Il Consorzio, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietario del 100% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e del 100% delle aree inserite nell'ambito medesimo interessate dal Piano di Lottizzazione, ed oggetto della presente Convenzione, così come risulta dall'elaborato 1.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO – MOSAICO DELLE PROPRIETÀ – COMPARAZIONE PRG PROGETTO – ELENCO DITTE PROPRIETARIE di cui al precedente articolo 1.

Il Consorzio lottizzante dichiara di essere proprietario delle seguenti aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione:

Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg. 18, mapp. 5, 131, 134, 164, 276, 367, 368, 369, 370, 493, 495, 497, 624, 649, 651, 693, 694, 695, 696, 697, 699, 700, 707, 730, 768, 769, 770, 771 ed a tale scopo dichiara di aver depositato copia dei rispettivi titoli di proprietà e che sulle aree non insistono diritti di terzi che possono limitarne l'uso di qualunque genere.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.R.G. vigente:

Superficie territoriale (di progetto) così distinta:	mq 56.680
Superficie fondiaria	mq 57.500
Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico	mq 16.418

Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq 7.950
Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico	mq 5.545
Superficie destinata a Cabina Elettrica	mq 131

Superficie per attrezzature di interesse comune	mq 0
Superficie destinata a aiuola pubblica o di uso pubblico	mq 1.031
Superficie destinata a pista ciclabile e marciapiedi	mq 2.843

Altro mq

Volumentria totale mc 39.879

così distinta:

Volumentria residenziale	mc. 23.942	in ragione del 100%
Volumentria commerciale	mc 15.937	in ragione del 100%

Volumentria direzionale	mc 0	in ragione del 100%
-------------------------	------	---------------------

Volumentria ricettiva	mc 0	in ragione del 100%
-----------------------	------	---------------------

Superficie commerciale (SLC)	mq 12.840	in ragione del 100%
Superficie direzionale (SLP)	mq 0	in ragione del 100%
Superficie ricettiva (SLP)	mq 0	in ragione del 100%
Superficie Produttiva (SLP)	mq 0	in ragione del 100%

Altezza massima prescritta ml 9.00 rispetto a ml 9.00 Prev. Rep. Norm.

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

Il Consorzio proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo “SAN GIACOMO”, di cui all’articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. €.....
2. €.....
3. €.....

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €.....

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 8 - AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO allegata sub, per una superficie complessiva di mq 25.294, così suddivisa:

- verde pubblico	mq 14.921
- parcheggi	mq 2.700
- strade	mq 3.989
- marciapiedi e pista ciclopedonale	mq 2.843
- aiuole	mq 760
- cabine elettriche	mq 131

Il Consorzio si impegna inoltre a vincolare ad uso pubblico, con ogni onere inerente e conseguente alla manutenzione, recupero, rinnovo e di gestione a proprio carico, le aree destinate alle opere di

urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 8 - AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO allegata sub, per una superficie complessiva di mq 9.432, così suddivisa:

- verde pubblico	mq 1.497
- parcheggi	mq 5.374
- strade	mq 1.556
- marciapiedi e pista ciclopedonale	mq 0
- aiuole	mq 271

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard di verde e parcheggi indicate nel repertorio normativo costituiscono quantità minime inderogabili.

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna altresì a realizzare sulle medesime aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al Piano di Lottizzazione e al progetto esecutivo delle opere stesse.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari ad €..... *(in lettere)*, i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

(ove previsto)

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. €.....
2. €.....
3. €.....

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €.....

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, è pari a € *(in lettere)*, i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

ARTICOLO 5 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 50/2016.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o di urbanizzazione secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4, trattandosi di opera pubblica, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica nel rispetto del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.Lgs. n. 50/2016).

(ove previsto dalla legge)

In luogo del reperimento degli standard urbanistici primari e/o secondari all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione, il Consorzio prevede l'istituto della monetizzazione.

In luogo del reperimento dello standard urbanistico da destinare a parco, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.61/1985, all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione, il Consorzio ha provveduto alla monetizzazione dello stesso per l'importo di €.....

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente articolo 4; nonché (*ove previsto*) quello relativo alla monetizzazione degli standard primari, di cui al successivo articolo 12, il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, nella percentuale che segue:

LOTTO n. 1

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €..... %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €..... %

LOTTO n. 2

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €..... %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €..... %

LOTTO n.

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €..... %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €..... %

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto al Consorzio.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune.

I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono disciplinati al successivo articolo 11.

ARTICOLO 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE

Il Consorzio si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare per le seguenti opere:

- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, 7° comma bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Il Consorzio provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al collettore comunale qualora esistente ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.

Qualora risultasse necessario, per esigenze degli Enti erogatori di pubblici servizi, il Consorzio lottizzante si impegna a costituire perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, non compresi nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione del suolo, per l'installazione di servizi pubblici, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 7 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

Il Consorzio proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.

Il Consorzio proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione di cui alle tav. n. 6.2.1 – ACQUE NERE e 6.2.2 – ACQUE NERE PROFILI è a carico del Consorzio proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo che dovessero intervenire fino alla presa in carico definitiva dello stesso da parte del Comune.

La cessione dello stesso al Comune per la gestione tecnica, operativa ed amministrativa e la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, potrà avvenire solo a seguito di collaudo funzionale con esito positivo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte del Consorzio proponente del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.

ARTICOLO 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (*IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 5*)

Il Consorzio lottizzante verserà l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati come stabilito dagli articoli 63 e 86 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni, sul volume di progetto previsto dal Repertorio normativo incrementato della percentuale del 25%.

Tale importo viene rateizzato nel seguente modo:

- 1° rata €..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata contestualmente alla firma della presente convenzione;
- 2° rata €..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 6 mesi dalla prima;
- 3° rata €..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 12 mesi dalla prima;
- 4° rata €..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 18 mesi dalla prima.

In ogni caso, il saldo dell'intero importo, che potrà anche essere anticipato, sarà effettuato comunque prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, al fine di poter pervenire alla richiesta di collaudo delle opere stesse.

Il Consorzio lottizzante, a garanzia del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ha costituito una polizza fidejussoria pari agli oneri che restano da versare da presentare preventivamente alla stipula della convenzione.

Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

ARTICOLO 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

Il Consorzio si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con D.G.C.in coerenza con le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, previo rilascio del permesso di costruire.

Il Consorzio si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla stipula della presente convenzione e ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno risultare da appositi verbali redatti dalla Direzione Lavori.

Il Consorzio lottizzante si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente articolo 4, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal Permesso di Costruire stesso, salvo proroga.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo articolo 18.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune secondo le disposizioni del vigente Regolamento dei Piani Urbanistici Attuativi, prima dell'emissione del certificato di collaudo, il Consorzio fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "come costruito" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

ARTICOLO 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione saranno sottoposte a collaudo tecnico amministrativo.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio. Il Comune entro 30 giorni dall'inizio dei lavori provvede alla nomina del Collaudatore in corso d'opera e finale e lo comunica al Consorzio.

Si dà atto che il Consorzio ha versato al Comune la somma di €..... da riconoscere come compenso al collaudatore.

Tale importo potrà essere soggetto a conguaglio a seguito della determinazione definitiva del compenso da riconoscere al collaudatore.

Qualora il conguaglio comporti il versamento di una somma aggiuntiva la stessa dovrà essere versata al Comune entro 15 giorni dalla richiesta.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine il Consorzio fornirà al Comune ed al Collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati definitivi con l'individuazione degli impianti tecnologici in cartaceo e con elaborato informatico DWG "come costruito" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo favorevole, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo ad uso pubblico al Comune delle aree a standard, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

Il Consorzio si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Consorzio, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Consorzio medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 16.

ARTICOLO 11 - FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le fognature dovranno essere predisposte affinché le acque nere domestiche vengano allacciate alla fognatura nera comunale della quale la zona è servita. Qualora al momento della richiesta del certificato di abitabilità dei singoli fabbricati, il depuratore comunale non fosse in grado di ricevere i reflui provenienti dalla lottizzazione, il Consorzio richiedente si assumerà l'onere di provvedere alla realizzazione di idoneo sistema di smaltimento autonomo per singolo edificio compatibile con la normativa vigente e di provvedere al ripristino del collegamento al depuratore comunale appena esso permetterà di ricevere gli scarichi.

ARTICOLO 12 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e, comunque, fino alla consegna di cui al successivo articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del Piano di Lottizzazione / Recupero saranno a totale ed esclusivo carico del Consorzio lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione verranno applicate le disposizioni di cui al precedente articolo 12.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, il Consorzio si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi e dell'impianto di irrigazione, come da Allegato "Programma di manutenzione aree verdi" alla presente Convenzione, alla manutenzione delle sedi viarie (strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole R.S.U., arredo urbano).

Il Consorzio si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

Il Consorzio s'impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

ARTICOLO 13 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree evidenziate nella Tavola n. 8 - AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO:

- mq 2.700 a parcheggio pubblico;
- mq 14.921 a verde pubblico;
- mq 3.989 a strade;
- mq 2.843 a marciapiedi e pista ciclopedonale;
- mq 131 a cabine elettriche;
- mq 760 ad aiuole;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. 18, mapp. 5, 131, 134, 276, 367, 493, 495, 624, 649, 696, 697, 699, 700, 707, 730, 768, 769, 770, 771 porzioni.

Il Consorzio si impegna ad espletare la manutenzione e la gestione delle aree ed opere da asservire all'uso pubblico, evidenziate nelle Tavola n. 8 - AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO e Tavola n. 8.1 – AREE A STANDARD:

- mq 5.374 a parcheggio ad uso pubblico;
- mq 1.497 a verde ad uso pubblico;
- mq 1.556 a strade ad uso pubblico;
- mq 271 ad aiuole ad uso pubblico;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. 18, mapp. 5, 131, 134, 276, 367, 493, 495, 624, 649, 696, 697, 699, 700, 707, 730, 768, 769, 770, 771 porzioni.

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nelle Tav. n. 8 - AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO e Tavola n. 8.1 – AREE A STANDARD.

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree con la manutenzione e la gestione delle stesse a carico dei proprietari delle aree stesse, dovrà essere stipulato, con Atto Notarile e con spese a carico del Consorzio, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.

La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.

Il Consorzio riconosce, sin d'ora, che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo d'uso pubblico al Comune delle aree a standard.

ARTICOLO 14 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Consorzio proponente proceda ad alienare le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di Convenzione.

Dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla Convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il Consorzio, o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 15 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e per la corretta esecuzione delle opere, il Consorzio lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € (*in lettere*), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico approvato, compresa i.v.a., con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____, già depositata, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

ARTICOLO 16 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL P.U.A. ED AGIBILITÀ

Il Comune rilascerà ai fini dell'edificazione dei lotti i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

I Permessi di Costruire saranno rilasciati dopo l'avvenuta esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sbancamenti e risanamenti;
- rete pubblica illuminazione;
- rete fognaria principale acque bianche;
- rete fognaria principale acque nere;
- rete Telecom;
- rete gas, rete acquedotto e rete Enel o in alternativa dovrà essere dimostrato il pagamento, ai suddetti enti, delle opere di urbanizzazione succitate;
- sottofondi e massicciata stradale.

Per il rilascio dei Permessi di Costruire non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dal Consorzio lottizzante limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal P.d.L. La volumetria non computabile come volume urbanistico sarà soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, in quanto non previsti dalla presente convenzione e non assolti dal Consorzio lottizzante. Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. I Permessi di Costruire, pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, saranno soggetti al pagamento del contributo sul costo della costruzione. A seguito di collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, per l'edificazione delle aree e comunque prima del ritiro del Permesso di Costruire, i richiedenti dovranno presentare una fideiussione/deposito cauzionale, in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alla realizzazione delle sole opere stradali (marciapiedi, e strade e parcheggi), che in ogni caso non potrà essere inferiore ad €10.000 e superiore ad €50.000, a garanzia di eventuali danni alle suddette opere oggetto di collaudo, da cedere al Comune. Tale cauzione sarà svincolata dopo la verifica da parte del Settore 3° - LL.PP. dell'assenza o dell'avvenuto ripristino a regola d'arte di eventuali danni causati nella fase di realizzazione dei fabbricati e, comunque, dopo 30 giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità degli stessi, ognuno per le opere stradali di cui sopra adiacenti e/o fronteggianti la propria area edificabile.

ARTICOLO 17 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo afferente il costo di costruzione, previsto dalla L. n. 10 del 28.01.1977, verrà determinato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

ARTICOLO 18 - REGIME FISCALE

È obbligo del Consorzio la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese dello stesso. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, compreso il rilascio di copie conformi a favore del Comune, sono a carico della ditta esecutrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui alla L. n 666 del 28.6.1943.

ARTICOLO 19 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire che si trovassero in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o quello determinato ai sensi del 2° e 3° comma dell'articolo 78 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

ARTICOLO 20 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Padova.

ARTICOLO 21 – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA.

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e sempre che non siano ancora iniziati i lavori previsti dal piano.

ARTICOLO 22 – VINCOLO D'IMPEGNO DEL CONSORZIO

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per il Consorzio che lo sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Albignasego a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

La presente Convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 28, 5° comma della L. n. 1150 del 17.8.1942.

Letto, firmato e sottoscritto.

.....
(luogo e data)

per il Comune di Albignasego

per il Consorzio

.....

.....

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AREE VERDI ASSERVITE AD USO PUBBLICO
Piano di Lottizzazione /Recupero / Unità Minima d'Intervento di iniziativa privata
denominato “_____”

MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) Pulizia e controllo dei cestini, raccolta di carte, rifiuti e foglie sui tappeti erbosi e tra gli arbusti da eseguire con cadenza settimanale;
- b) Sfalcio con raccolta e smaltimento dell'erba nelle aree verdi, eseguiti a regola d'arte, in modo da garantire un numero annuo di circa 12 interventi e comunque a seconda delle esigenze stagionali, da prevedere nel periodo compreso tra aprile e ottobre;
- c) Controllo fitopatologico annuale delle piante con interventi di potatura di allevamento e/o di contenimento, se necessari (le condizioni fitosanitarie delle singole piante dovranno essere valutate da un professionista con competenza in materia agronomica o forestale e gli interventi eseguiti da personale tecnico specializzato e svolti a regola d'arte); interventi di potatura di rimonda del secco, se necessario, da effettuarsi nel periodo estivo;
- d) Trattamenti fitosanitari, al bisogno, a seguito del controllo fitopatologico;
- e) Potatura degli arbusti, se presenti, con cadenza biennale ed eseguiti nei periodi idonei a tale fine;
- f) Controllo periodico del tappeto erboso e, se necessario, risemina;
- g) Concimazione periodica.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Tutti gli interventi non compresi tra la manutenzione ordinaria saranno programmati dal Consorzio Lottizzante e dai suoi aventi causa in accordo e con l'autorizzazione dell'Ente competente. (il Programma, da inserire nella Convenzione da stipulare tra l'Amministrazione comunale e il Consorzio lottizzante, è da ritenersi indicativo e segue le direttive dell'attuale Amministrazione Comunale).