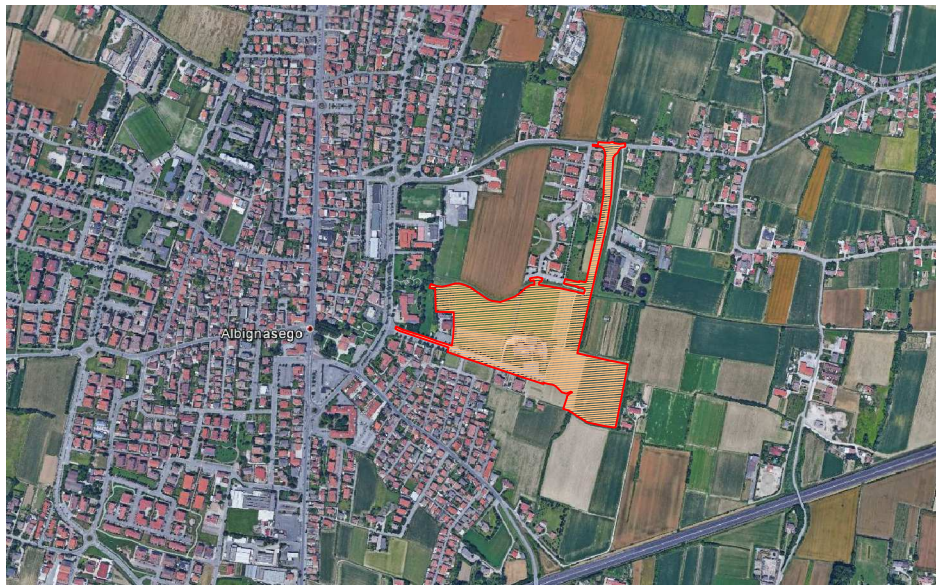


COMUNE DI ALBIGNASEGO PADOVA



PIANO PARTICOLAREGGIATO "San Lorenzo"

Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**AMPLIAMENTO AMBITO DI INTERVENTO MEDIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IN VARIANTE AL P.A.T. ED AL P.I.**

C

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il Progettista
Arch. Giuseppe Cappochin

Albignasego, giugno 2019



SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
"S. LORENZO"**

Ampliamento ambito di intervento mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in variante al P.A.T. ed al P.I.

Articolo 28, L. n. 1150 del 17.8.1942;

Articolo 19, L.R. n. 11 del 23.4.2004;

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del Approvato
con Deliberazione del Consiglio n. del

L'anno il giorno..... del mese di davanti a me Dott., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di, con sede in alla/al via/piazza/vicolo/corso n. sono presenti i signori:

- domiciliato per la carica di in Albignasego, alla via Milano 7, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Albignasego, cod. fisc. 80008790281 e part. i.v.a. 00939330288, (di seguito anche "Il Comune");
- il sig. Francesco Canella, nato a Veggiانو (Pd) il 28/12/1931, cod. fisc. CNLFNC31T28L710S, residente a Padova in dei Fabbri 14, in qualità di Presidente del Consorzio "SAN LORENZO" e della soc. "Ali Immobiliare Srl – Società Unipersonale", che nel prosieguo dell'atto vengono indicati come "Consorzio" e "Ali Immobiliare srl";

PREMESSO CHE:

- che le aree oggi censite al Catasto Terreni del Comune di Albignasego, fog. 10, mappali nn. 221, 421, 424, 819, 1138, 1139, 454, 561, 692, 691, 855, 1006, 1008, 1009, 565 e 1012 sono interessate da un Piano Particolareggiato convenzionato in data 21 settembre 2016 con atto del Notaio ATTIANESE rep n. 16118;
- che la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale", la Società "Costruzioni Forese S.r.l." e la Società "Barison Mario e Oscar S.r.l.", hanno costituito in data 11 maggio 2016 un Consorzio Urbanistico, essendo proprietari del 79,19% del valore degli immobili dell'ambito territoriale interessato dal Piano Particolareggiato e dell'84,891% delle superfici utili oggetto dell'intervento;
- che con atto notarile in data 17 febbraio 2017 rep. n° 16719 la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale" ha acquistato dal Sig. Grigio Mario l'area di cui ai mappali 84, 87, 1144 p. (ex 957 p.), 227p del fog. 10, della superficie di m² 8.730, ricadente all'interno dell'ambito del Piano Particolareggiato e che, conseguentemente, all'interno del medesimo non sono più presenti soggetti dissenzienti;
- che con il medesimo atto la Società "Ali Immobiliare S.r.l. – società unipersonale" ha acquistato anche i mappali 1144 p. (ex 957 p.) e 227 del fog. 10 della superficie complessiva di m² 22.713, ricadenti in parte nell'ambito d'intervento della Z.T.O. C2A/22 ed in parte in Z.T.O. E;
- il Comune di Albignasego ha aderito al P.A.T.I. tematico della "Comunità Metropolitana di Padova", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 dell'8.4.2009, approvato nella conferenza dei servizi del 18.7.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16.3.2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 6 dicembre 2016, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i criteri e le modalità di attuazione dei meccanismi negoziali disciplinati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 (accordi tra soggetti pubblici e privati);

- in data 1 luglio 2015, l'Amministrazione Comunale di Albignasego, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione di proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, quindi concludere accordi con soggetti privati previa individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- coerentemente con tale finalità in data 16/05/2017 prot. Comunale n. 15211, il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, in variante al PRC (P.A.T. e P.I.) integrato in data Prot.;
- la proposta preliminare presentata in data 16/05/2017, è risultata meritevole di accoglimento come comunicato dal Comune in data __.__.__, con nota prot. n.;
- il Proponente in data __.__.__ ha presentato un Atto Unilaterale d'Obbligo preordinato alla conclusione di un accordo pubblico/privato, registrato e trascritto, a garanzia dei successivi adempimenti;
- in data..... prot..... è stata presentata istanza dalle Ditte:

1. Consorzio "San Lorenzo" per conto delle società ALI'IMMOBILIARE srl, COSTRUZIONE FORESE srl, BARISON MARIO E OSCAR srl firmatario della convenzione sopra richiamata;

2. ALI' IMMOBILIARE srl firmataria dell'accordo pubblico-privato

proprietarie del terreno interessato dal Piano Particolareggiato denominato "SAN LORENZO", intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo IN VARIANTE, sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito come segue:

Catasto Terreni: Fg. 10, mapp. 1006 m² 315

Fg. 10, mapp 1008 m² 1.700

Fg. 10, mapp 1009 m² 521

Fg. 10, mapp 565 m² 99

Fg. 10, mapp 1012 m² 315

Fg. 10, mapp 1138 m² 729

Fg. 10, mapp 561 m² 125

Fg. 10, mapp 692 m² 5.238

Fg. 10, mapp 691 m² 6.000

Fg. 10, mapp 1139 m² 2.516

Fg. 10, mapp 454 m² 115

Fg. 10, mapp 221 m² 13.440

Fg. 10, mapp 421 m² 70

Fg. 10, mapp 424 m² 170

Fg. 10, mapp 819 m² 6.830

Fg. 10, mapp 855 m² 252

Fg. 10, mapp 84 m² 2.580

Fg. 10, mapp 87 m² 1.140

Fg. 10, mapp 227p m² 4.355

Fg. 10, mapp 1144p m² 660

Per una superficie territoriale pari a m² 47.170

Ed in AMPLIAMENTO sul terreno sito in Comune di Albignasego, censito come segue

Catasto Terreni: Fg. 10, mapp. 227p m² 13.000

per una superficie territoriale complessiva di m² 60.170 corrispondente all'ambito dell'intervento del comparto indicato nella variante n. 9 al P.I., alla quale il presente accordo accede.

La zona interessata dal Piano Particolareggiato "San Lorenzo", è così classificata dalla suddetta variante al P.I. vigente: zona C2A/21a e C2A/21b soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo

denominato "San Lorenzo" e disciplinato dagli articoli 8 e 17 delle vigenti Norme Tecniche Operative.

I sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, nei seguenti termini:

- Il Consorzio "San Lorenzo" assume tutti gli oneri relativi all'ambito di intervento della zona C2A/21a;
- La società Ali Immobiliare srl, assume tutti gli oneri relativi all'ambito di intervento della zona C2A/21b e alla realizzazione del tratto di strada di collegamento con Via Torino, compresa l'acquisizione del relativo sedime.

La presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici Attuativi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 26-10-2010

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano, con riferimento agli ambiti di cui alle rispettive proprietà a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano Particolareggiato "SAN LORENZO", approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del e composto dai seguenti elaborati:

- A) Relazione illustrativa
 - B) Norme Particolari di attuazione
 - C) Schema di Convenzione
 - D) Computo metrico estimativo sommario
 - E) Documentazione catastale-dichiarazione
 - F) Documentazione fotografica
 - G) Computo metrico estimativo – stralcio (rotatoria via Milano)
 - H) Cartografia:
- | | |
|--|------------|
| 01 - Individuazione ambito di intervento del Piano Particolareggiato e del comparto su Ortofotopiano | sc. 1:5000 |
| 02 - Planimetria catastale mosaico proprietà e servitù gravanti sull'area | sc. 1:2000 |
| 03 - Estratto P.A.T. | sc. 1:5000 |
| Estratto P.I. | sc. 1:2000 |
| 04 - Trasposizione previsioni del P.I. sullo stato di fatto e zonizzazione di progetto | sc. 1:2000 |
| 05 - Rilievo topografico | sc. 1:500 |
| Planimetria stato di fatto con vincoli gravanti sull'area con eventuale modifica e infrastrutture a rete esistenti | sc. 1:500 |
| 06 - Planivolumetrico di progetto | sc. 1:500 |
| 07 - Profili e sezioni regolatori dell'edilizia | sc. 1:500 |
| 08 - Ipotesi di distribuzione degli edifici | sc. 1:500 |
| 09 - Planimetria individuazione aree da cedere al Comune | sc. 1:1000 |
| 10 Piano Particellare di esproprio | sc. 1:2000 |
| 11a - Sezioni stradali | sc. 1:20 |
| 11b - Servizi tecnologici: schema rete telefonica ed elettrica | sc. 1:500 |
| 11c - Servizi tecnologici: schema rete fognatura ed illuminazione pubblica | sc. 1:500 |
| 11d - Servizi tecnologici: schema rete Acquedotto e Gas | sc. 1:500 |
| 11e - Segnaletica stradale e L. 13/89 | sc. 1:500 |
| 11f - Abaco delle alberature previste e particolari arredo urbano | sc. 1:500 |

12 - Render – prefigurazione architettonica non vincolante

13 Planimetria compartiva

Prontuario di mitigazione ambientale

Detti documenti non vengono materialmente allegati al presente atto in quanto già depositati agli atti del Comune.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, anche per i singoli consorziati, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl sono obbligati 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 e Ali Immobiliare srl, 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 e gli obblighi solidali dovranno essere assunti pure dai nuovi soggetti. Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione e gli elaborati sopraindicati parte integrante e contestuale del presente atto.

La ditta attuale proprietaria del fondo dominante in relazione alle servitù apparenti e non apparenti, nei confronti del fondo servente di proprietà comunale in Via Milano, essendo cessata l'utilità in funzione della quale tali servitù erano state costituite, estingue con il presente atto, le medesime e tutti i diritti alle stesse afferenti.

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il Consorzio e Ali Immobiliare Srl, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiarano di essere proprietari di tutte le aree e gli immobili interessati dalla Variante al Piano Particolareggiato "San Lorenzo", della superficie territoriale di m² 60.170,00 con la sola eccezione del mappale 1124p del fog. n. 10 della superficie di m² 5.520,00, relativi al tratto di strada di collegamento con via Torino da acquisire e realizzare a cura e spese di Ali Immobiliare Srl., per una superficie complessiva di m² 65.690,00.

Il Consorzio e Ali Immobiliare Srl sono proprietari del 91,60% delle aree interessate dalla Variante al Piano Particolareggiato "San Lorenzo".

Le Ditte, coerentemente con quanto dichiarato nell'allegata "Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio relativo alla proprietà" ed ai sensi degli articoli 48 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, sono consapevoli della pena che la legge commina per le dichiarazioni mendaci.

Il Sig. TOGNON Francesco, quale proprietario del mappale sito nel Comune di Albignasego e censito al C.T., fog. n. 10 mappale n. 1124p per complessivi m² 5.520,00, con una incidenza dell'8,40% sulla superficie territoriale inseriti nell'ambito della Variante al P.P., non avendo sottoscritto il Piano in oggetto, viene considerato dissenziente.

Ai sensi dell'art. 20, comma 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il Piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del Piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione, fissato in sei mesi dalla stipula della presente convenzione, costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano Particolareggiato è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.I. vigente:

Superficie territoriale ambito Piano Particolareggiato m² 87.700

così distinta:

Superficie comparto da P.I.	m ²	60.170
Superficie destinata a verde pubblico	m ²	13.104
Superficie destinata a parcheggio pubblico	m ²	4.400
Superficie destinata a parcheggio ad uso pubblico	m ²	6.280
Superficie destinata a Viabilità pubblica	m ²	8.839
Superficie a viabilità uso pubblico su nuova area	m ²	1.740
Superficie per attrezzature di interesse comune	m ²	7.900
Superficie per cabina elettrica	m ²	95
Superficie fondiaria	m ²	17.812

Superficie interna al piano particolareggiato ma esterna all'ambito di comparto del PRG	m ²	27.530	di cui
Superficie destinata a Viabilità pubb. Colleg. Via Torino	m ²	5.520	
Superficie area laminazione prevista in cessione	m ²	6.000	
Superficie viabilità esistente	m ²	16.010	

Volumetria totale m³ 41.675

così distinta:

Volumetria residenziale	m ³	29.875
Volumetria commerciale/direzionale	m ³	11.800
Altezza massima fabbricati residenziali/direzionali	m	12,00
Altezza massima fabbricati commerciali/direzionali	m	8,00

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

Il computo metrico estimativo sommario è stato redatto sulla scorta dei prezzi unitari aggiornati del prezzario regionale, depurato di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare d'appalto di lavori simili, riferito all'anno precedente stimabile nella percentuale del 10%, senza tener conto degli oneri fiscali, degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo.

L'indicazione del costo presunto è stato effettuato anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle di calcolo degli oneri ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della L.R. 61/85 e s.m.i..

A -OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALL'AMBITO DEL P.P. GIÀ CONVENZIONATO, DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DEL CONSORZIO "SAN LORENZO"

L'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti all'ambito del PP già convenzionato, calcolato con l'attuale prezzario regionale è pari ad € 3.359.579,15 di cui € 2.963.485,64 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al perimetro di comparto ed € 396.093,51, per le opere esterne al comparto ma interne al perimetro del P.P. che depurati del ribasso medio del 10% riduce

l'importo ad € 3.023.621,24 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 90.708,64,

Importo complessivo opere urbanizzazione € 3.114.329,87

B -OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALL'AMBITO DI PERTINENZA DELLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI ALI' IMMOBILIARE srl

L'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione private ad uso pubblico, afferenti alla media struttura oggetto della variante al P.P. calcolato sulla scorta dell'attuale prezziario regionale è pari ad € 884.159,25 che depurato del ribasso medio del 10% riduce l'importo ad € 795.743,33 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 23.872,30,

Importo complessivo opere urbanizzazione € 819.615,62

C -TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA TORINO DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI ALI' IMMOBILIARE srl

L'importo stimato per l'esecuzione del tratto di strada extra ambito di collegamento con Via Torino, calcolato sulla scorta dell'attuale prezziario regionale è pari ad € 696.148,04, che depurato del ribasso medio del 10% riduce l'importo ad € 626.533,24 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 18.796,00,

Importo complessivo opere urbanizzazione € 645.329,24

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl, 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 impegnano a cedere e trasferire al Comune, o vincolare ad uso pubblico in adempimento alla presente convenzione, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria prive di vincoli, ipoteche e servitù attive e passive, estinguendo contestualmente le servitù esistenti rendendo libere le aree oggetto di trasferimento destinate a viabilità, servizi, verde e piazze, che risultano evidenziate nella Tavola 09 allegata per una superficie complessiva di m² 54.048, di cui in cessione m² 45.713 e da vincolare uso pubblico m² 8.335 così suddivisa:

1. AREE PREVISTE IN CESSIONE

- verde pubblico	m ²	12.884
- parcheggi	m ²	4.400
- area di interesse comune	m ²	7.900
- strade	m ²	14.359
- area per laminazione	m ²	6.000

2. AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

- parcheggio	m ²	6.280
- verde pubblico	m ²	220
- strade-viabilità a servizio della media struttura commerciale	m ²	1.740
- area di collocazione cabina enel	m ²	95

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 costituiscono quantità minime inderogabili.

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

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare di cui ai precedenti punti "A e B", è pari ad € 3.933.945,49 (tremilioninovecentotrentatremilanovecentoquarantacinque/49),

I.V.A. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo sommario, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.P. e di cui al successivo articolo 5.

ARTICOLO 5 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano 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 e Ali Immobiliare srl si impegnano ad acquisire i pareri preventivi degli enti suddetti prima della approvazione del P.P. proposto.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl provvederanno ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano Particolareggiato, al collettore comunale ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.

ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico del Consorzio e Ali Immobiliare srl, viene determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione per le destinazioni d'uso previste nel P. Particolareggiato.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl verseranno 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 incrementato della percentuale del 25% sul volume residenziale.

Gli importi degli oneri di cui al primo capoverso vanno ricalcolati con riferimento alla variante al Piano Particolareggiato allegato ed ammontano a:

1. oneri di urbanizzazione primaria:		
parte residenziale: $m^3 29.875 \times 1,25 \times \text{€}/m^3 19,47$	€	727.082,81
parte commerciale: $m^2 3.360 \times \text{€}/m^2 46,80$	€	<u>157.248,00</u>
sommano	€	884.330,81
importo di cui alla convenzione del 21/09/2016	€	<u>923.330,48</u>
Minor importo	€	38.999,67
2. oneri di urbanizzazione secondaria:		
parte residenziale: $m^3 29.875 \times 1,25 \times \text{€}/m^3 11,83$	€	441.776,56
parte commerciale: $m^2 3.360 \times \text{€}/m^2 19,36$	€	<u>65.049,60</u>
sommano	€	506.826,16
importo di cui alla convenzione del 21/09/2016	€	<u>541.670,62</u>
Minor importo	€	34.844,46

A fronte dello scomputo il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e a cedere e/o vincolare ad uso pubblico al Comune le relative aree a titolo gratuito, oltre alle opere medesime eseguite.

Come indicato all'art. 5 l'ammontare del costo delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti punti "A e B" è pari ad € 3.933.945,49. Tale importo risulta di gran lunga superiore agli oneri tabellari pari ad € 884.330,81 e quindi è da considerarsi a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Relativamente all'importo degli oneri secondari, il Consorzio continuerà a corrisponderlo nei termini riportati nella convenzione sottoscritta in data 21/09/2016, mentre il minor importo degli stessi, determinato dalle tabelle parametriche e per effetto delle diverse quantità a seguito delle modifiche del presente Piano Particolareggiato (€ 34.844,46) verrà detratto dall'ultima rata di versamento a carico esclusivo della società Ali Immobiliare srl.

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl, si impegnano a stipulare la presente convenzione entro il termine massimo di 180 giorni dalla data di approvazione della variante al P.I., che costituisce anche approvazione della variante al Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale.

Qualora la stipula della suddetta convenzione avvenga oltre il termine sopra indicato, le parti convengono che i valori riportati nel computo metrico estimativo dovranno essere oggetto di indicizzazione.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, il Consorzio e Ali Immobiliare srl, inoltrano istanza al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti definitivi ed esecutivi già depositati ed adeguati alle prescrizioni imposte dai vari Enti erogatori dei servizi, in sede di approvazione del P.P.

In riferimento a quanto indicato all'art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 così come modificato dal decreto legge n. 201 del 06.12.2011, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie per un importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35 comma 1, decreto legislativo n° 50 del 2016, è a carico del titolare del permesso a costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016 n° 50 e s.m.i..

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano 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.

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 13.

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, la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni del Regolamento Attuativo del Codice Appalti.

Ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004), costituirà giustificato motivo per la concessione di proroga dei termini di ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di collegamento a Via Torino, l'eventuale ritardo, non imputabile alla società Ali Immobiliare srl, derivante dal compimento delle procedure di occupazione temporanea e/o di espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, anche per eventuali contenziosi promossi da questi ultimi.

È necessaria comunque una preventiva deliberazione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

ARTICOLO 8 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'Amministrazione Comunale incaricherà prima dell'inizio dei lavori il collaudatore delle opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione a cura e spese del Consorzio e Ali Immobiliare srl. Il collaudatore, nominato in corso d'opera che corrisponderà a quello finale, sarà scelto dal Comune tra i nominativi iscritti all'Albo dei Collaudatori della Regione Veneto.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio e Ali Immobiliare srl, i quali entro 30 giorni dall'inizio dei lavori s'impegnano a richiedere la nomina del Collaudatore.

Il Consorzio ha provveduto a costituire cauzione di € 7.000,00 (settemila/00) a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al collaudatore per le opere di urbanizzazione previste all'interno del P.P. convenzionato in data 21/09/2016.

La società Ali Immobiliare srl, costituirà una nuova cauzione pari ad € A garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso del collaudatore per le opere di urbanizzazione previste all'interno della zona C2A/21b

A tal fine il Consorzio e Ali Immobiliare srl forniranno al Comune ed al Collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

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

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano 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 e Ali Immobiliare srl, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Consorzio e Ali Immobiliare srl medesimi, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 13

ARTICOLO 9 - FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le fognature dovranno essere predisposte affinché le acque nere domestiche vengano allacciate alla fognatura nera comunale, della quale la zona sarà servita.

ARTICOLO 10 - 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 11, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del Piano Particolareggiato saranno a totale ed esclusivo carico del Consorzio e Ali Immobiliare srl.

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 8.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi (secondo il "Programma di manutenzione aree verdi" che viene allegato alla presente Convenzione) e, alla manutenzione delle sedi viarie (strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole R.S.U., arredo urbano).

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si faranno 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, e ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl nell'edificazione diretta o per le aree da cedere a terzi per l'edificazione sulla zona oggetto di urbanizzazione dovranno comunque garantire le previsioni del P.P. e la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto assunti con la presente convenzione.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl s'impegnano altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

ARTICOLO 11 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio si impegna a cedere al Comune di Albignasego le seguenti opere ed aree:

- m² 4.400 a parcheggio pubblico;
- m² 12.884 a verde pubblico;
- m² 8.839 a strade;
- m² 7.900 area di interesse Comune;

Mentre la società Ali Immobiliare srl si impegna a cedere sempre al Comune di Albignasego l'area di sedime della strada di collegamento con Via Torino di m² 5.520 circa, oltre all'area di laminazione di m² 6.000 circa e a vincolate ad uso pubblico l'area a servizio della media struttura commerciale destinata a parcheggio di m² 6.280, a strada di m² 1.740, a verde pubblico di m² 220 ed a cabina enel di m² 95

Tutte le superfici saranno meglio identificate in sede di frazionamento.

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. 09 "Planimetria individuazione delle aree da cedere al Comune".

Le aree sono cedute e/o vincolate ad 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 di cui il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano a estinguere le servitù attualmente esistenti, a carico delle aree pubbliche da cedere.

L'atto di cessione delle predette aree dovrà essere stipulato, con Atto Notarile e con spese a carico del Consorzio e Ali Immobiliare srl, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.

La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl riconoscono, 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 al Comune delle aree a standard.

ARTICOLO 12 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Consorzio e Ali Immobiliare srl procedano ad alienare le aree di cui al presente Piano Particolareggiato, dovranno 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 del Consorzio e Ali Immobiliare srl, o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 13 – 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, di cui ai punti "A-B-C" del precedente art. 4, il Consorzio "San Lorenzo" presta adeguata garanzia finanziaria integrativa per le opere di urbanizzazione di cui al punto "A" per un importo di € 173.938,71 (centosettantatremilanovecentotrentotto/71) con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____. La società Ali Immobiliare srl presta adeguata garanzia finanziaria per un importo delle opere di urbanizzazione di cui al punto "B" pari ad € 819.615,62 (ottocentodicianovemilaseicentoquindici/62), con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____. La società Ali Immobiliare srl presta adeguata garanzia finanziaria per un importo delle opere di urbanizzazione di cui al punto "C" pari ad € 645.329,24 (seicentoquarantacinquemilatrecentoventinove/24), con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____. Dette polizze verranno depositate all'atto della stipula della convenzione, con scadenza annuale rinnovabile tacitamente a cura e spese della società Ali Immobiliare srl fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Il Consorzio e Ali Immobiliare srl si impegnano a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks), oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto.

Dette garanzie fornite dai soggetti privati, saranno svincolate dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Albignasego delle opere di urbanizzazione.

In caso di proroga di cui all'articolo 7, l'importo della polizza fidejussoria di cui sopra potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali delle opere già realizzate.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento del Consorzio e Ali Immobiliare srl, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, dovesse rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

ARTICOLO 14 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL P.P. 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 e Ali Immobiliare srl, limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal Piano Particolareggiato. 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 e Ali Immobiliare srl. 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 fidejussione in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alla realizzazione delle sole opere stradali (marciapiedi e strade) 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 un anno 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 15 – 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 16 - REGIME FISCALE

È obbligo della società Ali Immobiliare srl la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese della stessa. 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 17 - 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 18 – 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 19 – 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 20 – VINCOLO D’IMPEGNO DEL CONSORZIO

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

Il Consorzio e Alì Immobiliare srl si impegnano a stipulare la presente Convenzione del Piano Particolareggiato, con atto a rogito di Notaio, entro 180 giorni dalla data di approvazione del P.P. da parte della Giunta Comunale.

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 la Ditta

.....