

Allegato “1”

Schema di convenzione P.U.A. (P. di L. C2/29)



COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

SETTORE 5° Gestione del Territorio

CONVENZIONE

Con colore rosso le parti da aggiungere rispetto allo schema di convenzione – allegato 7 al vigente Regolamento Comunale PUA approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 26/10/2010

Con colore giallo le parti da stralciare rispetto allo schema di convenzione – allegato 7 al vigente Regolamento Comunale PUA approvato con Delibera di C.C. n. 72 del 26/10/2010

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"C2/29"

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 della **Consiglio Giunta Comunale** 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");

- per la ditta "BARISON MARIO E OSCAR S.R.L." con sede in Albignasego - via Roma 293,
cod. fisc. e part. i.v.a. 04123420285, proponente il Piano di Lottizzazione denominato "C2/29" i
signori:

BARISON MARIO

BARISON OSCAR

che nel prosieguo dell'atto vengono indicati come "Ditta";

PREMESSO CHE:

in data..... prot. è stata presentata istanza dalla Ditta:

BARISON MARIO E OSCAR S.r.l.

proprietaria del terreno interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "C2/29", intesa ad
ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo sul terreno sito nel Comune di Albignasego,
censito come segue:

Catasto Terreni: Fg. 1 mapp. 592 mq 1.570

per una superficie territoriale complessiva di mq 1.570 corrispondente all'ambito dell'intervento.

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione, è così classificata dal P.R.G. vigente:

zona di espansione C2/29 sottozona 29 soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo
denominato "C2/29" e disciplinato dagli articoli 9-29-30 delle vigenti Norme Tecniche di
Attuazione.

La sopraindicata Ditta intervenuta, proprietaria lottizzante, dichiara 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. 72 del 26.10.2010.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Ditta si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione “C2/29”, approvato con Delibera di Giunta Consiglio Comunale n. del e composto dai seguenti elaborati:

All. A	Relazione tecnica Dichiarazioni del progettista
All. B	Documentazione fotografica
All. C	Atto di proprietà Elenco visure catastali
All. D	Libretto delle misure
All. E	Computo metrico estimativo
All. F	Schema di convenzione
All. G	Prontuario per la mitigazione ambientale
All. H	Valutazione impatto acustico
All. I	Relazione idraulica
All. L	Indagine geologica
Tav. 1	Estratti: P.R.G. - A.F.G. - N.C.T. Sovrapposizione tra P.R.G. e N.C.T.
Tav. 2	Rilievo topografico Verifica analitica superficie territoriale Planimetria Stato di fatto
Tav. 3	Planimetria di progetto: Aree a standards urbanistici
Tav. 4	Planimetria di progetto: Schema sottoservizi esistenti Schema sottoservizi di progetto
Tav. 5	Planimetria di progetto: Sezione e particolare del parcheggio Segnaletica e sistemazione aree a verde
Tav. 6	Planimetria di progetto: Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici
Tav. 7	Schema sistema di invaso

La Ditta 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.

La Ditta è obbligata 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 dalla Ditta con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, cioè 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 dalla Ditta 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 Dichiarazioni del progettista
All. B	Documentazione fotografica

All. C	Atto di proprietà Elenco visure catastali
All. D	Libretto delle misure
All. E	Computo metrico estimativo
All. F	Schema di convenzione
All. G	Prontuario per la mitigazione ambientale
All. H	Valutazione impatto acustico
All. I	Relazione idraulica
All. L	Indagine geologica
Tav. 1	Estratti: P.R.G. - A.F.G. - N.C.T. Sovrapposizione tra P.R.G. e N.C.T.
Tav. 2	Rilievo topografico Verifica analitica superficie territoriale Planimetria Stato di fatto
Tav. 3	Planimetria di progetto: Aree a standards urbanistici
Tav. 4	Planimetria di progetto: Schema sottoservizi esistenti Schema sottoservizi di progetto
Tav. 5	Planimetria di progetto: Sezione e particolare del parcheggio Segnaletica e sistemazione aree a verde
Tav. 6	Planimetria di progetto: Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici
Tav. 7	Schema sistema di invaso

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietaria 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 di cui al precedente articolo 1.

La Ditta, coerentemente con quanto dichiarato nell'allegato "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, è consapevole della pena che la legge commina per le dichiarazioni mendaci.

La ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione:

Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg. 1, mapp. 592.

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) mq 1.570

così distinta:

Superficie territoriale	mq 1.570,00
Superficie reale privata C2/29 <u>interna</u> all'ambito di intervento	mq 1.570,00

Superficie reale privata C2/29 <u>stralciata</u> all'ambito di intervento	mq	0,00
Superficie reale comunale <u>interna</u> all'ambito di intervento	mq	0,00
Superficie totale ambito di intervento	mq	1.570,00
Superficie destinata a verde pubblico / uso pubblico	mq	112,68
Superficie destinata a parcheggio pubblico / uso pubblico	mq	63,34

Volumentria totale mc 1.570

così distinta:

Volumentria residenziale	mc	1.570
Volumentria commerciale	mc	0.00

Altezza massima	ml	9,00
------------------------	----	------

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo “C2/29”, di cui all’articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. Opere preparatorie	€	988,08
2. Opere stradali	€	4.398,88
3. Opere di fognatura.....	€	26.566,00
4. Opere sottoservizi Enel	€	1.360,00
5. Opere sottoservizi Telecom	€	1.190,00
6. Opere diverse	€	3.600,00

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 38.102,96.

La Ditta, 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 3, per una superficie complessiva di mq 176,02 così suddivisa:

- verde pubblico	mq	112,68
- parcheggi	mq	63,34

La Ditta, altresì, si impegna a cedere e trasferire al Centro Veneto Servizi di Monselice (CVS) l'area pertinenziale alle pompe di sollevamento delle fognature nere così indicata:

- aree di pertinenza CVS	mq	25,00
---------------------------------	-----------	--------------

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.

La Ditta, 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 € 38.102,96 (trentottomilacentodieci/96), 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. Area a verde.....	€ 788,76.....
2.	€
3.	€
<u>COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €</u>	

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, è pari a € 788,76 (settecentoottantotto/76), 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.

Tali importi sono soggetti a ribasso d'asta a seguito di gara di evidenza pubblica, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006.

ARTICOLO 5 – ESECUZIONE E CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 9)

Non è prevista l'esecuzione e la cessione di opere di urbanizzazione secondaria.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 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 secondaria che risultano indicate nella Tavola 3 allegata sub 1, di una superficie pari a mq 112,68 così suddivisa:

– area a verde mq 112,68

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cure e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere, in conformità al piano ed al progetto esecutivo delle opere stesse.

La Ditta si riconosce tenuta ad assolvere l'onere di urbanizzazione secondaria con la cessione di aree e l'esecuzione delle relative opere secondo i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione approvati con deliberazione consiliare per un valore complessivamente calcolato sulla base dei medesimi criteri in € _____.

Le parti concordano che il valore delle aree da cedere corrisponde ad € _____, avendo fatto riferimento alla misura stabilita _____ dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Padova sentito l'Ufficio Patrimonio (6° Settore) del Comune di Albignasego, e che il valore delle opere da realizzare corrisponde complessivamente ad € _____, con riferimento ai valori indicati nei sopra ricordati criteri.

Prima della firma della presente convenzione la Ditta dovrà corrispondere al Comune l'importo di € _____, pari alla differenza tra il valore dell'onere come più sopra quantificato e la somma degli importi del valore delle suddette aree ed opere.

L'importo di € _____ potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

- 25% alla firma della convenzione;
- 25% entro 6 mesi dalla firma della convenzione;
- 25% entro 12 mesi dalla firma della convenzione;
- 25% entro 18 mesi dalla firma della convenzione.

Le quote successive alla prima dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria.

Le opere dovranno essere realizzate entro giorni (..... anni) dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il Comune 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 18, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Visto l'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 6 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere 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. 163/2006).

(ove previsto)

In luogo del reperimento degli standard urbanistici **da destinare a parco, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 61/85, primari e/o secondari** all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione, la ditta **provvederà prevede l'istituto della alla monetizzazione degli stessi per l'importo di € da versare al momento della stipula della Convenzione.**

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	€ 38.891,72	% 100
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 alla Ditta.

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 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE

La Ditta 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.

La Ditta 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, la Ditta 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 8 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

La ditta 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.

(ove previsto e nel caso della presa in consegna dell'impianto al Comune)

La Ditta 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. è a carico della Ditta 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 della Ditta 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.

(ove previsto e nel caso che l'impianto rimanga in carico ai lottizzanti)

La Ditta 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 delle norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione e previsto nelle tav. n. è a carico della Ditta proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte della Ditta 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.

La Ditta proponente s'impegna a propria cura e spese ad allacciare l'impianto di smaltimento delle acque reflue al collettore comunale entro 60 giorni dalla semplice richiesta dell'organismo gestore competente a seguito dell'adeguamento della rete comunale, risanando gli impianti in oggetto.

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 5)

La Ditta 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 potrà essere **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.

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

Ai sensi dell' Visto l'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 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

I soggetti proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta approvazione del P.U.A. sono tenuti a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A.

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.

Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria la Ditta (oppure il Comune nei casi ove previsto) pone a base di gara la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo allegato al Piano di Lottizzazione / Recupero approvato dalla Amministrazione Comunale stessa.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, la Ditta proponente inoltra istanza al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del P.U.A. unitamente allo schema del relativo contratto di appalto, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le suddette opere.

Le parti danno atto che il Permesso di Costruire non abilita gli aventi titolo firmatari della presente convenzione a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi delle opere pubbliche di cui all'articolo 4 che precede.

In conformità a quanto stabilito nello schema del contratto d'appalto, la ditta proponente presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel P.U.A.

Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno, entro il quale la Ditta lottizzante, dovrà dare inizio ai lavori.

La Ditta 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.

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, 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 dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554/1999.

Per i piani attuativi dove risultino dissenzienti 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 urbanizzazione primaria e/o secondaria l'eventuale ritardo, non imputabile alla ditta lottizzante, 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

La proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione viene concessa con deliberazione della Giunta Comunale.

ARTICOLO 11 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche, oggetto della presente convenzione, dovrà avvenire obbligatoriamente a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica, esperita per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori dalla Ditta lottizzante (*o dal Comune nei casi ove previsto*) a propria cura e spese, nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici.

Le parti convengono altresì che il privato titolare del Permesso di Costruire dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, ai sensi dell'articolo 40 del D.Lgs. n. 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, articolo 2359 del C.C.

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori, la Ditta lottizzante firmataria della presente convenzione, nonché titolare del Permesso di Costruire, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto, (di tipo privatistico) ai sensi degli articoli 1322 e 1323 del C.C. e della legislazione nazionale vigente.

Il titolare del Permesso di Costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il Permesso di Costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Il titolare del Permesso di Costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dalla Ditta lottizzante mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, 6° comma, e 122, 8° comma, del Codice dei contratti.

oppure

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dalla Ditta lottizzante mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, primo periodo, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

oppure

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale della Ditta lottizzante, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, secondo periodo, 53, 2° comma, lettera c, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

ARTICOLO 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione saranno sottoposte a collaudo tecnico amministrativo. *nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.*

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 della Ditta, **Il Comune la quale** entro 30 giorni dall'inizio dei lavori **provvede alla nomina del s'impegna a nominare il** Collaudatore in corso d'opera e **finale e lo comunica alla Ditta lottizzante. comunicarlo al Comune.**

La Ditta si impegna a versare al Comune, entro il termine di 15 giorni dalla richiesta, il compenso da riconoscere al collaudatore.

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

A tal fine la Ditta fornirà 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 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.

La Ditta 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 della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 18.

ARTICOLO 13 - 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, la Ditta 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 14 - 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 saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta 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, la Ditta 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).

La Ditta 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.

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

ARTICOLO 15 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree **evidenziate nella Tav. n. 3**:

- mq 63,34 a parcheggio pubblico;

- mq 112,68 a verde pubblico;

La Ditta si impegna a cedere al Centro Veneto Servizi (CVS) di Monselice, le seguenti opere ed aree evidenziate nella Tav. n. 3:

- mq 25 a pertinenza delle pompe di sollevamento delle fognature nere.

Il tutto identificato al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. 1, mapp. 592

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. 3 “Planimetria di progetto: aree a standards urbanistici”.

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, dovrà essere stipulato, con Atto Notarile e con spese a carico della Ditta, 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.

La Ditta 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 16 - MONETIZZAZIONE STANDARD (ove prevista)

La Ditta proponente, a fronte del mancato reperimento degli standard all’interno del perimetro del piano, si impegna a versare, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ... del, i seguenti importi oggetto di monetizzazione:

- per lo standard a Verde: mq (€/mq) €
- per lo standard a Parcheggio: mq (€/mq) €
- per uno totale di: mq €

Tali importi saranno versati dalla ditta prima della stipula della presente convenzione, ovvero prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Gli stessi saranno scomputati dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria in sede di rilascio del Permesso di Costruire, assieme al costo delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente articolo 5.

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto prima della stipula della presente Convenzione, sulla base delle tabelle parametriche a tale data vigenti.

ARTICOLO 17 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la Ditta 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, la Ditta Proponente, o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 18 – GARANZIE PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € 38.891,72 (*trentottomilaottocentonovantuno/72*), 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 da depositare all'atto della stipula della convenzione*, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La Ditta lottizzante si impegna 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 10, l'importo della polizza fidejussoria di cui sopra potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali delle opere già realizzate, riduzione comunque che non potrà superare il 70% di quanto originariamente garantito.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta lottizzante, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria *e secondaria*, 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 19 - 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.

Il Comune rilascerà, ai fini dell'edificazione del singolo lotto, il Permesso di Costruire dell'unico edificio realizzabile, nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

Il Permesso di Costruire dell'edificio dovrà essere rilasciato successivamente al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del P.U.A.

Per il rilascio dei Permessi di Costruire non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dalla Ditta 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 dalla Ditta lottizzante. Il rilascio del certificato di agibilità della singola costruzione è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. Il

Permesso di Costruire, pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, sarà soggetto al pagamento del contributo sul costo della costruzione.

Il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione del P.U.A. e del Permesso di Costruire dell'edificio, richiesti dalla medesima ditta, non rende necessario il deposito di ulteriori polizze fidejussorie oltre a quella prevista al precedente articolo 18. Qualora a seguito dell'avvenuto collaudo favorevole e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, non sia ancora iniziata la costruzione dell'edificio, chiunque intenda subentrare nel P.U.A. dovrà presentare idonea polizza fidejussoria in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alle opere di urbanizzazione. A seguito di collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, per l'edificazione dell'area 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 20 - 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 21 - REGIME FISCALE

È obbligo della Ditta 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 22 - 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 23 – 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 24 – 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 25 – VINCOLO D’IMPEGNO DELLA DITTA

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

La Ditta si impegna a stipulare la presente Convenzione del Piano di Lottizzazione, con atto a rogito di Notaio, entro 180 giorni dalla comunicazione da parte del Comune, dell'intervenuta esecutività degli atti di approvazione della Convenzione medesima.

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

.....

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AREE VERDI Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “C2/29”

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 dalla Ditta 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 la Ditta Lottizzante, è da ritenersi indicativo e segue le direttive dell'attuale Amministrazione Comunale).