

ALLEGATO sub D

CONVENZIONE TIPO PER PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

Premesso

- che il Comune di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 0074 del 13/09/2011 l'ambito d'intervento relativo ad un terreno ubicato in Via Coronelli, identificando lo stesso terreno come area per la quale il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un P.U.A.
- che le Ditte proprietarie dell'area di cui sopra, Signori hanno presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;
- che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n. del, esecutiva; si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse suesposte e la sopra citata deliberazione, anche gli elaborati di P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

Tav. n.1	Corografia Estratto dal fotopiano Estratto dall' A.F.G. Estratto catastale con mosaico proprietà Estratto dal P.R.G.
Tav. n.2	Rilievo topografico
Tav. n.3	Rilievo edifici esistenti
Tav. n.4	Documentazione fotografica
Tav. n.5	Trasposizione del P.R.G. su rilievo topografico
Tav. n.6	Zonizzazione di piano
Tav. n.7	Planivolumetrico e verifica standard urbanistici
Tav. n.8	Regime delle aree

Tav. n.9a	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acqua-gas, rete telecomunicazioni, rete enel
Tav. n.9b	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: rete acque nere, rete acque bianche, rete illuminazione pubblica
Tav. n.9c	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: segnaletica stradale, verde pubblico
Tav. n.9d	Rete acque bianche – profilo longitudinale
Tav. n.9e	Rete acque nere – profilo longitudinale
Tav. n.10	Opere di mitigazione idraulica – verifica indice ecologico
Tav. n.11	Schema sezioni stradali
Tav. n.11a	Sezioni longitudinali
Tav. n.11b	Sezioni trasversali
Tav. n.12	Pianta-sezione stradale tipo Particolare parcheggio, cassonetto e marciapiede Sezioni sottoservizi
Tav. n.13	Ipotesi architettonica ed inserimento ambientale con viste prospettiche (rendering) Planimetria delle zone d'ombra nei vari periodi dell'anno (analisi solare)

Allegato 2 (Fascicoli):

- Allegato A: copie conformi del titolo di trascrizione dell'impegnativa unilaterale con la quale è stata costituita servitù di passaggio nel tratto finale di via Coronelli.
- Allegato C: copia della risposta di RFI riguardo alla D.P.A. elettrodotto FS 132Kv linea Montebello-Padova
- Allegato D: parere idraulico rilasciato dal Consorzio di bonifica Bacchiglione
- Allegato E: pareri enti e servizi
- Allegato I: parere rilasciato dall'acegas-aps relativo alla rete di fognatura
- Relazione tecnica
- Descrizione delle opere di urbanizzazione
- Norme tecniche di attuazione
- Computo metrico
- Profili regolatori

Articolo 2 - Attuazione del piano

La Ditta presta al Comune di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica - Foglio 36, Mappali n. 308 – 1743 – 86 – 1852 – 1853 – 1854 – 87 – 159 – 802 – 619 – 309 – 1856 - 803.

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati agli atti del comune relativi al P.U.A. approvato, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono. La Ditta, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.

La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire le opere di urbanizzazione.

Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire 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 6, per una superficie complessiva di mq 3794 ; le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

strade e marciapiedi	mq 1801
standard di verde pubblico	mq 1458
standard a parcheggi	mq 475
isole ecologiche	mq 48
stazione di sollevamento	mq 12

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standards sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso ad urbanizzare.

La Ditta si impegna inoltre a cedere gratuitamente l'area destinata a servizi per mq 28391 e ad attrezzarla, insieme alle aree dei lotti privati, con alberature e cespugli nella misura indicata dall'art. 16 N.T.A. del P.R.G. indici ecologici, ed alla cessione gratuita dell'area ERP di mq 3296.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro 1825 giorni (cinque anni) dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo del P.U.A. dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

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

Articolo 4 - Oneri di urbanizzazione secondaria ed opere a scomputo

La Ditta si riconosce tenuta a corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione e salvo conguaglio conseguente ad eventuale nuova determinazione dei criteri per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, l'importo di € **189.531,60** per oneri di urbanizzazione secondaria.

Per la determinazione di detto ammontare le parti hanno fatto riferimento agli importi indicati nel *Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati, approvato con deliberazione di C.C.N. 101 del 28/11/2011.*

L'importo di € **189.531,60** potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

- 10% alla stipula della presente convenzione
- 45% alla presentazione del p.d.c. delle opere di urbanizzazione
- 45% prima della prima domanda di agibilità dei fabbricati

Le quote successive alla prima saranno rivalutate in rapporto al variare dell'indice I.S.T.A.T. e dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria

Articolo 5 - Allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A.. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

strade fognature
approvvigionamento idrico
energia elettrica
gas
pubblica illuminazione
telefono.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese della Ditta.

Il Comune subentrerà nell'intestazione a collaudo avvenuto ed approvato.

Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 6 - Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti - Verbale ultimazione lavori

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla - osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 5.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Sindaco diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli articoli 3 e 5.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 163/06 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti.

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

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

I frazionamenti delle aree dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico. A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione/vincolo di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Il verbale di ultimazione dei lavori, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, nonché corredato dai frazionamenti approvati dall'U.T.E. e dalla tavola sopradescritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e si definiranno le opere di finitura (manto d'usura, elementi di arredo urbano, ecc.), che potranno essere attuate successivamente e comunque entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.. La domanda di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del Collaudatore, delle opere di urbanizzazione previste, che potrà anche avvenire per stralci funzionali da approvarsi preventivamente con atto del Responsabile del Settore competente. In quest'ultimo caso rimarrà in essere fino al definitivo collaudo finale di tutta la lottizzazione la cauzione di cui all'art.14.

Articolo 7 - Cessione e possesso degli immobili

La cessione in proprietà o il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10.

Articolo 8 - Contratto di cessione immobili

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'ultimo comma dell'articolo 6, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree o l'atto di vincolo delle stesse ove previsto.

La Ditta dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree.

Articolo 9 - Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.d.L./P.d.R. La domanda di permesso di costruire i fabbricati potrà essere presentata solo dopo l'avvenuta cessione (o vincolo di uso pubblico) delle aree e delle opere di cui ai precedenti articoli. L'agibilità dei fabbricati potrà essere richiesta solo dopo la verifica di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, eventualmente per stralci funzionali così come previsto dall'art. 6.

Articolo 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 5. Il certificato di collaudo definitivo potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano attuativo, tranne i casi di collaudo per decorrenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano (nel qual caso verrà collaudata solo la parte effettivamente realizzata del piano, laddove la stessa sia effettivamente collaudabile), ferma restando la possibilità delle verifiche per stralci funzionali per il rilascio di abitabilità/agibilità di cui all'art. 6.

Le operazioni di collaudo avverranno possibilmente in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Per le operazioni di collaudo, il Sindaco si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori, designati dal Comune, su specifica domanda che la Ditta s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici in possesso dei requisiti richiesti. Il Comune nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione, una cauzione di €. 5000, a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, e a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 14.

La Ditta si impegna altresì a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Articolo 11 - Manutenzione e servitù di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo delle opere previste agli articoli 3 e 5, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta. Le aree ed opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

Alla Ditta fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A..

La Ditta si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A. (o di una apposita verifica finalizzata al rilascio dell'abitabilità /agibilità di alcuni fabbricati), ad allacciare a proprie cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica. Il Comune potrà subentrare nel contratto di fornitura anche prima della consegna finale delle opere, dopo apposito collaudo tecnico;

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al terzultimo e penultimo comma del precedente articolo 10.

Articolo 12 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

La Ditta si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e Servizi competenti.

Articolo 13 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

La Ditta si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

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

La Ditta assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita di terreni ed immobili di sua proprietà compresi nell'ambito del piano.

Articolo 14 - Cauzione

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la Ditta costituisce, al momento della richiesta del permesso a costruire le opere di urbanizzazione, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 70% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 3 e 5, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso sopracitata.

La polizza fideiussoria deve contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

Tale cauzione sarà svincolata dopo l'approvazione del collaudo definitivo del P.U.A..

Nel caso in cui venga approvato dal Comune un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, in parziale deroga di quanto previsto all'art. 6, la Ditta Lottizzante ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione di adeguata contabilità dei lavori relativi che andrà verificata da parte del Collaudatore e fermo restando che il Comune potrà accettare o meno tale richiesta a seconda della sussistenza o meno di oggettivo interesse pubblico.

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

Articolo 15 - Nuova disciplina urbanistica

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

Articolo 16 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della Ditta. La stessa dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate al Sig..... al domicilio di Via....., tel....., salva successiva comunicazione firmata da tutti i componenti la Ditta Lottizzante.

Articolo 17 - Registrazione e trascrizione

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della Ditta la quale rinunzia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto

.....
.....
.....