



COMUNE DI PADOVA

**Art. 32 N.T.A. del P.R.G.
SERVIZI CIVICI D'INTERESSE COMUNE**

**DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEI SERVIZI
CIVICI D'INTERESSE COMUNE DA PARTE DI
SOGGETTI PRIVATI.**

Approvato con deliberazione di C.C. N. 81 del 05.04.1993
Rettificato con deliberazione di C.C. N. 108 del 10.05.1993
Integrato e modificato con deliberazione di C.C. N. 12
del 03.02.1997
Modificato con deliberazione di C.C. N. 104 del 27.11.2006

Aggiornato alla data del 27/11/2006

**SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA
Unità Organizzativa: attuazione del P.R.G.
su iniziativa privata**

INDICE

PREMESSA	5
1 - CRITERI GENERALI	5
2 - DEFINIZIONI.....	6
3 - SOGGETTI ATTUATORI DIVERSI DAL COMUNE Modalità e parametri	8
4 - PRESCRIZIONI NEL CASO DI ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI.....	11
5 - CONTENUTI PRINCIPALI DEL PROGETTO PRELIMINARE E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE	11
6 - PARERI DEI CONSIGLI DI QUARTIERE	12
7 - PROCEDURE ED ELABORATI	13
ALLEGATI	15

PREMESSA

I servizi civici di interesse comune si configurano quale complesso organico ed integrato di servizi pubblici e di interesse pubblico assunto come struttura urbanistica di base diretta a qualificare il tessuto urbano e sociale dei quartieri attraverso la formazione di luoghi significativi, anche dal punto di vista architettonico, che possono favorire l'aggregazione e l'incontro mediante:

- la varietà e la qualità dei "servizi" offerti;
- il disegno accurato degli spazi urbani e la forza di immagine degli edifici.

Il P.R.G. include le aree così destinate fra quelle identificate per "servizi pubblici di quartiere", dettandone la disciplina all'art. 32 delle Norme di Attuazione e così ne precisa le destinazioni d'uso:

"Le aree sono destinate a servizi pubblici e/o d'interesse pubblico quali: attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative nonché servizi postali, attrezzature commerciali per la distribuzione al dettaglio e quelle attività ritenute compatibili."

1 - CRITERI GENERALI

I servizi di interesse pubblico possono essere realizzati, secondo la possibilità offerta dal citato art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione anche da soggetti diversi dal Comune sulla base di un progetto, che definisce anche i servizi pubblici da cedere al Comune, e di uno schema di convenzione attuativa, entrambi da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale.

Le aree in oggetto concorrono a costituire la dotazione di servizi ai fini del rispetto degli standards di P.R.G. e, pertanto, non sono aree "edificabili" ed in ogni caso non possono essere edificate autonomamente dai privati.

I parametri edilizi definiti dal P.R.G. per l'attuazione dei servizi civici di interesse comune rappresentano valori massimi di riferimento.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale precisare, in diminuzione, l'entità dell'intervento, sulla base delle reali esigenze del quartiere e/o della zona e quindi

definire e specificare le funzioni in rapporto agli effetti indotti che il nuovo insediamento può provocare sul contesto insediativo circostante e sulla circolazione.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, come il caso in specie, anche se attuate da privati non sono assoggettate al pagamento né degli oneri di urbanizzazione né del costo di costruzione, ai sensi dell'art. 9, lett. f, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2 - DEFINIZIONI

L'art. 32 delle Norme di Attuazione del P.R.G. distingue i "servizi civici di interesse comune" in due categorie, sulla base della qualità del soggetto che li attua:

- a) servizi pubblici, realizzabili su immobili di proprietà pubblica, comprendenti i "servizi di quartiere" forniti dal Comune nonché i servizi forniti da altri enti pubblici senza fini di lucro;
- b) servizi di interesse pubblico, realizzabili su immobili di proprietà pubblica o di terzi convenzionati con il Comune, comprendenti solo le attività al servizio della comunità locale, oltre a quelle sociali ed assistenziali, che a titolo indicativo vengono distinte come segue:
 - b1)attività commerciali: negozi per la vendita al dettaglio o somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, mostre ed esposizioni;
 - b2)attività artigianali: per l'artigianato di servizio e per quello di produzione manuale e/o artistica purché non inquinanti;
 - b3)attività terziarie al servizio del pubblico:
 - agenzie pratiche auto, di viaggi, ecc.;
 - sportelli bancari e assicurativi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e comunque per una superficie complessiva non superiore al 15% di quella che rimane in proprietà privata;
 - studi professionali limitatamente ad una superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a 1/3 di quella che rimane in proprietà privata. Non è ammessa la localizzazione degli uffici professionali al piano terra dell'edificio;

b4)attività sanitarie: ambulatori medici e di analisi mediche, centri per le cure fisiche;

b5)attività associative e/o culturali: sedi di associazioni e circoli;

b6)attività ricreative ed educative: locali per pubblici spettacoli e trattenimento, centri di incontro per lo sviluppo delle relazioni interpersonali, scuole di qualsiasi tipo e grado, palestre ecc., con esclusione delle discoteche e delle sale giochi.

Oltre alle destinazioni specifiche sopraindicate, sono ammissibili anche altre attività purché compatibili con le finalità del P.R.G., ossia purché risultino a servizio diretto del pubblico e soddisfino le esigenze della comunità locale. La compatibilità viene dichiarata nella deliberazione di Giunta Comunale che approva l'intervento di soggetti diversi dal Comune.

Sono comunque escluse le attività: industriali, artigianali di produzione seriale automatizzata o comunque inquinante, agricole, direzionali nonché la residenza, fermo restando quanto precisato al comma seguente.

Nell'ambito di ogni attività artigianale insediabile - di cui al precedente punto b2 - è ammessa la realizzazione di una unità abitativa, anche non fisicamente collegata, riconducibile alla categoria degli alloggi di servizio, a condizione che:

- la detta unità costituisca la dimora abituale del conduttore dell'attività artigianale;
- la sua superficie utile di pavimento sia non inferiore a mq. 45 e non superiore a mq. 95.

La realizzazione dell'unità abitativa è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, da sottoscrivere prima della richiesta del corrispondente certificato di abitabilità, con il quale viene assunto l'impegno a mantenere il rapporto funzionale tra l'unità abitativa e quella artigianale e il suo mantenimento per tutta la durata dell'utilizzazione residenziale.

E' consentita la suddivisione di un'unità abitativa in più unità, solo nel caso in cui ognuna di queste venga collegata ad un'attività artigianale.

In ogni caso, complessivamente, la parte abitativa non può essere superiore al 25% della superficie lorda di pavimento che rimane in proprietà privata.

3 - SOGGETTI ATTUATORI DIVERSI DAL COMUNE

Modalità e parametri

I soggetti diversi dal Comune o non istituzionalmente preposti alla realizzazione di servizi, che intendano attuare Servizi di interesse pubblico, devono realizzare a propria cura e spese, all'interno dell'area oggetto della richiesta, e cedere al Comune, una parte della costruzione da utilizzare per servizi pubblici sulla base delle previsioni di progetto e della relativa convenzione, nel rispetto delle modalità e dei parametri sotto indicati.

Il Comune si riserva il diritto di prelazione, da esprimersi in sede di valutazione del progetto architettonico definitivo, così come prevista al successivo punto 7.3, per ulteriori locali nell'ambito di quelli realizzati dal privato, come servizi d'interesse pubblico.

In generale, sia per le nuove costruzioni che per quelle che vengono mantenute, le caratteristiche costruttive e il grado delle finiture dell'edificio o parte dell'edificio da cedere al Comune, devono avere lo stesso standard qualitativo della parte che rimane in proprietà privata.

L'ammissibilità dell'attuazione dei servizi di interesse pubblico, da parte del soggetto privato, va valutata in funzione:

- della compatibilità dei servizi rispetto alle finalità espresse dal P.R.G. per le aree a servizi civici;
- dell'ambito di influenza dei servizi, i quali devono soddisfare le sole esigenze della comunità della zona e/o del quartiere;
- del grado di utilizzazione, che deve essere il più ampio possibile;
- dell'entità metrica e volumetrica dell'intervento.

In ogni caso l'intervento, inerente ai servizi di interesse pubblico, non può configurarsi come un intervento "monofunzionale" ma bensì proporre un'offerta articolata di funzioni e quindi rappresentare un polo sensibile per il quartiere, teso a favorire l'incontro e le relazioni tra i cittadini.

3.1 NUOVE DOMANDE - criteri e parametri

I sottoriportati parametri, secondo le specificazioni indicate, sono prescrittivi per gli

interventi oggetto delle domande presentate successivamente alla data di approvazione del presente disciplinare, e sono altresì applicabili a tutte le domande per le quali non sia già intervenuta una deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del progetto preliminare.

3.1.1 Aree prive di edificazione

▪ *Parametri di riferimento*

Per ogni singola area destinata dal P.R.G. a Servizi Civici (Superficie Area = SA):

- superficie coperta non superiore al 35% di SA;
- superficie scoperta, pubblica e/o di uso pubblico da destinare a verde o piazza, non inferiore al 20% di SA¹;
- altezza massima m. 10,50 con un massimo di due piani fuori terra;
- superficie a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq. 40 su mq. 100 di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da ricavare nel soprassuolo²;
- superficie a parcheggi privati non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione.

▪ *Determinazione dei servizi pubblici da cedere al Comune*

Rispetto ai parametri di riferimento, il volume o la superficie lorda di pavimento³ da assicurare per i servizi pubblici non può essere inferiore al 20% di quella totale.

Il privato richiedente deve, a proprie cura e spese, costruire e cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, la quota di volume o di superficie lorda di pavimento come sopra definita.

3.1.2 Aree già edificate

Viene definita "area già edificata" quell'area, destinata dal P.R.G. a servizi civici, che risulti coperta da edificazione per almeno il 50%.

¹ Nel caso che il complesso edilizio presenti dei percorsi pedonali coperti (portici - gallerie), pubblici o di uso pubblico, la superficie netta porticata concorre alla dotazione di verde e/o piazza.

² Nella determinazione della superficie a parcheggio non va computata la superficie coperta dei percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico (portici - gallerie).

³ Il valore a cui fare riferimento, tra il volume e la superficie lorda di pavimento, è quello che assicura la maggiore dotazione di spazi per servizi pubblici.

▪ *Parametri di riferimento*

Per ogni singola area destinata dal P.R.G. a Servizi Civici:

- superficie coperta non superiore al 45% di SA;
- superficie lorda di pavimento non superiore a quella esistente;
- altezza massima m. 10,50 con un massimo di due piani fuori terra;
- superficie a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico non inferiore a mq. 40 su mq. 100 di superficie lorda di pavimento⁴;
- superficie a parcheggi privati non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di nuova costruzione.

In ogni caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di precisare e definire i parametri dell'intervento in relazione:

- alla superficie coperta;
- alla volumetria e/o superficie lorda di pavimento effettivamente esistente sull'area;
- alle caratteristiche culturali (tipo-morfologiche, storiche, ambientali) della costruzione;
- al grado di recuperabilità e trasformabilità dell'organismo edilizio.

Nel caso che gli edifici esistenti, in tutto o in parte, presentino valori di tipo culturale gli stessi edifici vanno mantenuti.

▪ *Determinazione dei servizi pubblici da cedere al Comune*

Rispetto ai parametri di riferimento, il volume o la superficie lorda di pavimento⁵ da assicurare per servizi pubblici non può essere inferiore al 25% di quella che rimane in proprietà privata.

Il privato richiedente deve, a proprie cure e spese costruire e cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, la quota di volume o di superficie lorda di pavimento come sopra definita.

In ogni caso il privato può avvalersi dei "parametri" di cui al punto 3.1.1 anche nel caso di interventi su aree già edificate.

⁴ Nella determinazione della superficie a parcheggio non va computata la superficie coperta dei percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico (portici - gallerie).

⁵ Il valore a cui fare riferimento, tra il volume e la superficie lorda di pavimento, è quello che assicura la maggiore dotazione di spazi per servizi pubblici.

4 - PRESCRIZIONI NEL CASO DI ATTUAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

4.1 Nel caso in cui la domanda di attuazione dei "servizi civici di interesse comune" riguardi solo parte dell'area a questo scopo destinata dal P.R.G., è consentita l'attuazione per stralci funzionali solo sulla base di un "progetto quadro" esteso all'intera area.

Il progetto quadro è finalizzato alla definizione del complesso dei servizi pubblici e di uso pubblico attuabili, secondo una riorganizzazione urbanistica unitaria, comprendente eventuali aree a destinazione pubblica circostanti.

4.2 Nel caso di attuazione parziale o graduale dell'intervento da parte di un'unica ditta proprietaria, la stessa dovrà impegnarsi a realizzare ed a cedere al Comune già in occasione dell'attuazione del primo stralcio tutti gli spazi per servizi pubblici previsti nel "piano quadro" a meno che la ditta medesima non rinunci a realizzare gli stralci successivi.

In tale ultima ipotesi la ditta cederà, al valore del prezzo di espropriazione, l'area scoperta residua al Comune il quale si riserva di completare esso stesso la realizzazione dei servizi di quartiere da gestire in forma diretta ovvero di utilizzare la stessa area per verde pubblico e/o parcheggi pubblici.

4.3 Nel caso che l'area destinata a "servizi civici di interesse comune" sia di più proprietari, l'attuazione parziale o per stralci funzionali deve avvenire sulla scorta del "progetto quadro" dell'intera area prevedendo l'eventuale possibilità di "accorpamento degli spazi per servizi pubblici". Gli stralci dovranno essere funzionali sia sotto l'aspetto della dimostrazione che ciascuno possiede le dotazioni di pertinenza, sia sotto l'aspetto dell'accessibilità e reale fruibilità delle aree, dotazioni ed edifici.

5 - CONTENUTI PRINCIPALI DEL PROGETTO PRELIMINARE E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Il progetto preliminare e lo schema di convenzione attuativa devono:

- a) specificare i servizi pubblici e i servizi di interesse pubblico con le relative quantità (volume, superficie utile e lorda di pavimento) e destinazioni d'uso specifiche degli spazi, fermo restando, a carico del richiedente, l'obbligo della

- manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni, coperte e scoperte, che non siano di esclusiva pertinenza dei locali ceduti al Comune;
- b) definire i costi e/o conguagli che dovessero eventualmente rendersi necessari nel caso venga richiesta la realizzazione di una maggiore o diversa dotazione di servizi pubblici rispetto alle percentuali previste al precedente punto 3;
- c) definire le opere di sistemazione esterna e dotazioni prescritte e funzionalmente necessario ai servizi:
- percorsi pedonali,
 - verde e/o piazza,
 - parcheggi pubblici o di uso pubblico,
 - eventuale adeguamento della viabilità,
 - eventuale adeguamento dei servizi a rete,
 - ogni altra opera necessaria,

nonché le modalità e i termini per la loro esecuzione e consegna al Comune nel caso ne sia prevista la cessione allo stesso.

Le opere di cui al presente punto dovranno venire realizzate a cura e spese della Ditta e di norma vincolate all'uso pubblico senza corrispettivo rimanendo in carico alla parte privata del Servizio Civico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse. Nel caso in cui venga prevista la cessione al Comune di alcune di esse, ad esempio per opere di miglioramento della viabilità o di aree e servizi previsti dal P.R.G. al di fuori dell'area destinata a Servizio Civico, la presa in carico del Comune avverrà dopo la cessione e il collaudo delle stesse.

- d) definire le modalità per la gestione dei servizi di interesse pubblico che rimangono in proprietà del richiedente;
- e) prevedere l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune, in sede di valutazione del progetto architettonico definitivo di cui al successivo punto 7.3, per l'acquisto di parte o di tutto l'immobile di proprietà privata.

6 - PARERI DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

I Consigli di Quartiere:

- a) partecipano alla fase istruttoria;

- b) danno indicazioni circa i servizi pubblici di quartiere da attivare nelle singole aree;
- c) esprimono il loro parere, secondo il regolamento vigente, sul progetto preliminare come previsto dal punto 7.1.

7 - PROCEDURE ED ELABORATI

7.1 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare del Servizio Civico va presentato utilizzando il modulo allegato come parte integrante del presente disciplinare sub A e allegando ad esso tutta la documentazione ed elaborati ivi elencati.

Lo schema di convenzione, che compare fra gli allegati, va redatto secondo la convenzione – tipo, anch'essa allegata come parte integrante del presente disciplinare sub B.

7.2 ESITI DELLA DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare viene esaminato dalla Commissione Consiliare competente in materia di Urbanistica e Lavori Pubblici (c.d. "Commissione Urbanistica") e inviato per il parere al Consiglio di Quartiere e al Settore Patrimonio, anche per l'individuazione delle funzioni da attribuire alla parte di edificio che viene ceduta al Comune per Pubblici Servizi.

La Giunta Comunale approva il progetto preliminare del Servizio Civico e lo schema di convenzione, sulla base dell'istruttoria del Settore Pianificazione Urbanistica, e dei pareri del Settore Patrimonio, del Consiglio di Quartiere e della "Commissione Urbanistica".

7.3 PERMESSO DI COSTRUIRE – procedure di rilascio

Una volta perfezionata la convenzione attraverso la sua stipula, a cura e spese della Ditta richiedente, la stessa presenta il progetto architettonico definitivo, redatto sulla scorta del progetto preliminare, al Settore Patrimonio, che ne cura la trasmissione al Consiglio di Quartiere. Entro 90 gg. dalla ricezione, il Settore Patrimonio, dopo aver acquisito il parere del Consiglio di Quartiere e sottoposto il

progetto al vaglio dell'A.C. mediante apposito argomento di Giunta, comunica le destinazioni definitive dei locali. In mancanza di tale comunicazione entro i termini predetti, la Ditta produrrà il progetto esecutivo della parte in cessione al Comune, prevedendo una sistemazione "open space" e rimanendo comunque obbligata a monetizzare, prima dell'agibilità del Servizio Civico, la sistemazione finale dei locali, che avverrà a cura del Comune, secondo quanto previsto dalla convenzione-tipo allegata come parte integrante del presente disciplinare sub B.

Il progetto esecutivo della parte in cessione al Comune va presentato, insieme al restante progetto del Servizio Civico e sistemazioni esterne, al Settore Edilizia Privata, per il rilascio del permesso di costruire, e contestualmente, solo per la parte pubblica, al Settore Edilizia Comunale, che ha 30 gg. di tempo per esprimere eventuali osservazioni, trascorsi i quali s'intende rilasciato il relativo nulla osta, fermi restando i tempi di rilascio del permesso di costruire. Al progetto esecutivo della parte pubblica devono essere allegati tutti gli elaborati tecnici dell'elenco predisposto dal Settore Edilizia Comunale e allegato allo schema di convenzione.

Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire, va costituita apposita polizza di garanzia, dell'importo pari al 70% del costo preventivato delle opere da cedere al Comune e da vincolare all'uso pubblico, e ulteriore polizza, secondo quanto stabilito dalla convenzione, a garanzia del pagamento degli onorari del collaudatore.

7.4 COLLAUDO E AGIBILITÀ DEL FABBRICATO

Il Comune sottopone a collaudo le opere in cessione al Comune e da vincolare all'uso pubblico, con spese a carico della Ditta richiedente. La domanda di agibilità del fabbricato è subordinata all'avvenuta cessione dei locali ed opere destinate al Comune e al vincolo d'uso pubblico delle aree, una volta ultimati i relativi lavori e stilato apposito verbale da parte del collaudatore.

La presa in carico dei locali e lo svincolo della cauzione sono subordinati alla presa d'atto del certificato di collaudo.

ALLEGATI

Allegato sub A **DOMANDA DI APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE SERVIZIO CIVICO**

ai sensi dell'art.32 delle N.T.A. del P.R.G. e del Disciplinare per l'attuazione dei Servizi Civici approvato con d.C.C. n.81/1993 integrato e modificato con d.C.C. n.12/1997

Allegato sub B **CONVENZIONE TIPO**

per l'attuazione di Servizi Civici da parte del privato



COMUNE DI PADOVA

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

DOMANDA DI APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE SERVIZIO CIVICO ai sensi dell'art.32 delle N.T.A. del P.R.G. e del Disciplinare per l'attuazione dei Servizi Civici approvato con d.C.C. n.81/1993 integrato e modificato con d.C.C. n.12/1997

Spazio riservato al Prot. Generale e di Settore

Marca da bollo

Data.....

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PADOVA Settore Pianificazione Urbanistica Unita' organizzativa: Attuazione PRG su iniziativa privata

Il/I Sottoscritto/i

Table with 4 columns: Nominativo e codice fiscale, In qualità di (1), Data e luogo di nascita, Residenza: città, provincia, via, numero civico. It contains three rows of dotted lines for data entry.

identificabile/i più brevemente nel seguito come "Ditta Richiedente"

CHIEDE

l'approvazione del progetto preliminare e dello schema di convenzione del Servizio Civico denominato: (2).....relativo a tutta l'area/parte dell'area (3) individuata con destinazione a Servizio Civico di quartiere dal P.R.G. vigente

frontistante/adiacente la/e via/e:..... e i cui immobili sono così definiti al Nuovo Catasto Terreni Revisionato:

 e altresì così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:.....

L'area è:

- Già edificata con percentuale superiore/inferiore (3) al 50% della superficie totale;
- Non edificata.

A tale scopo viene allegata la seguente documentazione (4):

- Copia autentica titoli di proprietà o altri titoli abilitanti alla richiesta;
- Certificazione dell'attuale intestazione catastale, estratti autentici di mappa e altra documentazione catastale;
- Copia autenticata statuto eventuali Società o Consorzi;
- Eventuali procure per la firma della domanda e degli elaborati;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla non violazione dei diritti di terzi e sulla regolarità dal punto di vista della normativa urbanistica vigente degli eventuali fabbricati esistenti all'interno dell'ambito d'intervento e/o documentazione dimostrativa;

Elaborati grafici di progetto preliminare a firma del/dei tecnico/i incaricato/i :

Titolo	Nominativo	Indirizzo, telefono e fax
.....
.....

e dagli aventi titolo alla richiesta, in numero 6 copie:

- ESTRATTO AGGIORNATO DI MAPPA CATASTALE CON ELENCO PROPRIETÀ', ESTRATTO P.R.G. VIGENTE, ESTRATTO AGGIORNATO DELL'AEROFOTOGRAMMETRICO;
- ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI ALLO STATO DI FATTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:
 - rilievo topografico dello stato di fatto riferito all'ambito d'intervento e alle aree limitrofe con individuati:
 - a) rilievo essenze arboree esistenti;
 - b) planimetria delle infrastrutture e delle reti esistenti;
 - c) vincoli, fasce di rispetto e servitù gravanti sull'area;
 - documentazione fotografica con planimetria dei coni visuali;
 - rilievo degli eventuali fabbricati esistenti da conservare in scala non inferiore a 1:200 con tabella di calcolo delle s.l.p.;

ELABORATI IN SCALA ADEGUATA (DI NORMA 1:500) RELATIVI AL PROGETTO ED AL PERIMETRO DELL'AREA D'INTERVENTO CON DEFINIZIONE DI:

- trasposizione del p.r.g. sul rilievo dello stato di fatto con calcolo delle superfici di zona e superfici copribili afferenti;
 - regime delle aree – aree in cessione ed in servitù pubblica, con dimostrazione del rispetto degli standard;
 - progetto di massima opere di urbanizzazione: strade, parcheggi e piazzole ecologiche, viabilità e segnaletica, verde pubblico attrezzato, rete enel, cabine elettriche, rete gas, cabine di decompressione, rete illuminazione pubblica con punti luce, rete acquedotto, rete fognature, rete telefonica;
 - planovolumetrico di progetto ed eventuale individuazione dei comparti (5);
 - progetto preliminare dell'edificio almeno in scala 1:200 con schematizzazione delle destinazioni d'uso ai vari piani e rispettive s.l.p.;
 - ipotesi architettonica comprendente sezioni e prospetti almeno in scala 1:200, viste aree di inserimento ambientale.
- VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO (6);
- MOSAICO DELLE PROPRIETA' CON INDIVIDUAZIONE ADERENTI E NON ADERENTI SU PLANIMETRIA DI PROGETTO;
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI GRAFICI (SPECIFICARE)

Gli elaborati grafici vanno prodotti anche in formato DWG su compact disc.

Elaborati descrittivi:

- RELAZIONE TECNICA (7);
- ANALISI A SUPPORTO E GIUSTIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO PROPOSTE (8);
- PIANO DI CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE (9);
- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO (10);
- SCHEMA DI CONVENZIONE (stampato e copia su floppy disc);
- EVENTUALI ALTRI ELABORATI (SPECIFICARE)

La Ditta Richiedente sotto la propria responsabilità dichiara inoltre che sono interessati alla realizzazione del Servizio Civico per proprietà, servitù, opere in gestione o da gestirsi, i seguenti e non altri Enti o Aziende:

- ENEL
- ACEGAS-APS (SERVIZI: acqua, gas, mobilità, ambiente, fognature, illuminazione pubblica)
- TELECOM ITALIA
- TELEFONI DI STATO
- PROVINCIA DI PADOVA
- ANAS
- TRENITALIA
- CONSORZIO DI BONIFICA
- DEMANIO DELLO STATO

- MAGISTRATO ALLE ACQUE
- GENIO CIVILE
- SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI
- SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
- EVENTUALI ALTRI ENTI (SPECIFICARE).....

Vengono allegati pertanto i seguenti benestari preventivi:

.....

.....

.....

.....

La Ditta Richiedente dichiara di nominare come referente per le comunicazioni il Sig.....
 con recapito in via..... n.civ..... C.A.P.....
 città.....provincia.....telefono.....fax.....

La Ditta richiedente dichiara inoltre, con la sottoscrizione della presente domanda integralmente compilata con gli estremi identificativi di ciascun soggetto richiedente e firma leggibile a fianco, come da elenco seguente, la veridicità di quanto fin qui indicato, consapevole delle conseguenze penali derivanti dalla vigente legislazione in materia di autocertificazione in caso di dichiarazioni infedeli. Allega secondo normativa vigente in materia di autocertificazioni, copia dei documenti identificativi (carta d'identità o altro documento) dei soggetti richiedenti.

ELENCO RICHIEDENTI E FIRME

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....
Nome..... Cognome.....	in qualità di..... firma.....

PROGETTISTI

DATI IDENTIFICATIVI	FIRME LEGGIBILI
Nome..... Cognome.....	firma.....
Nome..... Cognome.....	firma.....

ELENCO ALLEGATI:

a) Documentazione:

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

b) Elaborati grafici:

Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:
Tav. n. Titolo:

c) Elaborati descrittivi:

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

d) Benestari preventivi:

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

ISTRUZIONI

Il modulo può essere utilizzato per la presentazione della domanda di approvazione di un progetto preliminare di Servizio Civico, ai sensi dell'*art.32 delle N.T.A. del P.R.G. e del Disciplinare per l'attuazione dei Servizi Civici approvato con d.C.C. n.12/1997.*

La compilazione va fatta in carattere stampatello ben leggibile; nei termini con doppia desinenza va barrata la parte che non interessa; in presenza di caselle, barrare quelle corrispondenti alla voce che interessa.

Nel caso in cui il modulo non si presti all'utilizzazione diretta per carenza di spazio o altri motivi, esso servirà da traccia per la compilazione della domanda su carta bollata o resa legale.

NOTE

1. Specificare. Il titolo che abilita alla presentazione della domanda è quello di proprietà sugli immobili interessati, o altro diritto reale di godimento del bene quale ad esempio l'usufrutto. Devono presentare la domanda e sottoscriverla tutti coloro che hanno un diritto reale su un determinato immobile (terreno e/o fabbricato), quindi nel caso di usufrutto, l'usufruttuario e il titolare della nuda proprietà, nel caso di proprietà indivisa o di comunione dei beni, tutti i comproprietari, ecc. Nel caso di Consorzi di Proprietari, di Società, ecc. precisare in che qualità (Presidente, Legale rappresentante, Procuratore, ecc.) si firma la domanda;
2. Dare un nome di propria scelta al Servizio Civico: può trattarsi di una sigla, un nome di fantasia, del cognome di uno o due proprietari, ecc.;
3. Barrare la parte che non interessa;
4. E' il fascicolo che correda la domanda, barrare le caselle corrispondenti a quanto viene effettivamente allegato.
5. Deve individuare graficamente e numericamente, in maniera puntuale, le sagome di massimo inviluppo piano-altimetrico dei fabbricati di progetto, sia fuori che entro terra. Nel caso di richiesta di attuazione per stralci funzionali, ai sensi del punto 4 del Disciplinare per l'attuazione dei Servizi Civici approvato con d.C.C. n.81/1993 integrato e modificato con d.C.C. n.12/1997, vanno individuati i comparti minimi d'intervento che devono essere funzionali e dotati dei relativi standard. In questo caso va inoltre presentato un "progetto quadro" esteso a tutta l'area.
6. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione.
7. Serve a descrivere compiutamente l'intervento, connotando adeguatamente la situazione in atto, con excursus storico sulle eventuali attività succedutesi nell'area e la previsione di progetto da un punto di vista urbanistico, ambientale e viabilistico. La relazione deve contenere inoltre la descrizione delle opere in cessione con particolare riguardo alle finiture dei locali da cedere al Comune.
8. L'analisi deve essere corredata dalla indicazione delle attività già insediate nella zona per le quali esista la possibilità, sulla base della disponibilità manifestata dai relativi esercenti, di trasferimento all'interno del Servizio Civico.
9. Serve nel caso di siti potenziali inquinati (ad esempio attività artigianali-industriali dismesse) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione del Servizio Civico.
10. Da predisporre nel caso di localizzazioni critiche per previste destinazioni d'uso di carattere attrattivo (ad es. medie strutture di vendita) e/o rete stradale circostante insufficiente a servire adeguatamente il nuovo insediamento.

ALLEGATO sub B

COMUNE DI PADOVA

CONVENZIONE TIPO

per l'attuazione di Servizi Civici da parte del privato

PREMESSO

- che la Ditta con sede in....., via....., Codice Fiscale....., è proprietaria di un'area ubicata in via, che il P.R.G. destina a “servizi pubblici di quartiere – servizi civici di interesse comune”;
- che la predetta ditta ha presentato al Comune di Padova istanza in data nella quale manifestava la propria intenzione di realizzare sull'area sopra citata un complesso di “servizi civici”, ai sensi dell'art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ed in base al “Disciplinare per l'attuazione dei servizi civici da parte di soggetti diversi dal Comune”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.del
- che la Giunta Comunale, con sua deliberazione n. ... del, ha approvato il progetto preliminare e lo schema della presente convenzione;

Tutto cio' premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 PREMESSE ED ELABORATI

Le premesse suesposte, la citata ultima deliberazione ed i seguenti elaborati, già depositati agli atti del Comune, formano parte integrante e contestuale del presente atto:

A – ELABORATI GRAFICI:

- TAV. N°1
- TAV. N°2
- TAV. N°4
- TAV. N°5
- TAV. N°6
- TAV. N°7
- TAV. N°8
- TAV. N°9
- TAV. N°10
- TAV. N°11
- TAV. N°12

B – ELABORATI DESCRITTIVI:

–

Art. 2 ATTUAZIONE DEL COMPLESSO DEI “SERVIZI CIVICI DI INTERESSE COMUNE”

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 così censiti al N.C.T.: Sezione unica Foglio n. – mappali n.

sui quali intende realizzare l'intervento di cui all'art.3.

La Ditta si obbliga ad attuare tutte le opere previste nell'ambito del perimetro di intervento individuato con apposite grafie negli elaborati richiamati al precedente art.1, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, nonché da quanto sarà eventualmente precisato e/o previsto dal progetto edilizio esecutivo, ed in base al quale il Comune rilascerà il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere medesime.

Art. 3 ESECUZIONE DELLE OPERE

All'interno del perimetro di intervento evidenziato nella tav. allegata e più precisamente nell'ambito delle aree di sua proprietà ed eventuali aree limitrofe, la Ditta si obbliga a realizzare il complesso di “servizi civici di interesse comune” di cui agli elaborati allegati, compresi i parcheggi e le sistemazioni esterne.

Art. 4 CESSIONE DELLA PARTE PUBBLICA DEL FABBRICATO

Nell'ambito della realizzazione dei servizi civici, destinati in parte a rimanere in sua proprietà, e fermo restando che le opere sono esonerate dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, la Ditta si riconosce tenuta a cedere ed a trasferire, senza corrispettivo in denaro, al Comune che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, la porzione di fabbricato identificata nella tavola n. allegata, per una superficie lorda di pavimento complessiva non inferiore a mq.ed un

volume lordo complessivo di mc....., calcolati sulla base del “Disciplinare per l’attuazione dei servizi civici da parte di soggetti diversi dal Comune”. L’unità immobiliare dovrà risultare realizzata con le stesse modalità costruttive e la stessa qualità dei materiali e delle finiture che saranno precisati dal capitolato, come previsto dall’art. 7.3 del “Disciplinare per l’attuazione dei servizi civici da parte di soggetti diversi dal Comune”; la progettazione esecutiva dovrà avvenire secondo le modalità descritte nell’elenco redatto dal competente Settore Edilizia Comunale e Residenziale ed allegato come parte integrante della presente convenzione sub A.

Per la parte di immobile che viene ceduta, in ogni caso la ditta si impegna a realizzare l’opera secondo le prescrizioni eventualmente necessarie e richieste per legge sugli edifici pubblici, in ordine a tutti gli impianti tecnologici, ai sistemi di sicurezza ed al superamento delle barriere architettoniche, secondo quanto previsto al successivo art. 5.

Prima del rilascio del permesso di costruire verranno precisate le destinazioni d’uso dei locali pubblici e le relative caratteristiche costruttive, secondo quanto previsto al successivo art. 5.

Art. 5 MODALITA’ DI ATTUAZIONE DELLA PARTE PUBBLICA

La Ditta s’impegna a presentare al Settore Patrimonio, prima della presentazione della domanda di permesso di costruire, il progetto architettonico definitivo (piante e sezioni) in scala 1:100 della parte di edificio da cedere al Comune, secondo le indicazioni contenute nel progetto preliminare.

Il Settore Patrimonio, sentito il competente Consiglio di Quartiere e l’Amministrazione Comunale (argomento di Giunta), comunicherà se intende avvalersi del diritto di prelazione di cui al punto 3 secondo capoverso del disciplinare dei Servizi Civici, approvato con deliberazione del C.C. n. del..... e fornirà le indicazioni sulle destinazioni d’uso dei locali previsti a servizio pubblico, indicando le partizioni interne necessarie da un punto di vista funzionale e precisando l’eventuale necessità di differenziare per zone gli impianti, entro 90 giorni dalla presentazione degli elaborati presso il settore.

La Ditta s’impegna a sua volta a produrre, dopo la comunicazione delle utilizzazioni e caratteristiche di cui sopra e verificando che le stesse siano conformi alla normativa vigente, la domanda di permesso di costruire il Servizio

Civico, contenente anche il progetto esecutivo sia architettonico che impiantistico dei locali ed impianti destinati alla cessione, in conformità all'elenco di elaborati allegato come parte integrante della presente convenzione sub A.

Tali elaborati andranno presentati contemporaneamente al Settore Edilizia Privata e al Settore Edilizia Comunale; quest'ultimo rilascerà parere favorevole, con eventuali prescrizioni, o respingerà motivatamente il progetto entro 30 giorni dalla sua produzione. In mancanza di trasmissione del parere nel termine suddetto, lo stesso s'intenderà favorevolmente rilasciato, fatto salvo che la progettazione deve essere rispettosa delle norme vigenti per gli edifici pubblici in materia di sicurezza, prevenzione incendi, impiantistica, igiene e abbattimento delle barriere architettoniche.

La mancata produzione del progetto esecutivo dei locali in cessione al Comune secondo l'elenco di elaborati di cui sopra e conformemente al parere del Settore Patrimonio, costituisce motivo di non accettabilità della domanda di permesso di costruire del Servizio Civico, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.

Nel caso il Settore Patrimonio non comunichi nel termine sopra indicato le caratteristiche e le destinazioni finali dei locali in cessione, la Ditta dovrà produrre ugualmente il progetto esecutivo, completo degli elaborati di cui all'elenco allegato sub A, della parte pubblica da cedere al Comune nella forma di "open space" dotato di finiture ed impianti, in ogni caso indipendenti dal resto del fabbricato, analoghi a quelli dei locali destinati a rimanere in proprietà privata e con i requisiti richiesti dalla normativa vigente per gli edifici pubblici.

In quest'ultimo caso la Ditta monetizzerà, prima della richiesta del certificato di agibilità, il costo di suddivisioni ed adattamenti necessari per gli usi che il Comune dovrà fare, in una cifra forfetaria pari a 150 €/mq. di Superficie Lorda di Pavimento in cessione. Sempre in questo caso, all'atto della domanda di permesso di costruire dovrà essere costituita apposita polizza cauzionale di pari importo, da svincolare all'atto della monetizzazione. La Ditta, nel caso in cui a questo punto il Settore Patrimonio individui e comunichi le destinazioni definitive, ha facoltà di adeguarsi ad esse, in luogo della monetizzazione, sempre prima della richiesta di agibilità del fabbricato, nel qual caso la polizza verrà svincolata ad avvenuto collaudo favorevole, di cui al successivo art. 10.

Il nulla osta e le prescrizioni impartite sul progetto definitivo dal Settore Patrimonio in merito alle caratteristiche ed all'utilizzo dei locali rimangono valide per un periodo non superiore ad un anno dalla loro emissione. Se la Ditta non dovesse dare inizio ai lavori specifici del centro civico entro questo termine o non dovesse completare tale opera entro i limiti temporali imposti dal permesso di costruire, il Settore Patrimonio potrà riformulare il parere e le prescrizioni, secondo le nuove esigenze intervenute. In questo caso la Ditta sarà tenuta, pena la non accettabilità della domanda di agibilità, a presentare apposita variante al permesso di costruire con le stesse modalità del comma 3° e 4° del presente articolo.

Per quanto riguarda la porzione di edificio prevista in cessione al Comune di Padova e visto che tale bene dovrà risultare completamente autonomo rispetto al restante intervento, la Ditta sarà in ogni caso tenuta ad effettuare a propria cura e spese l'allacciamento ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua e gas), la richiesta di installazione dei contatori e la loro attivazione. Il Comune di Padova subentrerà nei contratti a cessione avvenuta e a collaudo favorevole di cui al successivo art. 10

Art. 6 CESSIONE DEL PARCHEGGIO PERTINENZIALE EX L.122/89

La Ditta, sempre nella parte dell'area destinata dal Piano Regolatore Generale a servizi civici di sua proprietà, si impegna a realizzare a proprie cure e spese, e quindi a cedere gratuitamente al Comune il parcheggio al piano interrato, destinato a costituire pertinenza dell'unità immobiliare di cui all'articolo precedente, per una superficie di mq.costituita da spazi di sosta e manovra esclusivi e da quota parte della rampa di accesso, nonché un vano scala di collegamento al piano terra per una superficie di mq. risultante dal progetto preliminare di cui alle premesse. L'area interessata risulta evidenziata nella tavola allegata.

Art. 7 SERVITU' PUBBLICHE E CESSIONE ALLARGAMENTI STRADALI

La Ditta, sempre nell'ambito delle aree di intervento, si impegna, a propria cura e spese, a realizzare e quindi a gravare di servitù perpetua e gratuita di uso pubblico, le superfici destinate a verde, piazza, parcheggio, galleria e percorsi pedonali e ciclabili, identificate nella tav....

allegata, come previsto dal “Disciplinare per l’attuazione dei servizi civici da parte di soggetti diversi dal Comune” e dalla L.R. 15/04, determinate dal progetto preliminare suddetto, nella misura di:

- verde, la piazza ed i percorsi pedonali mq.
- parcheggio mq.
- strada mq.....

La Ditta s’impegna inoltre a realizzare a propria cura e spese e a cedere gratuitamente al Comune gli allargamenti stradali in proprietà contermini all’area d’intervento.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, comportanti la creazione di piazza, percorsi pedonali e carrabili, parcheggi e verde, dovrà avvenire sulla base del progetto esecutivo, e comunque secondo le indicazioni dei Settori Comunali competenti, che vigileranno sull’esecuzione dei lavori stessi.

La configurazione definitiva delle aree gravate da servitù pubblica potrà essere precisata in sede di presentazione del progetto esecutivo, garantendo le superfici minime sopra indicate.

La costituzione delle servitù avviene nei termini di cui al successivo art.8.

La manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree ed opere gravate di servitù sarà in perpetuo a carico della Ditta proprietaria e degli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 8 CESSIONE, COSTITUZIONE DELLE SERVITU’ PUBBLICHE E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

La cessione in proprietà degli immobili e la costituzione delle servitù di uso pubblico di cui agli articoli 4, 6 e 7 viene effettuata dopo l’ultimazione di tutti i lavori, certificata da apposito verbale redatto dal Collaudatore, e comunque prima della richiesta del certificato di agibilità per le costruzioni realizzate.

Il Comune entrerà in possesso di fatto dei suddetti immobili ceduti, dopo il collaudo favorevole delle opere medesime.

Al fine della stipula del contratto di cessione degli immobili e della costituzione delle servitù, la Ditta dovrà produrre a proprie cura e spese i tipi di frazionamento, gli accatastamenti, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria.

La cessione al Comune di eventuali ulteriori locali derivanti dalla comunicazione nei termini previsti all'art. 5 di volersi avvalere del diritto di prelazione, verrà regolata da apposito separato contratto.

Art. 9 EDIFICAZIONE

L'edificazione, subordinata agli adempimenti di cui all'art. 5, deve essere realizzata nel rispetto delle previsioni del progetto edilizio esecutivo e delle eventuali varianti nonché degli allegati alla presente convenzione.

Tutti i lavori devono essere realizzati entro 1825 giorni (cinque anni) dalla data della stipula della presente convenzione.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti Uffici Comunali.

Art. 10 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

Il Comune sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4, 6 e 7 entro mesi quattro dalla data dell'ultimazione dell'edificazione, dalla Ditta debitamente notificata.

Le operazioni di collaudo potranno avvenire anche in corso d'opera.

Per le operazioni di collaudo il Sindaco si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'elenco Regionale dei collaudatori, designati dal Comune anche all'inizio dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Padova.

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

Scaduto tale termine, ed in caso di persistenze inadempienza della Ditta, il Sindaco provvede d'ufficio, a spese della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 13.

Art. 11 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Fino al collaudo delle opere previste agli articoli 4, 6 e 7 tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta, fermo restando che rimarranno in perpetuo a carico della Ditta, o degli aventi causa, gli analoghi oneri relativi alle opere destinate a rimanere in proprietà della medesima.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni relative ad analoga fattispecie di cui al precedente articolo 10.

Art. 12 SERVIZI CIVICI: DESTINAZIONE D'USO, MODALITA' DI GESTIONE

I diversi servizi civici da realizzare da parte della Ditta, e che rimangono in proprietà di questa, risulteranno distribuiti nell'ambito del complesso edilizio secondo le seguenti quantità in termini di superficie lorda di pavimento:

- 1) Piano Terra: destinazionimq.....
- 2) Piano: destinazione pubblica in cessione al Comune mq.
- 3) Piano Primo: destinazionimq.....

Le destinazioni che rimarranno in proprietà privata risulteranno distribuite nell'ambito del complesso edilizio secondo le indicazioni delle Tav. ... preallegate.

Il diverso dimensionamento o l'eventuale modifica delle suddette utilizzazioni in altre comprese nella destinazione a "servizi di interesse comune" elencate nel vigente e già citato "Disciplinare" per l'attuazione dei medesimi servizi, dovranno risultare da nuovi elaborati di progetto che dovranno ricevere l'assenso dell'Amministrazione Comunale, come variante al progetto, senza necessità di modifica della presente convenzione.

Art. 13 TRASFERIMENTO A TERZI DI OBBLIGHI E DI ONERI

La Ditta si impegna a trasferire agli eventuali aventi causa tutti gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

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 successori si intendono responsabili in solido 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 gli immobili di sua proprietà compresi nell'ambito dell'intervento.

Art. 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 costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire, idonea fideiussione bancaria o assicurativa pari al 70% (settanta per cento) del presunto costo delle opere di cui agli articoli 4, 6 e 7, calcolato sulla base del relativo progetto esecutivo presentato in fase di richiesta del permesso di costruire.

A garanzia del pagamento delle competenze del collaudo verrà costituita una polizza d'importo pari a Euro

Le polizze fideiussoria sopracitate devono 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.

Tali fidejussioni saranno svincolate successivamente al trasferimento a favore del Comune del possesso di tutte le opere previste dalla presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune a disporre della fidejussione 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 prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 15 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta.

Art. 16 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della Ditta.

Le parti rinunciano all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto.

ALLEGATO A - alla convenzione tipo

Elenco degli elaborati progettuali relativi alla parte di immobile da cedere al Comune che deve essere consegnata al Settore Edilizia Comunale e Residenziale.

Atti in copia conforme a firma del progettista:

- 1 Una copia cartacea del progetto architettonico esecutivo oggetto di Concessione Edilizia;
 - 1a Una copia su supporto informatico (formato .dwg) del progetto architettonico esecutivo;
- 2 Una copia cartacea del progetto delle strutture in cemento armato e/o ferro e della relazione di calcolo con l'analisi dei carichi e sovraccarichi adottati;
- 3 Una copia cartacea del progetto esecutivo degli impianti elettrici ed eventuali impianti speciali (rilevazione fumi, ecc.)
 - 3a Una copia su supporto informatico (formato .dwg) degli impianti elettrici;
- 4 Una copia cartacea del progetto esecutivo dell'impianto idro-termo-sanitario "as build" e relazione tecnica, comprensivo di eventuali impianti speciali (sistema antincendio, ecc.), degli schemi delle reti di approvvigionamento acqua /gas e delle condotte fognarie;
 - 4a Una copia su supporto informatico (formato .dwg) del progetto esecutivo degli impianti idro-termo-sanitari;
- 5 Una lista delle "categorie delle opere" con la descrizione dei materiali e delle singole lavorazioni.

E' inoltre prescritto:

- A che gli elaborati di cui sopra siano aggiornati nel caso intervengano varianti rispetto al progetto con Concessione Edilizia, sia di tipo architettonico che impiantistico, per qualsiasi motivo intervenute;
- B che il progettista o collaudatore provveda alla collazione di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e gli atti dei relativi collaudi, prodotti da parte delle ditte esecutrici;
- C l'obbligo, a cura del progettista o collaudatore, dell'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, qualora siano previste attività rientranti tra quelle soggette a prevenzione, ai sensi del D.M. 16 febbraio 1982;
- D che la consegna dei locali sia quindi subordinata al rilascio del Certificato di Agibilità;
- E la redazione di una o più schede d'uso e manutenzione nel caso di impianti tecnologici particolarmente complessi (ad es. centrali termiche o di trattamento d'aria complesse, gruppi di pompaggio, impianti vari di prevenzione incendi, ecc.)