

Campodarsego, 2 ottobre 2017

COMUNE DI CAMPODARSEGO
PROVINCIA DI PADOVA
CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA RELATIVE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “VILLE KREON”

Piano Urbanistico Attuativo PdL “Ville KreOn”

L'anno 2017, il giorno del mese di, avanti me Dr.

....., Notaio di ed iscritto al

Collegio Notarile di,

si sono costituiti i signori:

- dott., nato a il, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede a, codice fiscale

a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco

n. ___ in data ___ _____ 201___, di seguito denominato semplicemente

“Comune”.

e il Sig.

- Ennio Mazzarolo, nato a Campodarsego (PD) il 03.04.1950 codice fiscale MZZNNE50D03B524Z, residente a Campodarsego (PD) in Via Dosso 8, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità unico proprietario dell'area interessata dal PUA “Ville KreOn” di seguito specificato, di seguito denominato semplicemente “Ditta lottizzante”;

Premesso che:

- la Ditta, in data 31 marzo 2017 al prot. n. 5475, e in seguito integrata in data 05 ottobre 2017, ha presentato al Comune di Campodarsego istanza assunta al numero di registro n. PE 34-2017, con successivi aggiornamenti, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, sull'area sita in Via A. Ceron, identificate al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, al foglio 17 mappale 91 parte (lotto su cui insisteranno i nuovi edifici), foglio 16 mappale 540 (lotto su cui insiste il fossato e gli accessi carrai), foglio 17 mappale 91 parte, foglio 16 mappale, i cui dati metrici sono di seguito riportati in sintesi alla voce “parametri urbanistici”.

- che l'ambito territoriale del prefato PUA corrisponde all'intero ambito, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), denominato C2per/1 appartenente all'elaborato 08, Tav. 2 foglio 6, in scala 1:2000 “Zona significativa S. Andrea di Campodarsego”, facente parte del vigente Piano degli Interventi (P.I.). L'ambito soggetto a P.U.A., perimetrato nella grafia del P.I. risulta contraddistinto dalle seguenti destinazioni urbanistiche:

C2PER/1 Area residenziale di trasformabilità perequata. Ambito soggetto ad accordo pubblico privato, interessante tutta la superficie assoggettata a PUA.

- la Ditta, rappresentante l'unica avente titolo proprietaria, del 100% del valore degli immobili, ricompresi nell'ambito di intervento, in base al relativo imponibile catastale, dichiara di avere la piena disponibilità delle aree di proprietà interessate dal PUA, sopra catastalmente individuate, e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, salve le servitù di acquedotto come individuati negli elaborati di progetto del P. di L. Tav. 2.1;

- con deliberazione n. _____ del 00 _____ 2017, esecutiva ai sensi di legge, la

Giunta Comunale ha approvato:

il PUA “Ville KreOn” presentato dalla Ditta lottizzante, ivi compreso lo schema della presente convenzione;

l'accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23-4-2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del P.I. presentato dalla Ditta;

autorizzando il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica a sottoscrivere gli stessi in rappresentanza del Comune;

- il suddetto PUA prevede, tra l'altro:
 1. la formazione di lotti residenziali;
 2. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- che il progetto del suddetto PUA è composto dai seguenti elaborati e documenti:

RT - Relazione tecnica
RF - Relazione Fotografica
RP - Relazione Paesaggistica
RG - Relazione Geologica Geomorfologica Geotecnica (già consegnata)
RI - Relazione Invarianza Idraulica
NT - Norme Tecniche Speciali
CU - Convenzione Urbanistica
QE - Quadro Economico
RB - Relazione Barriere architettoniche
PM - Prontuario Mitigazioni
PV - Piano manutenzione del verde
AP - Accordo Pubblico-Privato
VI - Valutazione di Incidenza Ambientale (dichiarazione non necessità)
CM - Computo Metrico Estimativo

TAV. 1.1 - Inquadramento cartografico
TAV. 2.1 - Stato di fatto, planimetria infrastrutture e reti esistenti
TAV. 3.1 - Lineamenti progettuali
TAV. 4.1 - Progetto planivolumetrico planimetria infrastrutture e reti di progetto
TAV. 5.1 - Progetto con tabella delle superfici a standards e parametri urbanistici
TAV. 6.1 - Viste prospettiche in modalità rendering

-che il progetto del suddetto PUA presenta i seguenti parametri dimensionali:

PARAMETRI URBANISTICI

foglio 17 mappale 91 parte, di superficie catastale	mq. 5707
foglio 16 mappale 540, (fossato) di superficie catastale	mq. 110
Superficie territoriale determinata graficamente sulla scorta del perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi (P.I.)	mq. 5437
SUP. TERRITORIALE REALE AMBITO DI INTERVENTO	mq. 5817
SUP. FONDIARIA (al netto degli spazi da cedere al Comune)	mq. 5450
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE AMMESSO (1mc/mq)	
VOLUME EDIFICABILE AMMESSO da repertorio normativa P.I.	mc. 5437
ALTEZZA AMMESSA	ml. 7,00
STANDARDS URBANISTICI PRIMARI	
-Parcheggio pubblico (comprensivo di stalli e manovra strade e aree deposito rifiuti):	mq. 231,20
-Verde pubblico	mq. 141,06

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Oggetto della convenzione

Il presente atto ha come oggetto l'assunzione e regolamentazione degli oneri e obblighi relativi all'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "Ville KreOn" e in particolare relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come descritte negli articoli che seguono.

Art. 2 - Obbligo generale

La Ditta lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

La Ditta lottizzante è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo e si deve, pertanto, intendere che nel caso d'alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Art. 3 - Attuazione del Piano di Lottizzazione PdL

La Ditta lottizzante, si impegna a dare esecuzione al PUA di cui alle premesse, e ad eseguire le opere di urbanizzazione secondo gli elaborati di progetto sopraelencati.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese, anche tramite gli Enti e/ o aziende di competenza, le opere di urbanizzazione primaria, da cedere al comune o vincolare ad uso pubblico, previste all'interno dell'ambito del PUA "Ville KreOn" di progetto sulle testate terminali di Via A. Ceron, in conformità agli elaborati di progetto indicati, già acquisiti agli atti del Comune di Campodarsego:

OPERE	SUPERFICIE MQ	IMPORTO EURO
Spazi a parcheggio e sosta, pubblici	231,20	50.668,59
Spazi a verde pubblico	141,06	12.707,23
Totale		63.375,83

Eventuali varianti planimetriche, dovute a motivi tecnici e/o progettuali, per adeguamenti normativi o prescrizioni impartite dagli Enti gestori di servizi a rete, comportanti limitati scostamenti della configurazione delle opere di urbanizzazione, ferme restando le quantità previste nella presente convenzione, nonché eventuali modifiche alle caratteristiche tecniche dei materiali, previsti nella realizzazione degli spazi pubblici, non necessitano di approvazione da parte della Giunta Comunale, fatta salva l'acquisizione da parte della "Ditta" dei pareri da parte degli enti preposti e i conseguenti titoli abilitativi edilizi.

Tutte le opere relative ai servizi di rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori pubblici il 3 marzo 1999. Tutte le opere relative al regime idraulico delle acque meteoriche e acque reflue, fino al recapito degli scarichi dovranno essere realizzate in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e provvedimenti regionali ad esso collegati e alla Relazione di compatibilità Idraulica (RI) a firma dell'Ing. Enrico Bortolato con relativo parere del competente Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive".

Art. 5 - Opere e scomputi

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, vengono realizzate dalla Ditta lottizzante, a scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni e integrazioni, e art. 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 quantificato, a fronte del rilascio dei provvedimenti ad edificare, secondo le tabelle comunali vigenti alla data di rilascio o presentazione dei titoli abilitativi edilizi.

Detto scomputo opera finì all'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 63.375,83.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sarà comunque assoggettato al pagamento del contributo di costruzione afferente al costo di costruzione degli edifici da realizzare, a norma previsto dall'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni e integrazioni, e art. 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 quantificato, a fronte del rilascio dei provvedimenti ad edificare, secondo le tabelle comunali vigenti alla data di rilascio o presentazione dei titoli abilitativi edilizi. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, rimane fisso e definitivo, assumendosi la Ditta lottizzante ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

Art. 6 - Termini ed adempimenti

La presente convenzione ha durata di anni cinque dalla data di stipula. Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4, dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimate entro il termine previsto all'art. 15 del d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i.

Se alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero, immotivatamente, ancora iniziati o ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Comune, previa diffida alla Ditta lottizzante, potrà, in caso di inerzia sostituirsi alla Ditta lottizzante per iniziare o completare le opere di urbanizzazione, mediante incameramento parziale della garanzia fidejussoria prestata, e previo espletamento delle procedure di legge.

Ai sensi dell'art. 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006 e successive modificazioni ed integrazioni, la Ditta lottizzante si obbliga ad eseguire la procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, invitando almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici ed a presentare, documentazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dai proprietari.

Tutti i termini assegnati nella presente convenzione possono essere prorogati dal Comune su richiesta del Ditta lottizzante per ragioni di comprovata necessità.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il Piano di Sicurezza del cantiere e istituita la relativa copertura assicurativa a garanzia degli importi come determinati nei precedenti articoli 4 e 5 valida fino alla consegna delle opere, il tutto a carico dell'impresa esecutrice.

Il PUA ha efficacia per 10 anni in conformità alle disposizioni dell'articolo 20, della legge regionale 23 aprile 2011, n. 11.

Tutti i lavori relativi alle opere di cui agli articoli n. 4, 5 saranno diretti da un tecnico incaricato dalla Ditta lottizzante.

Art. 7 - Allacciamento ai pubblici servizi per opere di urbanizzazione

La Ditta lottizzante provvederà a propria cura e spese in conformità al progetto citato, secondo le modalità tecnico - esecutive che saranno prescritte dagli Enti erogatori di tali servizi, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti tecnologiche relative all'area di intervento.

Art. 8 - Collaudo

Il Comune tramite nomina di un collaudatore, sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione di cui agli articoli n. 4, 5 e di allacciamento ai pubblici servizi anche per singoli ambiti e/o parti funzionali delle opere, a condizione siano stati regolarmente ultimati.

Il collaudo dovrà essere iniziato in corso d'opera e avverrà a Campodarsego (PD) nell'area di cantiere in via A. Ceron. Il collaudo finale dovrà essere iniziato non prima di 10 giorni dall'ultimazione dei lavori comunicata al Comune dal direttore dei lavori, e concluso entro i successivi 60 giorni.

Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque vincolanti per le parti.

Il collaudo finale dovrà comprendere:

- certificato di regolare esecuzione;
- certificato di collaudo con dettagliata relazione illustrativa delle opere, corredato dai verbali di visita con descrizione delle verifiche effettuate e dei collaudi tecnico funzionali eseguiti;
- verbali di collaudo tecnico-funzionale / certificati di infrastrutture e impianti;
- nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche di Enti preposti alla gestione di impianti e sottoservizi;
- elaborati planimetrici con indicazione dei tracciati esecutivi di impianti e sottoservizi, dei diametri, dei materiali e dei dispositivi tecnici installati;
- elaborato planimetrico relativo all'area a verde;
- elaborati relativi al frazionamento delle aree oggetto di cessione o vincolo di uso pubblico, corredati dai certificati catastali di proprietà riguardanti:
 - a. aree di parcheggio e manovra;
 - b. aree a verde.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati al Comune in unica copia in formato cartaceo e digitale.

Le spese di collaudo, tutte, sono a carico della Ditta lottizzante.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine congruo stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della medesima.

Art. 9 - Cessione delle aree e opere di urbanizzazione

La Ditta lottizzante si impegna a cedere al Comune che accetta, le aree ed opere di urbanizzazione primaria indicate ai precedenti articolo 4.

Le superfici indicate nelle tavole di progetto sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento e non potranno essere inferiori alle quantità previste per legge.

Art. 10 - Manutenzione delle aree ed opere

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione e dei manufatti previsti od autorizzati, sono a totale carico della Ditta lottizzante.

La gestione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, dopo l'avvenuto collaudo e cessione al Comune, con le modalità di cui al precedente art. 10, sono a carico del Comune stesso.

Restano a carico del Comune o suoi aventi causa le manutenzioni, del parcheggio e degli elementi tecnologici ad esso connessi e dell'area a verde attrezzato, individuati nella Tav. 5.1.

Art. 11 - Permessi a Costruire interventi edilizi e segnalazioni certificate di agibilità

Il Comune rilascerà i singoli permessi a costruire, nel rispetto di quanto previsto dal progetto del PUA. Le richieste di rilascio dei Permessi a Costruire potranno essere presentate dopo l'inizio dei lavori a urbanizzare. Il rilascio dei Permessi a Costruire dovrà essere preceduto da:

-esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria, complete di massicciata stradale, accertate dal collaudatore in corso d'opera;

-avvenuta presentazione della documentazione di frazionamento, approvato da parte dell'Agenzia del Territorio, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del Permesso di Costruire;

Non potranno essere rilasciati le segnalazioni certificate di agibilità prima del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione anche per singoli ambiti o parte funzionale autonoma delle opere di urbanizzazione primaria, e della cessione al Comune o costituzione di servitù ad uso pubblico delle corrispondenti aree ed opere.

Le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere rilasciati anche per stralci esecutivi funzionali ed in tempi diversi, dovrà comunque essere rilasciato il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione riferite allo stralcio funzionale ed effettuata la cessione al Comune.

Art. 12 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

L'importo complessivo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi di cui all' articolo 4 a cura e spese del Ditta lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 63.375,83.

Ai fini di abbreviare i tempi di esecuzione e realizzo, si prevede che le opere di urbanizzazione primaria possano essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici anche con il medesimo titolo edilizio.

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta lottizzante ha prestato adeguata garanzia finanziaria per l'importo corrispondente ai vari obblighi di seguito specificati:

- polizza riferita alle opere di urbanizzazione primaria pari a Euro 63.375,83; nonché degli ulteriori impegni economici, assunti dalla ditta Lottizzante, con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato allegato al PUA "Ville KreOn"

- polizza riferita ai costi indicati al precedente articolo 4, per un importo pari a Euro 63.375,83;

Le polizze a garanzia delle opere di urbanizzazione tutte avranno scadenza incondizionata fino ad almeno dodici mesi dopo la scadenza dei termini massimi prescritti per le obbligazioni convenzionali e comunque solo dopo lettera di svincolo da parte del Comune.

La garanzia può essere estinta previo favorevole del collaudo, per tutte le opere di urbanizzazione con ogni altro adempimento connesso, nonché della cessione e dell'asservimento all'uso pubblico delle opere ed aree per opere di urbanizzazione; tuttavia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta della Ditta lottizzante, quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo certificato di regolare esecuzione, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2, del Codice Civile.

In ogni caso la Ditta lottizzante è obbligata in solido con il fidejussore. Prima di rivalersi sulla garanzia il Comune dovrà rivolgere alla Ditta lottizzante con formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a novanta giorni.

Art. 13 - Vigilanza

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al Capitolato speciale, richiamati nella presente convenzione, alle norme vigenti ed alla buona regola d'arte. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 6.

Le previsioni del PUA e la presente convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tutte. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti previsti dalle norme in materia.

Art. 14 - Regime fiscale e trascrizione

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si da atto che tutte le cessioni di aree o vincoli ad uso pubblico di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del P.I.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri immobiliari dell'Agenzia di Territorio competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità, con rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 15 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice ordinario.

Art. 16 - Disposizioni finali

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti, derivanti e conseguenti la presente convenzione, oltre a quelle di frazionamento delle aree, registrazione e trascrizione e ogni altro successivo occorrente alla sua attuazione, ed ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico del Ditta lottizzante, con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Il Comune e la Ditta lottizzante in pieno accordo, stabiliscono che gli atti costituenti i progetti delle opere di urbanizzazione come in precedenza descritti, nonché gli atti pubblici allegati alle deliberazioni depositati in originale presso gli Uffici Comunali, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione. Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente normativa in materia statale e regionale.

Art. 17 - Adeguamento della convenzione

Le parti si riservano di adeguare, di comune accordo, le clausole della presente convenzione, in base alla sopravvenuta normativa incidente sulle opere di urbanizzazione da realizzare, prima dell'ultimazione delle stesse.

Letto, confermato, sottoscritto.

Campodarsego, il 2017

Ditta

Il Comune