

ARCHITETTO SERGIO CONTE

COLLABORATORI: ARCH. RICCARDO CONTE - ARCH. GIACOMO ACCORDI

Via Verdi, 9 35011- Campodarsego-Padova-Italy T./F.049 9201282 cell. 3487728256 E-MAIL archcontesergio@gmail.com
PEC sergio.conte@archiworldpec.it P.Iva 00111870283 Codice Fiscale CNTSRG59E13D879X



COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD)

***Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
denominato "MATTIAZZO EMMA"***

Allegato "D"

SCHEMA DI CONVENZIONE

Committente Sig.ra Mattiazzo Emma

Ditta lottizzante Sig.ra Mattiazzo Emma

L'anno duemilaventuno il giorno del mese di
.....in Campodarsego (PD), nel mio studio,
.....,

avanti a me dottor, Notaio in,
iscritto al Collegio Notarile di Padova, sono comparsi i signori:

- VIZZINI MARIO nato a (...) il, domiciliato per la carica in
Campodarsego (PD), Piazzale Europa n. 1, presso la sede Municipale, che interviene al
presente atto non in proprio ma nella sua veste di Responsabile del Settore Tecnico del:
"COMUNE DI CAMPODARSEGO" con sede in Campodarsego (PD), Piazza Europa n. 1,
Codice Fiscale: 80008910285;

e quindi in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi degli artt. 107, 109 e 110 del
decreto legislativo. 18 agosto 2000, n. 267, tale nominato con decreto sindacale n.
prot. n..... del ed a quanto infra autorizzato in forza della delibera della
Giunta Comunale n.del; (in prosieguo d'atto brevemente
denominato "Comune");

- MATTIAZZO EMMA nata a il, residente a, Via
n., codice fiscale:, nella sua qualità di proprietaria dei beni
immobili oggetto del presente atto (in prosieguo d'atto brevemente denominata "Ditta
lottizzante").

Detti comparenti della cui identità personale, qualità e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano Regolatore Comunale così composto:
* Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera di Giunta Provinciale n.
225 del 9 ottobre 2012;

* Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera
di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014, con successive intervenute varianti
parziali;

- il Comune di Campodarsego è inserito nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale
(PATI), del quale la Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha
ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza di servizi decisoria dell'11 aprile
2014;

- il Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 30 febbraio 2021, ha approvato la variante
n. 13 al Piano degli Interventi (PI), ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile
2004, n. 11, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con
individuazione della zona territoriale omogenea (ZTO) "D3 PER – Commerciale - di
trasformabilità perequata", e ZTO "F3- Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport",

dell'Ambito Territoriale Omogeneo 2, nel Comune di Campodarsego, come definita nelle planimetrie, scheda n. SK-APP 04 (elaborato 16 bis) e repertorio normativo del PI, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), recependo, con modifiche "l'accordo pubblico privato ai sensi dell'articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", di seguito definito più semplicemente "accordo di pianificazione", sottoscritto tra il Comune e il sopra già citato "Promotore" con atto in data 2 febbraio 2021, notaio dott. Francesco Saverio Diliberto, numero di repertorio n. 29396, registrato a Padova in data 10 febbraio 2021 al n. 5130 S.1T e trascritto a Padova in data 10/02/2021 al Registro Generale n. 5139 e al Registro Particolare n. 3375, già proprietaria degli immobili ricompresi in detta "ZTO", riconoscendo l'accordo medesimo di interesse pubblico. Il citato accordo di pianificazione obbligava il promotore (ora Ditta lottizzante) per sé, successori ed aventi causa:

- a realizzare la proposta progettuale allegata alla proposta di accordo di pianificazione così come accettata in sede di approvazione della variante al PI da parte del Consiglio Comunale, meglio definita nel PUA di iniziativa privata, da redigere a cura della Ditta lottizzante, in accordo con il Settore Tecnico del Comune;
- alla corresponsione in favore del Comune del contributo straordinario, di cui all'art. 16, comma 4), lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, mediante cessione al Comune, senza conguaglio nel caso il proponente cedesse un'area di importo superiore al contributo straordinario), entro 60 (sessanta) giorni dalla intervenuta efficacia della variante al PI, dell'area ubicata in Via A. De Gasperi, angolo via W. A. Mozart, censita al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 12, particella 1106, di superficie catastale pari a 13.615 m², per l'attuazione dell'attrezzatura scolastica individuata dal Piano degli Interventi, evidenziata con la lettera "B" nella planimetria allegata sub "1" al citato accordo di pianificazione, previo frazionamento a propria cura e spese e, cioè, le aree previste in cessione, identificate nella TAV. 04 di cui al superiore punto 7 del citato accordo;
- a realizzare, all'interno dell'area evidenziata con la lettera "A" nella planimetria allegata sub "1", al citato accordo di pianificazione, le opere di urbanizzazione identificate di massima negli elaborati sopra elencati che saranno comunque meglio identificate in sede di PUA e relativa convenzione urbanistica;
- a vincolare ad uso pubblico, con apposito atto e previo frazionamento, a propria cura e spese, e a manutentare le aree e le opere di urbanizzazione eseguite, all'interno dell'area evidenziata con la lettera "A" nella planimetria allegata sub "1" che saranno meglio identificate nella proposta progettuale allegata al PUA e nella relativa convenzione urbanistica;

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e dell'accordo di pianificazione evidenziato in premessa, disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra il Comune e la Ditta lottizzante, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, nonché gli oneri e obblighi in carico alla stessa Ditta lottizzante, relativi all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), Piano di Lottizzazione (P. di L.) denominato "Mattiazzo Emma", e in particolare relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno realizzate con il vincolo di destinazione di uso pubblico all'interno dell'ambito di intervento comprendente le zone "D3PER" (sede della media struttura di vendita) e "F3" (sede del bacino di laminazione con utilizzo a giardino alberato);

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ E DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante dichiara di essere:

- proprietaria degli immobili interessati dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione, come da certificati catastali allegati al fascicolo di progetto, e precisamente:
appezzamento di terreno sito in Comune di Campodarsego (PD), sito in Via Alcide De Gasperi e così censito al Catasto dei Terreni del predetto Comune: Foglio 12: per l'ambito di intervento "D3PER" e "F3":
 - particella 1061 di 7.353 m²;
 - particella 1063 di 5.540;
 - particella 1065 (porzione) di 2.782 m² circa meglio precisati in sede di frazionamento della strada di lottizzazione;Superficie complessiva 15.675 m².
Per l'area da cedere al Comune:
 - particelle 1592 e 1593, (ex 1106);Superficie complessiva m² 13.615
Si dà atto che la superficie totale dell'ambito di intervento del PUA che somma 15.675 m² potrà avere delle tolleranze contenute entro il +/- 2% sulla superficie complessiva d'ambito dovute anche alla realizzazione della strada di progetto in prosecuzione con quella esistente del "Parco Del Santo";
- dichiara altresì che gli immobili sopra descritti sono liberi da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziali a terzi spettanti e da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

ART. 3 – OBBLIGHI DELLA DITTA LOTTIZZANTE

1. La Ditta lottizzante assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dagli articoli che seguono, per se stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La Ditta lottizzante si obbliga, a dare attuazione al PUA di cui alla premessa, e in particolare alle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 8, in modo unitario e coordinato in ogni sua parte, nel pieno rispetto:

- degli elaborati di progetto e delle destinazioni d'uso in essi indicate, delle prescrizioni e del computo metrico estimativo, allegati allo stesso PUA, per formarne parte integrante;
- di quanto previsto dalla presente convenzione,
- delle norme di legge vigenti;

2. La Ditta lottizzante si impegna altresì ad apportare le modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 13, che potranno derivare con la successiva approvazione del progetto definitivo-esecutivo della media superficie di vendita anche mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in alternativa al permesso di costruire.

3. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti (ad esempio bonifiche per presenza di rifiuti interrati ecc.) la Ditta lottizzante si obbliga a rimuoverli e ripristinare lo stato dei luoghi a propria cura e spese.

4. La Ditta lottizzante realizzerà le opere di urbanizzazione primaria assumendo la conduzione dei lavori in via diretta.

ART. 5 – DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Si dà atto che il PUA è composto dagli elaborati e documenti di seguito elencati e descritti, che formano parte integrante della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, depositati presso l'Ufficio Urbanistica, del Settore Tecnico del Comune di Campodarsego, a cui le parti concordemente rinviano *per relationem*, dispensando l'Ufficiale Rogante dalla lettura:

Elaborati e documenti

Tav. n. 01: inquadramento

Tav. n. 02: planimetria dello stato di fatto con rilievo planoaltimetrico

Tav. n. 03: planimetria dello stato di fatto con calcolo delle superfici dell'ambito di intervento

Tav. n. 04: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete acque bianche, nere, gas e telefonica

Tav. n. 05: planimetria dello stato di fatto con sottoservizi rete idrica, elettrica e illuminazione pubblica

Tav. n. 06: planimetria di progetto con planivolumetrico, sistemazione a verde e segnaletica stradale

Tav. n. 07: planimetria di progetto con standard urbanistici

Tav. n. 08: planimetria di progetto su base catastale e base p.i.

Tav. n. 09: sottoservizi di progetto – rete smaltimento acque bianche e gas

Tav. n. 10: sottoservizi di progetto – rete idrica e smaltimento acque nere

Tav. n. 11: sottoservizi di progetto – rete elettrica e telefonica

Tav. n. 12: sottoservizi di progetto – rete illuminazione pubblica

Tav. n. 13: profili normativi regolatori

Tav. n. 14: sezioni stradali

Tav. n. 15: dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche

Tav. n. 16: planimetria con individuazione percorsi e viabilità

Tav. n. 17: piante, prospetti, sezioni e render dell'edificio di progetto

Allegato "A": relazione tecnica

Allegato "B": relazione fotografica

Allegato "C": norme tecniche di attuazione

Allegato "D": schema di convenzione

Allegato "E": computo metrico estimativo

Allegato "F": quadro economico

Dott. Agronomo Leoni Maurizio (mitigazione ambientale e sistema del verde)

- Relazione paesaggistica
- Sistemazione del verde e relativa manutenzione con allegata tavola di progetto
- Dichiarazione di non incidenza ambientale
- Rapporto ambientale preliminare (VAS)

Ing. idraulico Tosato Daniele (invarianza idraulica e trattamento acque meteoriche)

- Relazione tecnica generale (comprese indicazioni sulle opere di manutenzione)
- Planimetria rete acque meteoriche stato di fatto
- Planimetria rete acque meteoriche stato di progetto
- Profilo longitudinale del fossato di scarico
- Rete acque meteoriche - Sezioni di progetto
- Rete acque meteoriche - Particolari tipologici

Dott. Geologo Bernardi Marco

- Relazione Geologica - Geotecnica
- Indagine Geognostica
- Indagine ambientale
- Analisi del terreno (DGVR 179 del 2013)

ART. 6 – CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PUA

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento complessivo del PUA così come risultano dagli elaborati di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, e secondo quanto richiamato all'Art. 2 in merito alle tolleranze dimensionali, sono i seguenti:

- Superficie territoriale dell'ambito di intervento PUA: 15.479 m² (reali);
- Superficie territoriale della Zona Territoriale Omogenea (ZTO) "D3PER": 11.861 m²
- Superficie fondiaria della ZTO "D3PER": 7.757 m²;
- Superficie della ZTO "F3": 3.618,00 m²;
- Superficie coperta max ammissibile: "D3PER": 2.600 m², come da scheda n. SK-APP 04 (elaborato 16 bis) e repertorio normativo, del PI;
- Superficie di vendita max ammissibile per attività commerciale (legge regionale 31 dicembre 2012, n. 50), nello specifico con media struttura di vendita: 1.400 m²
- Volume max ammissibile: 2.600 m² x h 4.00 m = 10.400 m³
- Superficie a servizi di uso pubblico richiesta dal PUA (area destinata interamente a parcheggio alberato) in ragione di 100 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento della media struttura di vendita max ammissibile (articoli 11.9; 33.1.3 lettera b), delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI: m² 2.600 m² di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (art 9 bis 1 delle NTO del PI)
- Superficie destinata a parcheggio pertinenziale privato, della media struttura di vendita, in ragione di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione max ammissibile (art. 26 bis.3.4 delle N.T.O.): 10.400 m³: 10 = 1.040 m², di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (art. 9 bis 1 delle NTO del PI)
- Superficie lorda pavimento di progetto: 2.170 m²
- Volume lordo di progetto: 2.170 m² x h 4.00 m = 8.680 m³
(il calcolo degli standard urbanistici è stato eseguito considerando la max superficie coperta/lorda di 2.600 m² e non di 2.170 m² (cioè la reale superficie lorda di pavimento)
- Superficie destinata a strada dal PUA (privata con vincolo di destinazione pubblico) connessa alla rete viaria esistente, di progetto: 1.444 m²
- Superficie destinata a verde alberato, con bacino di laminazione (privata con vincolo di destinazione pubblico) di progetto: 3.618 m²

- Superficie destinata a verde alberato privato ricavato all'interno della zona "D3PER": 1.687 m².

ART. 7 – TERMINI VALIDITA' E ATTUAZIONE DEL PUA

1. Per le condizioni di validità del PUA va fatto riferimento alle disposizioni dell'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 2004 e successive modificazioni.
2. I tempi di attuazione del PUA in oggetto vengono fissati in 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
3. Considerata la modesta entità delle opere da eseguirsi l'istanza per urbanizzare dovrà essere presentata dalla Ditta lottizzante entro un anno dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.
4. Decorso il termine decennale di validità del piano e della sua convenzione, il Comune potrà dichiararne la decadenza o provvedere, su richiesta della Ditta lottizzante, ad una sola proroga dandone i termini di attuazione.
5. Prima della decadenza il Comune provvederà alla formale notifica del procedimento di decadenza.

ART. 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL PUA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, per un importo di Euro 288.276,34 come da computo metrico estimativo e quadro economico allegati al progetto del PUA, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che rimarranno private ma con il vincolo di uso pubblico, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, e precisamente:

- parcheggio privato di uso pubblico (comprensivo di area di manovra) per una superficie di 2.600 m² (articoli 11.9; 33.1.3 lettera b), delle Norme Tecniche Operative (NTO) del PI, di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (articolo 9 bis 1 NTO del PI);
- strada e marciapiede privata di uso pubblico di 1.444 m²;
- segnaletica stradale;
- fognature per acque nere e meteoriche separate;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono e reti di telecomunicazioni;
- rete di distribuzione del gas;
- rete acquedotto;
- rete di pubblica illuminazione;
- opere di mitigazione ambientale, con formazione di nuclei di vegetazione arborea e/o arbustiva compreso il bacino di laminazione;

- opere di mitigazione idraulica, bacino di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche e opere annesse;
2. La rete di distribuzione dell'acquedotto verrà realizzata da Etra s.p.a. e la Ditta lottizzante si impegna a versare alla stessa l'importo occorrente per l'esecuzione dei lavori, calcolato in base alle tariffe e capitolato vigenti presso l'Azienda.
 3. La rete di distribuzione del gas verrà realizzata da ditta specializzata, concessionaria del servizio in Campodarsego, e la Ditta lottizzante si impegna a versare alla stessa l'importo occorrente per l'esecuzione dei lavori, calcolato in base alle tariffe e capitolato vigenti presso l'Azienda.
 4. La disciplina delle acque meteoriche sarà preventivamente concordata con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.
 5. La Ditta Lottizzante si impegna a sistemare, mediante livellamento, l'area destinata all'insediamento della media struttura di vendita nel rispetto delle quote altimetriche di progetto.
 6. Le opere di urbanizzazione devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie. Tra le quali, tutte le opere relative ai servizi di rete dovranno essere eseguite, con le modalità previste dalla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle aree urbane, 3 marzo 1999 e alle norme UNI e CEI in essa richiamate. 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 successive modificazioni e provvedimenti regionali ad esso collegati.
 7. La Ditta lottizzante si impegna per sè e per i successivi aventi causa a recintare provvisoriamente con paletti e rete le aree destinate a lotti edificabili e a mantenerle in condizioni di decoro ed igiene conformi ai vigenti regolamenti comunali edilizio e di polizia urbana, fino al momento in cui l'area diverrà oggetto del titolo edilizio ad edificare.

ART. 9 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E DI MITIGAZIONE IDRAULICA.

1. A norma dell'articolo 24, punto 24.8, lettera A) del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, e articolo 24, punto 24.3.6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, la Ditta lottizzante, si impegna ad attuare le opere di verde di mitigazione ambientale sul lato nord, verso l'area agricola, dell'ambito di intervento del PUA, come rappresentate e dimensionate negli elaborati del PUA.
2. Gli interventi di manutenzione delle aree di mitigazione ambientale di cui al precedente comma 1, saranno a totale carico dei proprietari del lotto edificabile. Fino alla cessione del lotto edificabile le opere di manutenzione saranno a carico della Ditta

lottizzante, come da piano di manutenzione allegato al progetto del PUA.

3. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese, e mantenere in esercizio e manutentare periodicamente, come da piano di manutenzione allegato al progetto del PUA, le opere di mitigazione idraulica, previste su area a sud dell'ambito di intervento del PUA, rappresentate da una vasca di laminazione delle acque meteoriche, con manufatti annessi e opere di raccordo con la rete scolante superficiale di recapito, come meglio descritti negli specifici elaborati di progetto del PUA.

4. La verifica conclusiva per le aree con vincolo di destinazione pubblica, e per le aree di mitigazione ambientale a nord dell'ambito di intervento del PUA, presenti nel progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere effettuata prima del certificato di regolare esecuzione;

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI - TEMPI DI ESECUZIONE - PROCEDURA APPLICABILE

1. La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all' articolo 8 entro un anno dalla data di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività ad urbanizzare e ad ultimare entro 3 anni dalla data di loro inizio, salva la sospensione per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta lottizzante, della cui occorrenza la Ditta stessa è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

2. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta lottizzante, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta lottizzante, avvalendosi dell'importo della garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo 23 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta, previa messa in mora con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

3. La Ditta dovrà comunicare al Comune, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice.

4. La Ditta lottizzante ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori con dichiarazione scritta del Direttore dei Lavori.

5. La Ditta Lottizzante dichiara che, in applicazione dei precedenti articoli:

- per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 8, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, essendo dette opere di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni " Codice dei contratti ", per effetto di quanto previsto dall'articolo 16, comma 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, non

trova applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo n. 50 del 2016 e successive modificazioni e integrazioni.

6. La Ditta lottizzante, in ogni caso, rispetterà le seguenti procedure, per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria:

- a) acquisizione presso l'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) del Codice identificativo di gara (CIG) "ordinario", da citare anche nei pagamenti.
- b) obbligo contributivo verso la stessa ANAC (solo a partire dal 1 gennaio 2020);
- c) tracciabilità dei flussi finanziari a norma della legge 13 agosto 2010, n. 136, recante *"Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia"*, come indicato nella delibera dell' ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, con la quale sono state approvate le *"Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136"*;
- d) acquisizione della certificazione antimafia dell'impresa assuntrice dei lavori, a norma del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, recante *"Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge n. 136 del 2010"*, trattandosi di opere di importo superiore alla soglia di Euro 150.000.
- e) nomina del Responsabile unico del procedimento (RUP);

Dell'avvenuto espletamento delle procedure sopraelencate dovrà essere data informativa al Comune.

ART. 11 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-SCOMPUTO

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 8, vengono realizzate dalla Ditta lottizzante, a scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, e articolo 81 e seguenti della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, dovuto a fronte dell'edificazione della media struttura di vendita nel lotto del PUA, secondo le tabelle comunali vigenti alla data di rilascio o presentazione dei titoli abilitativi edilizi per la stessa edificazione.

2. Detto scomputo opera fino all'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari ad Euro 288.276,34 comprensivo di: importo delle opere di urbanizzazione primaria (al netto di IVA), oneri per la sicurezza.

3. Al momento del rilascio del titolo edilizio o presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, dovrà essere corrisposto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria quale eccedenza rispetto agli scomputi riconosciuti.

4. Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria risultassero maggiori oneri a carico della Ditta lottizzante, la stessa dovrà assumersene

carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste negli elaborati di progetto, e meglio descritte nei computi metrici allegati.

5. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dalla Ditta lottizzante rispetto agli oneri di urbanizzazione e complementari dovuti per l'edificazione all'interno dell'ambito del PUA.

ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Si dà atto che non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito del PUA.

2. A fronte della prevista edificazione, dovrà essere corrisposto da parte della Ditta lottizzante o aventi causa, il contributo di costruzione per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione, secondo gli importi tabellari vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo edilizio a edificare.

ART. 13 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le eventuali varianti da realizzarsi in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione, potranno essere proposte sia dalla Ditta lottizzante che dal Comune.

2. Ferme restando le quantità previste negli elaborati come richiamate al precedente articolo 8, le eventuali varianti planimetriche comportanti limitati scostamenti della configurazione delle opere di urbanizzazione, da realizzare entro l'ambito di intervento del PUA, diversa disposizione dei passi carrai dipendente dalla dimensione e dalla disposizione dei parcheggi, nonché eventuali modifiche alle caratteristiche tecniche dei materiali utilizzati, previsti nella realizzazione degli spazi privati di uso pubblico, non necessitano di aggiornamento o integrazione della presente convenzione, fatta salva l'acquisizione da parte della Ditta lottizzante dei pareri da parte degli enti preposti, ove dovuti, e i conseguenti titoli abilitativi edilizi.

ART. 14 – FINE LAVORI E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE PRIVATE DI USO PUBBLICO (Parcheggi, strada di lottizzazione, verde alberato/bacino di laminazione)

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore dei Lavori e comunicata al Comune.

2. Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8, sono soggette al certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori, riconosciuto anche dal Comune come professionista in possesso delle idonee competenze, in contraddittorio con personale del Settore Tecnico del Comune di Campodarsego.

3. Il Direttore dei Lavori/certificatore, prima del rilascio del certificato, dovrà verificare e attestare la corretta realizzazione di tutti i sottoservizi coadiuvato per l'occasione

da rappresentanti degli Enti gestori.

4. Il certificato di regolare esecuzione provvisorio potrà essere redatto ad ultimazione parziale delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, ovvero con esclusione della realizzazione dei tappeti d'usura, delle mitigazioni a verde, della segnaletica stradale. Il certificato di regolare esecuzione definitivo, a seguito del completamento di tutte le opere di urbanizzazione, dovrà avvenire entro 18 mesi dalla data del certificato provvisorio, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune.
5. Il certificato di regolare esecuzione è effettuato su tutte le opere realizzate e con attestazione della corretta esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione.
6. Il certificato di regolare esecuzione definitivo dovrà comprendere:
 - una dettagliata relazione illustrativa delle opere, corredato dalle relazioni e dai verbali di visita con descrizione delle verifiche effettuate e dei collaudi tecnico-funzionali eseguiti;
 - i verbali di collaudo tecnico-funzionale / certificati di infrastrutture e impianti;
 - nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche e collaudi 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, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera che dovrà essere rilevata secondo le modalità prescritte dal Etra s.p.a., all'impianto della pubblica illuminazione, per il quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico e la denuncia dell'impianto di messa a terra e quant'altro previsto dalle normative CEI;
 - elaborato planimetrico relativo alle aree a verde, con esatta individuazione delle specie arboree e arbustive collocate;
 - elaborati relativi al frazionamento delle aree oggetto di vincolo ad uso pubblico, corredati dai certificati catastali di proprietà riguardanti, strade, marciapiedi, aree di parcheggio e spazi di manovra, aree a verde.
7. Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati dalla Ditta lottizzante al Comune in formato cartaceo e digitale.
8. Il certificatore deve emettere il certificato di regolare esecuzione definitivo trasmettendolo alla Ditta lottizzante e al Comune.
9. La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, come da certificato di regolare esecuzione provvisorio, entro il termine congruo stabilito dal Comune, e comunque prima del certificato definitivo.
10. All'avvenuto deposito al Comune del certificato di regolare esecuzione definitivo di

tutte le opere di urbanizzazione e la contestuale presentazione della segnalazione certificata di agibilità della media struttura di vendita, la Ditta Lottizzante dovrà mettere a disposizione le aree e le opere realizzate con vincolo di destinazione di uso pubblico predisponendo:

- la loro apertura all'uso pubblico;
- la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo;
- la manutenzione delle opere;
- lo svincolo totale delle garanzie di cui al successivo articolo 23;

11. Nel certificato di regolare esecuzione il Direttore dei Lavori e/o certificatore certifica anche la contabilità finale delle opere, al fine di certificare le somme effettivamente riconoscibili e scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria tabellari.
12. Le spese dei certificati di regolare esecuzione, tutte, sono a carico della Ditta lottizzante. L'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà subordinata alla dichiarazione scritta del Direttore dei Lavori di avvenuta regolare liquidazione delle competenze professionali spettanti.
13. Contestualmente alla presentazione del certificato di regolare esecuzione definitivo delle opere di uso pubblico, il Comune autorizza i rispettivi svincoli delle garanzie fidejussorie.
14. Dopo approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ed ogni responsabilità civile e penale restano in perpetuo carico alla Ditta proponente, successori o aventi causa a qualsiasi titolo.
15. I costi della certificazione delle opere di urbanizzazione, ivi compreso l'onorario del certificatore, sono a carico della Ditta lottizzante.
16. Il Direttore dei Lavori e/o certificatore dovrà comunicare con congruo anticipo al Responsabile del Procedimento, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentire la verifica da parte degli stessi, coadiuvati per l'occasione da rappresentanti degli Enti gestori.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste nel PUA, di cui all'articolo 8, e fino al certificato di regolare esecuzione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle opere, sono a totale e ad esclusivo carico della Ditta lottizzante.
2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere richiamate all'articolo 8, dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione, resterà a tempo indeterminato a carico della Ditta lottizzante, successori o aventi causa.
3. Nel caso di futura cessione della strada di lottizzazione e relativi marciapiedi al

Comune, gli oneri della manutenzione della medesima saranno a totale carico del Comune stesso.

ART. 16 - VIGILANZA

1. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al computo metrico estimativo allegati al fascicolo del PUA.
2. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.
3. Le previsioni del PUA e la presente convenzione fanno parte integrante dei titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tutte. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune, potrà ordinare la sospensione dei lavori, e adotterà i provvedimenti previsti dalle norme in materia.

ART. 17 – TITOLI EDILIZI E AGIBILITA'

1. Il PUA è formulato con precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive relative all'edificio da erigersi (media struttura di vendita) nel lotto identificato negli elaborati del PUA (zona "D3PER"), nonché alle opere di urbanizzazione, opere di mitigazione ambientale e mitigazione idraulica;
2. Pertanto, le opere di urbanizzazione e l'edificio commerciale, potranno essere realizzati previa presentazione di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 23, comma 01, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

ART. 18 – VINCOLO DI USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Con la presente convenzione la Ditta lottizzante sottopone al vincolo di uso pubblico a tempo indeterminato, senza indennizzo, le seguenti aree ed opere, che rimarranno di proprietà della medesima:
 - area a parcheggio con vincolo di uso pubblico e relativi spazi di manovra di 2.600 m²;
L'area a parcheggio e relativi spazi di manovra di m². 2.600 è da intendersi ad uso pubblico durante l'orario di esercizio dell'attività. A tal proposito verrà posta, all'ingresso principale dell'area destinata a parcheggio, una sbarra a funzionamento manuale che rimarrà aperta solamente durante le ore dell'attività commerciale;
 - area destinata a bacino di laminazione e verde alberato (zona F3 – giardino pubblico) così come descritta negli elaborati grafici;
2. Il vincolo è da intendersi imposto sullo stato finale delle opere di urbanizzazione tenuto conto di quanto disposto al precedente articolo 13.

3. 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.

4. Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione primaria come pure ogni altra spesa necessitata per la gestione e utilizzo di dette aree, rimarranno a carico della Ditta lottizzante.

ART. 19 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta Lottizzante si impegna a citare gli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, in forma esplicita ed evidente, negli eventuali futuri atti di compravendita a terzi degli immobili compresi nel PUA.

2. La Ditta lottizzante potrà trasferire a terzi la proprietà delle aree destinate a opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, alle seguenti condizioni:

- previo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune, previa comunicazione della Ditta lottizzante almeno 30 (trenta) giorni prima, di voler trasferire le aree, specificando le generalità del nuovo acquirente. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione;

- che tutti gli obblighi e impegni qui assunti, si intendono assunti anche da parte degli aventi causa a qualsiasi titolo, con inserimento negli atti di trasferimento dell'espresso richiamo alla presente convenzione e a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni e obblighi citati;

3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo alla Ditta lottizzante cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

4. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto delle opere di urbanizzazione.

6. Gli acquirenti delle aree, a loro volta, si impegnano ad osservare in proprio, le norme circa l'edificazione e utilizzazione delle aree e degli edifici, nonché di inserire le clausole di cui al presente comma, nei contratti di ulteriore trasferimento degli immobili. Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

ART. 20 – RESPONSABILITÀ

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, resta a totale carico della Ditta lottizzante, la quale è l'unica responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. La Ditta lottizzante si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione,

pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. In caso d'inosservanza da parte della Ditta lottizzante degli obblighi assunti con la convenzione il Comune intima per iscritto alla Ditta Lottizzante di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni trenta. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine trenta giorni.

4. Con la presente convenzione urbanistica la Ditta lottizzante autorizza fin d'ora, ed in ogni caso, il Comune a realizzare le opere mancanti o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora vincolate all'uso pubblico, ma ricomprese nel perimetro dell'ambito del PUA.

ART. 23 - GARANZIE

1. 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/fidejussione pari ad Euro 317.103,97 riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 8, pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere, comprensivo degli oneri di allacciamento, oneri sicurezza, oneri di certificato di regolare esecuzione esclusa la parcella del collaudatore, + IVA al 10%), giusta polizza/fidejussione emessa da in data
- La garanzia finanziaria dovrà essere integrata sulla scorta dell'eventuale maggiore importo delle opere risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e comunque da effettuarsi prima del rilascio del titolo edilizio o presentazione della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.
- Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora, la Ditta lottizzante lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte del Comune di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta garanzia quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, previo certificato di collaudo parziale.
- Previa richiesta della Ditta lottizzante la garanzia potrà essere ridotta con nota del Comune quando una parte funzionale e autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, previo certificato di regolare esecuzione parziale, vistato dal Responsabile Unico del Procedimento.
- Il Comune provvederà all'escussione della garanzia anche nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora della Ditta Lottizzante; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e/o certificatore in corso d'opera;

b) non certificabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la garanzia fidejussoria verrà escussa, a seguito di inottemperanza della Ditta Lottizzante all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e/o certificatore in corso d'opera;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo alla Ditta Lottizzante riportati in convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte della Ditta Lottizzante all'invito a provvedere.

2. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la Ditta lottizzante è obbligata con il soggetto garante. La garanzia è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 24 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta lottizzante e si richiedono le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 25 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 26 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione sono riservate alla giurisdizione del giudice amministrativo, nonché del giudice ordinario limitatamente all'eventuale impugnazione dell'escussione della garanzia fidejussoria.