

Comune di Campodarsego

Provincia di Padova

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano attuativo di Riqualficazione Urbana (stralci 1° e 2°), ai sensi degli art. 7 comma 4 e 11 comma 1 della L. R. N. 14/2019, dell'area denominata "Ex-Cavinato" a Campodarsego - Intervento 1°stralcio via De Toni 9-11-13-15-17.

L'anno, il giorno del mese di, avanti me
Dr., Notaio di ed iscritto al Collegio Notarile di

.....,
si sono costituiti i signori:

- arch. Gabriele Bizzotto, nato a il, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Tecnico, 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 Campodarsego (PD), Piazza Europa 1, codice fiscale 80008910285, a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco n. 29 del 29/12/2021, di seguito denominato semplicemente "Comune".

e la Sig.ra

- Scapin Elisabetta, nata a Campodarsego (PD) il 15.03.1968 codice fiscale SCP LBT 68C55 B5240, residente a Campodarsego (PD) in via Pioga n. 220/D, nella sua qualità di legale rappresentante della società Santa caterina di Scapin Elisabetta & C. s.a.s. con sede legale a Campodarsego in via Roma n. 35, codice fiscale/partita IVA 02716990284, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di unico proprietario delle aree interessate dal Piano di Recupero di seguito specificato, di seguito denominata semplicemente Ditta.

Premesso che:

- la Ditta, ha presentato al Comune di Campodarsego in data 19 dicembre 2020 prot. n. 20102, istanza assunta al numero di registro n. PE-162-2020, con successivi aggiornamenti, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, Piano di Riqualficazione urbana (PUA), di iniziativa privata ad uso residenziale e direzionale, denominato "Ex-Cavinato", il cui ambito di intervento corrisponde all'area sita in via de Toni, identificata al Catasto Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 20, particelle n. 321, 323 e 1158 con superficie catastale complessiva di 1603,00 m², e una superficie reale da rilievo topografico di 1593,24 m²;
- l'ambito territoriale del prefato PUA, ricade nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 1, zone territoriali omogenee: C1/23 - Residenziali urbane di completamento, il tutto come identificato nelle grafie del vigente Piano degli Interventi (PI);
- la Ditta, proprietaria del 100% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito di intervento (1° STRALCIO), 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;
- con delibera n.... del, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta comunale ha approvato: il Piano di Riqualficazione urbana (PUA), denominato "Ex-Cavinato", presentato dalla Ditta, ivi compreso lo schema della presente convenzione;

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

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. La presente convenzione disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra il Comune e la Ditta, nonché gli oneri e obblighi in carico alla stessa Ditta, relativi all'attuazione del Piano di Riqualficazione urbana (PUA),

denominato "Ex-Cavinato", in premessa indicato, e in particolare relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 2 – OBBLIGO GENERALE

1. La Ditta, in quanto proprietaria degli immobili in premessa indicati, si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono nei sotto riportati articoli, relativi all'oggetto della presente convenzione, 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 del Comune.
2. La Ditta con la presente convenzione, è obbligata per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 6, descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici di progetto, come elencati negli articoli seguenti.
3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta con la presente convenzione si trasferiscono anche ai successori e aventi causa, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma successivo.
4. In caso di trasferimento a qualsiasi titolo, le garanzie già prestate dalla Ditta proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
5. 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.

ART. 3 – 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, che formano parte integrante della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campodarsego, a cui le parti concordemente rinviano per *relationem*, dispensando l'Ufficiale Rogante dalla lettura:

- Tavola n. U.01: INQUADRAMENTO
- Tavola n. U.02: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON RILIEVO PLANIALTIMETRICO E PLANIMETRIA CON ALLINEAMENTO EDIFICI SU VIA DE TONI
- Tavola n. U.03: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI DEGLI AMBITI DI INTERVENTO
- Tavola n. U.04: PIANTE PROSPETTI E SEZIONI DELL'EDIFICIO "1" DA DEMOLIRE
- Tavola n. U.05: PIANTE PROSPETTI E SEZIONI DELL'EDIFICIO "2" DA DEMOLIRE
- Tavola n. U.06: PIANTE PROSPETTI E SEZIONI DELL'EDIFICIO "3" DA DEMOLIRE
- Tavola n. U.07: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO CON SOTTOSERVIZI ESISTENTI
- Tavola n. U.08: PLANIMETRIA DI PROGETTO CON PLANIVOLUMETRICO
- Tavola n. U.09: PLANIMETRIA DI PROGETTO SU BASE CATASTALE E BASE P.I.
- Tavola n. U.10: PLANIMETRIA DI PROGETTO CON STANDARD URBANISTICI
- Tavola n. U.11: PLANIMETRIA DI PROGETTO CON SOTTOSERVIZI
- Tavola n. U.12: PROFILI NORMATIVI REGOLATORI
- Tavola n. U.13: COMPARATIVA
- Tavola n. U.14: SEZIONI STRADALI TIPO
- Tavola n. E.15: PIANTE DI PROGETTO E VERIFICA VOLUMI - 1° STRALCIO DI INTERVENTO
- Tavola n. E.16: PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO - 1° STRALCIO DI INTERVENTO
- Tavola n. E.17: VERIFICHE NORMATIVE (misure protettive accesso in quota e adeguamenti alla DGR n. 1428 del 06.09.2011)
- Allegato "A": RELAZIONE TECNICA
- Allegato "B": RELAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato "C": RELAZIONE PAESAGGISTICA
- Allegato "D": SCHEMA DI CONVENZIONE

- Allegato "E": PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
 Allegato "F": QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO
 Allegato "G": NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE
 Allegato "H": VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
 Allegato "I": COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

ART. 4 – PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

1. il progetto del suddetto PUA presenta i seguenti parametri dimensionali in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. - C1/23 - "Residenziali Urbane di completamento":

<i>PARAMETRI URBANISTICI</i>		
	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
superficie fondiaria:	1.593,24 m ²	1.518,25 m ²
superficie coperta:	730,30 m ²	715 m ²
cubatura ad uso residenziale	1.177,44 m ³	5.761,67 m ³
cubatura ad uso direzionale	189,02 m ³	-
cubatura ad uso commerciale	1.834,47 m ³	-
Volume totale	3.200,93 m	5.754,29 m ³
superficie a parcheggio:	590,01 non individuabile in loco	121,50 m ²
superficie a verde:	590,01 non individuabile in loco	147,53 m ²
distanze dai confini di proprietà	< 5,00 m	m 5,00 (vedi N.T.A.)
distanza dalle strade	< 5,00 m	< 5,00 m (vedi N.T.A.)
distanze dai fabbricati	Art. 6.3 delle N.T.O. del P. I. In aderenza e < 5 m	8,89 solo sul lato est (vedi N.T.A.)

ART. 5 – 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. 6 – 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 45.140,99. 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/cedute al Comune, compreso l'allacciamento ai pubblici servizi, e precisamente:

- Opere entro l'ambito di intervento :
 - parcheggio privato di uso pubblico (comprensivo di area di manovra) per una superficie di 121,50 m² (articoli 11.9 e 33.1.3 *lett. a*) delle Norme Tecniche Operative del PI), di cui almeno il 50% adibito a sosta effettiva (articolo 9 bis 1 NTO del PI);
 - segnaletica stradale;;
 - rete di pubblica illuminazione;
 - opere di mitigazione ambientale, con formazione di nuclei di vegetazione arborea e/o arbustiva per 144,03 m², di cui 55,77 m² ceduti all'allargamento della sede stradale di via E. Fermi;
2. L'importo di dette opere di urbanizzazione primaria è pari a Euro 39.938,50 (in lettere trentanovemilanovecentotrentotto/50) esclusa l'IVA, oneri sicurezza e collaudo, come da elaborato "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione".
3. La disciplina delle acque meteoriche sarà preventivamente concordata con il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive
4. L'importo delle opere di urbanizzazione, di cui al primo comma del presente articolo, sono soggette al regime dello scomputo dall'importo 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, secondo gli importi delle tabella comunali vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo edilizio per l'edificazione.
5. 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.
6. 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.

ART. 7 – VARIANTI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Eventuali varianti delle opere di urbanizzazione, ferme restando le quantità previste nella presente convenzione, non necessitano di approvazione superiore da parte della Giunta Comunale e aggiornamento della presente convenzione, fatta salva l'acquisizione da parte della Ditta dei pareri da parte degli enti preposti e i conseguenti titoli abilitativi edilizi.

ART. 8 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1. In considerazione che nell'ambito di intervento del PUA sono previste aree per servizi primari (parcheggio e verde), non è prevista la monetizzazione a favore del Comune, di una quantità di aree per servizi, sulla base dei valori, fissati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 31 luglio 2018, così ripartita e quantificata:
2. La monetizzazione segue in ogni caso le condizioni dettate nella delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 31 luglio 2018.

ART. 9 – TERMINE E ADEMPIMENTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La Ditta si impegna ad iniziare le opere di cui all'articolo 6, entro un anno dal rilascio del pertinente titolo edilizio per la realizzazione degli interventi edilizi e a ultimarle entro i successivi tre anni, salva la sospensione per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta, con obbligo di darne immediata comunicazione al Comune.
2. È fatto salvo tutto quanto previsto all'articolo 15 del decreto del d.P.R. n. 380 del 2001 e sue modifiche.

3. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla stessa, avvalendosi dell'importo della garanzia finanziaria di cui al successivo articolo 22, con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta, previa messa in mora con preavviso di almeno 30 giorni.

4. La Ditta dovrà comunicare al Comune, la data di inizio e ultimazione dei lavori, quest'ultima con dichiarazione scritta del Direttore dei Lavori, da verificarsi a cura del Settore Tecnico comunale.

5. 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);

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

ART. 10 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SCOMPUTO

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 6, 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, 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 41.037,27 comprensivo di importo delle opere di urbanizzazione primaria (al netto di IVA) e 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. 11 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle opere necessarie ad allacciare l'area oggetto di edificazione ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato.

ART. 12 – MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6, e fino alla data di approvazione del

certificato di regolare esecuzione di cui all'articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso delle aree e opere, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta.

2. La manutenzione del tratto di marciapiede ricadente su proprietà della Ditta, da vincolare ad uso pubblico, dopo approvazione del certificato di regolare esecuzione, ed ogni responsabilità civile e penale restano in perpetuo carico della Ditta.

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 6, 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 DI URBANIZZAZIONE

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 6, 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 e 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;
- eventuali 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 da 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 digitale e cartaceo (copia di cortesia del PUA approvato).

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 struttura edilizia residenziale, 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 nelle seguenti fasce orarie dalle 8.30 alle 18.30
- 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 22;

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 l'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ogni responsabilità civile e penale resta 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, con congruo anticipo, dovrà comunicare al Responsabile del Procedimento l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi, al fine di consentirne la verifica da parte degli stessi, coadiuvati da rappresentanti degli Enti gestori, se necessario.

ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Nella fase di attuazione delle opere previste nel PUA, di cui all'articolo 6, e fino al certificato di regolare esecuzione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere, sono a totale e ad esclusivo carico della Ditta lottizzante.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere richiamate all'articolo 6 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 al Comune della strada di lottizzazione e relativi marciapiedi, 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 sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato, e in particolare al computo metrico allegato. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

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 – VINCOLO DI USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Con la presente convenzione la Ditta sottopone a vincolo di uso pubblico, senza indennizzo, le seguenti aree, che rimarranno di proprietà della Ditta, come indicato nella Tavola di progetto U.10 "Planimetria di progetto con standard urbanistici":

- parcheggi auto e relative aree di manovra, su area di proprietà della Ditta, posto sul est dell'ambito di intervento, per una superficie di 121,50 m²;
- verde urbano per complessivi di 144,03 m² così distribuito: 88,26 m² ricavati sul lato nord, prospiciente a via De Toni e lato di ingresso dell'edificio residenziale con formazione di nuclei di vegetazione arborea e/o arbustiva e 55,77 m² ottenuti cedendo area di proprietà della ditta Santa Caterina per l'allargamento della sede stradale di via E. Fermi;

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

3. 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. 18 – TRASFERIMENTO A TERZI

1. La Ditta 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 relativi al presente atto, con l'avvertenza espressa che l'acquirente subentrerà in solido con le obbligazioni della Ditta, la quale resta, comunque, responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi della presente convenzione.

2. La Ditta si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi sin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 19 – TITOLI ABILITATIVI

1. Il PUA è formulato con precise disposizioni plano-altimetriche, tipologiche, formali e costruttive relative all'edificio da erigersi.

2. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previa presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 21, comma 1, lett. b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, o permesso di costruire.

2. Le istanze per l'edificazione potranno essere comprensive delle opere di urbanizzazione da realizzare.

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 di 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. 21 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

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 45.140,99 (comprensivo di IVA) riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6, 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 i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fidejussione 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.

3. La garanzia potrà essere estinta a seguito di comunicazione da parte del Comune garantito e previa approvazione del certificato di regolare esecuzione

ART. 22 - CONTROVERSIE

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

ART. 23 – SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali ed accessorie, inerenti e conseguenti alla presente convenzione e agli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico della Ditta.

ART. 24 – TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

1. La Ditta autorizza la Conservatoria dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che il vincolo ad uso pubblico di cui al presente atto, è attuato in esecuzione del Piano degli Interventi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto

Campodarsego, lì.....

La Ditta

.....

Il "Comune"

.....