

Convenzione Urbanistica per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria e
Secondaria relative al Piano Urbanistico Attuativo Residenziale

Piano di Lottizzazione "Residence Ville Carli "

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

si sono costituiti i signori:

-, nato a il, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici, 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. __ in data ____ _____ 201__, di seguito denominato semplicemente "Comune".

e il Sig.

- Carraro Attilio, nato a Campodarsego (PD) il 20/11/1928 codice fiscale CRR TTL 28S20 B524X, residente a Campodarsego (PD) in Via Pioga 97, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità unico proprietario delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione di seguito specificato, di seguito denominato semplicemente " Ditta lottizzante ";

Premesso che:

- la Ditta lottizzante, in data 30 agosto 2014 al prot. n. 10966/2014, ha presentato al Comune di Campodarsego istanza assunta al numero di registro n. PE-93-2014, con successivi aggiornamenti, per l'approvazione del Piano di Lottizzazione (P. di L.), denominato " Residence Ville Carli ", sulle aree site in Via Alcide De Gasperi – Via Pioga, identificate al Catasto Terreni , Comune di Campodarsego, foglio 12, mappali 154, 557, 558, 1022, 1080, 1082, 1084, 1136, di superficie catastale complessiva di 40.796,00 m², e una superficie territoriale reale complessiva di

40.900 m², determinata graficamente sulla scorta del perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi (P.I.);

- che l'ambito territoriale del prefato P. di L. corrisponde all'intero ambito, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), denominato C2per/2 appartenente all'Ambito Territoriale Omogeneo n. 2, perimetrato nell'elaborato 05, in scala 1:2000 " Zona significativa 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:

- o C2PER/2 Area residenziale di trasformabilità perequata. Ambito soggetto ad accordo pubblico privato, interessante tutta la superficie assoggettata a P.U.A..
- o Area a verde privato, che contraddistingue una parte centrale della zona C2PER/2.
- o F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport, che contraddistingue la parte a nord della zona C2PER/2, con prescritte le seguenti attrezzature di progetto:
 - n. 82 Aree per il gioco dei bambini;
 - n. 83 Giardino pubblico;
 - n. 84 Impianti sportivi di base;
 - n. 86 Parco Urbano;
 - n. 88 Campi da tennis.
- la Ditta lottizzante, 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 P. di L., sopra catastalmente individuate, e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, salve le servitù di metanodotto e di passaggio agricolo come individuati negli elaborati di progetto del P. di L.;
- con deliberazione n. _____ del 00 _____ 2015, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato:
 - o il Piano di Lottizzazione " Residence Ville Carli ", presentato dalla Ditta lottizzante, ivi compreso lo schema della presente convenzione;

- o 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 lottizzante;
- autorizzando il Responsabile del Settore Servizi Tecnici a sottoscrivere gli stessi in rappresentanza del Comune;
- il suddetto P. di L. prevede, tra l'altro:
 1. la formazione di lotti residenziali;
 2. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
 3. la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, riguardante l'attuazione della z. t. o. " F3 " regolata dal sopra citato accordo pubblico-privato;
 - che il progetto del suddetto P. di L. è composto dai seguenti elaborati e documenti:

elaborato	data di presentazione
01 - Inquadramento planimetrico	07-02-2015
02 - Stato di fatto, planimetria generale	"
03 - Stato di fatto, rilievo generale	"
04 - Stato di fatto, sezioni	"
05 - Progetto planimetria generale	"
06 - Progetto parametri urbanistici	"
07 - Opere a cessione pubblica con specifica delle aree da convenzionare	"
08 - Progetto planimetria	"
09 - Progetto sezioni	"
10 - Progetto sezioni stradali	"
11 - Recinzioni planimetria e dettagli	"
12 - Progetto arredo area a parco F3	"
13 - Progetto sistemazione aree esterne	"
14 - Progetto segnaletica	"
15 - Sottoservizi rete fognatura nera	"
16 - Sottoservizi rete acquedotto	"
17 - Sottoservizi rete ENEL	"
18 - Sottoservizi rete gas	"
19 - Sottoservizi rete TELECOM	"
20 - Progetto rete e profili acque meteoriche	"
21 - Volumi compenso idraulico stato di fatto. Sezione scolo nord e sud stato di fatto - di progetto - comparativa	"
22 - Progetto - nuovi accessi carrai e tombamento	"
23 - Viste prospettiche	"
24 - SNAM RETE GAS particolare interferenze condotta	"
P1 - Paesaggistica stato di fatto	"

P2 - Paesaggistica progetto	“
R - Relazione tecnica	“
P - Relazione paesaggistica	“
RF - relazione fotografica	30-8-2014
RH - relazione barriere architettoniche	20-02-2015
RI - Relazione di compatibilità idraulica	07-02-2015
NT - Norme tecniche speciali di attuazione	12-05-2015
C - Bozza di convenzione urbanistica	“
CS - Capitolato speciale	24-10-2014
PM - Prontuario della mitigazione ambientale	07-02-2015
MV - Piano manutenzione del verde	07-02-2015
Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica per le opere di urbanizzazione indagine ambientale	30-8-2014
Indagine ambientale	30-8-2014
RT Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazione tecnica generale	24-10-2014
R.IL Impianto elettrico - progetto esecutivo - relazione illuminotecnica	“
A.1-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schede tecniche apparecchi illuminanti	“
A.2-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - certificazioni L.R. 17/2009	“
A.3-R.IL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - dichiarazione conformità L.R. 17/09	“
CI Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli illuminotecnici	“
RCL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - relazioni calcoli linee	“
CL Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - calcoli linee	“
QE Impianto elettrico di lottizzazione - progetto esecutivo - schemi quadri elettrici	“
PL1 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione energia elettrica e particolari nicchie contatori lottizzazione	“
PL2 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria distribuzione tubazione telefonia lottizzazione	“
PL3 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria impianti parti comuni lottizzazione	“
PL4 Impianto elettrico e speciali a servizio di nuova- planimetria ampliamento illuminazione pubblica lottizzazione	“

QE - Quadro economico	12-05-2015
CP - Computo opere di urbanizzazione primaria	“
CC - Computo opere di urbanizzazione secondaria	“
CM - Computo metrico rete meteorica	“
Cch - Computo dettaglio chiosco	“
CMPV - Costi manutenzione del parco e pista ciclopedonale	“
CMPP - Costi manutenzione del parcheggio e verde pubblico	“
CI - Computo opere di invarianza/mitigazione idraulica per scolo Pioga	“

- che il progetto del suddetto P. di L. presenta i seguenti parametri dimensionali:

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO	
superficie territoriale catastale:	- m ² 40.796,00
superficie territoriale reale:	- m ² 40.900,00
superficie fondiaria	- m ² 23.299,26
cubatura massima edificabile:	- m ³ 16.500,00
abitanti teorici insediabili:	- n. 138
altezza massima:	- m 7,00
standards urbanistici primari:	- parcheggio pubblico m ² 706,00 - verde pubblico m ² 941,14 - pista ciclopedonale m ² 1.380,00
standards secondari:	- area F3 m ² 9.293,00 - pista ciclopedonale m ² 453,00
superficie coperta da edificare nell'area F3	- m ² 75,60
area a verde privato	- m ² 4.827,60

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato quale parte integrante del presente atto, le parti sopra intervenute convergono 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 " Residence Ville Carli " e in particolare relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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.

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 P. di L.

La Ditta lottizzante che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili in premessa descritti, si impegna a dare esecuzione al P di L. 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, previste all'interno dell'ambito del P.di L., in conformità agli elaborati di progetto, al capitolato delle opere e computo metrico estimativo in premessa indicati, già acquisiti agli atti del Comune di Campodarsego:

Opere	Superficie m ²	Importo euro
Opere viarie (strade, marciapiedi, spazi pedonali, segnaletica)	747,15	64.165,46
Porzione di pista ciclopedonale	1.380,00	45.747,99
Spazi a parcheggio e sosta, pubblici	353,00	21.567,66
Spazi a verde pubblico	941,14	13.488,61
Reti tecnologiche (telefonica, idrica, gas)	-	142.325,21
Rete fognaria	-	27.153,88
Rete di pubblica Illuminazione	-	8.041,86
Totale		322.490,67

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. Loris Pavanetto con relativo parere del competente Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive".

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria

LA Ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria previste, sull'area in proprietà, all'interno dell'ambito di progetto l'area a parco F3 e pista ciclopedonale di collegamento tra Via Pioga e Via A. De Gasperi. Tali aree ed opere da cedere al Comune sono evidenziate nella tavola n. 7 di progetto per una superficie di m² 9.746,00 come di seguito indicato:

- Area destinata a parco urbano:

Opere	Superficie m ²	Importo euro
Parcheggio pubblico	438,00	16.009,42
Recinzioni	-	22.422,83
Verde (prato alberature , cespugli)	8.779,40	58.175,25
Arredo-attrezzature, giochi	-	47.003,00
Chiosco (escluso arredo e compreso impianto fotovoltaico) m ²	75,60	110.500,00
Illuminazione del parco	-	9.316,07
Porzione di pista ciclopedonale	453,00	15.549,33
	Totale	278.975,90

Art. 6 - 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 fino all'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 322.490,67.

Parte delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5, limitatamente alla quota di euro 20.853,57, vengono realizzate dalla Ditta lottizzante, a parziale scomputo del contributo di costruzione, per la parte afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, 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.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sarà comunque assoggettato al pagamento del contributo di costruzione afferente al costo di costruzione degli edifici da realizzare, 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.

Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva 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.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4, e delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 5, 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. 7 - Termini ed adempimenti

La presente convenzione ha durata di anni cinque dalla data di stipula.

Le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4 e 5, 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 dei termini fissati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero, immotivatamente, ancora iniziati o ultimati, il Comune, previa diffida alla Ditta lottizzante, potrà sostituirsi alla Ditta stessa per iniziare o completare le opere di urbanizzazione, mediante incameramento della garanzia fidejussoria prestata, e previo espletamento delle procedure di legge.;

Fermo restando quanto disposto dall'art. 16, comma 2bis del d.P.R. n. 380 del 2001 e s. m. e i., la Ditta lottizzante, in qualità di soggetto attuatore di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni, provvederà ad assegnare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'articolo 5, mediante procedura stabilita al comma successivo.

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.

Si da atto che nessun onere è posto a carico del Comune, né direttamente, né indirettamente attraverso il meccanismo dello scomputo da oneri, per la progettazione, per la direzione dei lavori e per la sicurezza in cantiere delle opere di cui all'art. 4, detti oneri sono assunti a carico del Ditta lottizzante.

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 Piano di Lottizzazione 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. 8 - 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 lottizzazione e alla zona F3.

Art. 9 - 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.

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 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 alle aree a verde e a verde attrezzato, con esatta individuazione delle specie arboree collocate e degli elementi di arredo e/o gioco;
- elaborati relativi al frazionamento delle aree oggetto di cessione o vincolo di uso pubblico, corredati dai certificati catastali di proprietà riguardanti:
 - a. strade, marciapiedi, spazi pedonali;
 - b. aree di parcheggio e sosta;
 - c. aree a verde attrezzato.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati al Comune 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. 10 - 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 e secondaria indicate ai precedenti articolo 4 e 5.

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. 11 - 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 della Ditta lottizzante o suoi aventi causa le manutenzioni, della pista ciclopedonale, nonché dell'area a verde attrezzato, corrispondente alla zona F3, garantita dalla polizza indicata al successivo articolo 13, per un periodo di anni cinque, secondo il Piano di manutenzione del verde attrezzato, redatto a cura della Ditta lottizzante, comprensivo:

- dell'individuazione di elementi naturali (prato, fiori, piante, arbusti, siepi), e artificiali (recinzioni, sedute, pavimentazioni);
- dell'indicazione delle modalità di attuazione degli interventi di manutenzione

Per manutenzione si intendono i seguenti lavori:

- a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate;
- b) annaffiatura e concimatura periodiche della vegetazione arbustiva;
- c) potatura a regola d'arte delle piante, arbusti e siepi;

Resta fissato che la manutenzione della vasca di laminazione a servizio dell'area di lottizzazione, ricadente nella zona F3, ivi compresa la pulizia della rete e dei manufatti ad essa collegati, nonché la risoluzione di eventuali problematiche idrauliche ad essa connesse, sono a totale carico della Ditta lottizzante e suoi aventi causa.

Il Comune è pertanto sollevato da possibili responsabilità sul malfunzionamento del sistema idraulico a servizio dell'area di lottizzazione.

Art. 12 - Gestione dell'area destinata a parco

Al fine di garantire una corretta gestione/manutenzione dell'area destinata a parco pubblico F3, l'Amministrazione Comunale per i primi cinque anni, a decorrere dalla cessione al Comune, da incarico alla Ditta lottizzante e suoi aventi causa per la gestione del chiosco e delle attività che si svolgeranno all'interno del parco.

Con successivo provvedimento della Giunta Comunale, verrà approvato specifico disciplinare sugli orari e servizi svolti.

Art. 13 - Permessi a costruire interventi edilizi e certificati di agibilità

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire, nel rispetto di quanto previsto dal progetto del P.di L..

Le richieste di rilascio dei permessi di costruire potranno essere presentate dopo l'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Il rilascio dei permessi di 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 i certificati 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.

I certificati 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. 14 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

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 a Euro 322.490,67 riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 4;
- polizza/fidejussione pari a Euro 392.274,22, comprensiva del valore delle opere di urbanizzazione secondaria (278.975,90) di cui al precedente articolo 5, nonché degli ulteriori impegni economici, assunti dalla ditta Lottizzante, con la sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato allegato al Piano di Lottizzazione " Residence Ville Carli";
- polizza riferita ai costi della manutenzione dell'area a parco, per un periodo di anni cinque, indicata al precedente articolo 11, per un importo pari a Euro 19.015,58 annuali;

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 formale contestazione motivata e diffida ad adempiere entro il termine ragionevole indicato dal collaudatore, che comunque non potrà essere inferiore a novanta giorni.

Art. 15 - 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 7.

Le previsioni del P.di L. 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 Servizi Tecnici del Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti previsti dalle norme in materia.

Art. 16 - 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 Piano Regolatore Comunale.

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. 17 - 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. 18 - Trasferimento a terzi dei lotti e aree delle opere di urbanizzazione

La Ditta lottizzante potrà alienare la superficie fondiaria definita dal P. di L., purchè si impegni a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti, degli obblighi assunti nei riguardi del Comune, con la presente convenzione.

La Ditta lottizzante si impegna, pertanto, ad inserire negli atti di trasferimento della proprietà della superficie fondiaria, il richiamo alle clausole della presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione.

L'acquirente delle aree, a sua volta, si impegna 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 del lotto o dei lotti. Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

La Ditta lottizzante, nel caso indicato al precedente primo comma, rimane comunque responsabile degli obblighi e impegni assunti con la presente convenzione.

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

- invio al Comune almeno 30 giorni prima, della comunicazione di voler trasferire le aree, specificando le generalità del nuovo acquirente;
- 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;
- la Ditta lottizzante rimane solidalmente obbligata con i propri aventi causa, fin tanto che questi ultimi non forniscano al Comune le medesime garanzie fideiussorie;

Art.19 - 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.20 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

Ditta lottizzante

Il Comune