

COMUNE DI CAMPODARSEGO
PROVINCIA DI PADOVA

**CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO,
RELATIVI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE PIANO DI
LOTTIZZAZIONE "VILLE KREON"**

L'anno 2019, il giorno del mese di aprile, avanti me
Dr....., Notaio in ed iscritto al Collegio
Notarile di,
si sono costituiti i signori:

- arch. Mario Vizzini, nato a Crispino (RO), il 30 dicembre 1957, domiciliato per la carica come appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, competente ai sensi dell'articolo 107, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, quale rappresentante del Comune di Campodarsego, con sede a Campodarsego, Piazza Europa 1, codice fiscale 80008910285, a ciò espressamente autorizzato a contrarre con decreto del Sindaco n. __ in data ____ 2018, di seguito denominato semplicemente "Comune".

E

- il Sig. Ennio Mazzarolo, nato a Campodarsego (PD) il 3 aprile 1950, ivi residente in Via Dosso 8, codice fiscale MZZNNE50D03B524Z, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella qualità unico proprietario dell'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo "Ville KreOn" di seguito specificato, di seguito denominato semplicemente "Ditta lottizzante";

Premesso che:

- la Ditta lottizzante, in data 31 marzo 2017 al protocollo numero 5475, ha presentato al Comune di Campodarsego istanza assunta al numero di registro n. PE-34-2017, con successivi aggiornamenti in data 6 ottobre 2017 prot. n. 15325, 15 dicembre 2017 prot. n. 19391, 12 giugno 2018 prot. n. 9436, 23 luglio 2018 prot. n. 12234, 14 agosto 2018 prot. n. 13561, 5 dicembre 2018 prot. n. 20730, 20 marzo 2019 prot. n. 5419, 19 aprile 2019 prot. n., per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in argomento, sull'area sita in Via A. Ceron, identificata al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 17 mappale 91 parte; foglio 16 mappale 540, i cui dati metrici sono di seguito riportati in sintesi alla voce "parametri urbanistici";
- che l'ambito territoriale del prefato PUA interessa l'ambito, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), denominato C2per/1 individuato nell'elaborato 08, Tav. 2 foglio 6, in scala 1:2000 "Zona significativa S. Andrea di Campodarsego", facente parte del vigente Piano degli Interventi (PI). L'ambito soggetto a PUA, perimetrato nella grafia del PI risulta contraddistinto dalla seguente destinazione urbanistica:
Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 4, zona territoriale omogenea "C2PER/1 Area residenziale di trasformabilità perequata". Ambito soggetto ad accordo pubblico privato, interessante tutta la superficie assoggettata a PUA;
- 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

PUA, sopra catastalmente individuate, e conseguentemente di essere in grado di assumere, senza riserve, gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, salve le servitù di acquedotto come individuati negli elaborati di progetto del P. di L. Tav. 2.2;

- con deliberazione n.32 del 20 marzo 2019, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale ha approvato:
 - o il Piano Urbanistico Attuativo, Piano di Lottizzazione residenziale, di iniziativa privata denominato “Ville KreOn”, presentato dalla Ditta lottizzante, composto dagli elaborati e documenti di seguito elencati;
 - o lo schema della presente convenzione urbanistica, comprendente la quantificazione e le modalità di corresponsione del contributo perequativo in regime di accordo pubblico-privato ai sensi dell’articolo 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e articoli 56 e 59 delle Norme Tecniche Operative del PI, presentato dalla Ditta lottizzante, che accede al PUA in oggetto e ne condiziona l’attuazione;

autorizzando il Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica a sottoscrivere la citata convenzione urbanistica;

- il suddetto PUA prevede, tra l’altro:
 1. la formazione di lotti residenziali;
 2. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

- che il progetto del suddetto PUA è composto dai seguenti elaborati e documenti:

Numero	Nome Elaborato	data
RT	Relazione Tecnica	19/04/2019
RF	Relazione Fotografica	06/10/2017
RP	Relazione Paesaggistica	12/06/2018
RG	Relazione Geologica Geomorfologica Geotecnica	06/10/2017
RI	Relazione Invarianza Idraulica + Tavola	06/10/2017
TAV A	Sistema idrografico	15/12/2017
RC	Relazione tecnica recapito acque meteoriche	15/12/2017
TAV B	Individuazione del recapito delle acque meteoriche	15/12/2017
NT	Norme Tecniche Speciali	20/03/2019
CU	Schema Convenzione Urbanistica e definizione del contributo perequativo	19/04/2019
QE	Quadro Economico	19/04/2019
RB	Relazione Barriere architettoniche	23/07/2018
PM	Prontuario Mitigazioni	12/06/2018
PV	Piano manutenzione del verde	14/08/2018
	Relazione tecnica a supporto della dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza (DGR 1400/2017)	05/12/2018
CM	Computo Metrico Estimativo	20/03/2019
TAV. 1.2	Inquadramento cartografico	20/03/2019
TAV. 2.2	Planimetria infrastrutture e reti esistenti	20/03/2019
TAV. 3.3	Lineamenti progettuali e regole	20/03/2019
TAV. 4.3	Progetto planivolumetrico planimetria infrastrutture e reti di progetto	14/08/2018
TAV. 5.5	Progetto con tabella delle superfici a standards e parametri urbanistici	20/03/2019

TAV. 6.1	Viste prospettiche in modalità rendering	06/10/2017
VA	Valutazione Ambientale Strategica	12/06/2018
CMA	Costi di manutenzione delle opere di urbanizzazione	14/08/2018

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

PARAMETRI URBANISTICI

foglio 17 mappale 91 parte, di superficie catastale	m ² 5.707
foglio 16 mappale 540, di superficie catastale	m ² 110
Superficie territoriale determinata graficamente sulla scorta del perimetro dell'ambito di intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, riportato nella grafia del Piano degli Interventi (P.I.)	m ² 5.437
SUP. TERRITORIALE REALE AMBITO DI INTERVENTO MODIFICATO (articolo 11 delle Norme Tecniche Operative del PI) (5.817+275,45)	m ² 6.092,45
SUP. TERRITORIALE REALE AMBITO DI INTERVENTO RICADENTE IN ZONA AGRICOLA	m ² 275,45
SUP. FONDIARIA (al netto degli spazi da cedere al Comune)	m ² 5.477,77
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE AMMESSO	1,00 m ³ / m ²
VOLUME EDIFICABILE AMMESSO da repertorio normativa PI	m ³ 5.817,00
VOLUME DI PROGETTO	m ² 3.360,00
ALTEZZA DI PROGETTO	m 7,00
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI:	n. 28
STANDARDS URBANISTICI PRIMARI	
- Parcheggio pubblico (comprensivo di stalli e manovra):	m ² 144,77
- Verde pubblico	m ² 141,06

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

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

1. Il presente atto ha come oggetto:

- l'assunzione e regolamentazione degli oneri e obblighi relativi all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) Piano di Lottizzazione denominato "Ville KreOn" relativi alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come descritte negli articoli che seguono;

- la quantificazione e le modalità di corresponsione del contributo perequativo;

Art. 3 - Obbligo generale

1. 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.

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

Art. 4 - Attuazione del Piano di Lottizzazione PdL

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

Art. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese, anche tramite gli Enti e/ o aziende di competenza, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, da cedere al Comune, previste all'interno dell'ambito del PUA "Ville KreOn" di progetto sulle testate terminali di Via A. Ceron, in conformità agli elaborati di progetto indicati, già acquisiti agli atti del Comune di Campodarsego, per un importo complessivo di Euro 39.798,59 (esclusa IVA):

OPERE	SUPERFICIE m ²
Spazi a parcheggio e sosta, pubblici	144,77
Spazi a verde pubblico	141,06
Viabilità totale	61,54
Totale	347,37

2. 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.

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

Art. 6 - Opere di mitigazione idraulica

1. La ditta lottizzante si impegna, per se e per gli aventi causa, a realizzare a propria cura e spese, e mantenere in esercizio con periodica manutenzione ordinaria e straordinaria (sfalcio periodico delle erbe, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate, rizezionamento e ripristino in caso di smottamenti o accumulo di terreno o di materiali vegetali) le opere di mitigazione idraulica, previste su area nord dell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo, in zona territoriale omogenea "E Agricola ", rappresentate da una vasca di laminazione delle acque meteoriche, con manufatti annessi, ivi compresi i tratti di fossato ricadenti, in proprietà della Ditta lottizzante, sul limite a ovest dell'area di lottizzazione, di raccordo con la rete scolante superficiale di recapito, come meglio descritti negli elaborati: "RI - Relazione invarianza idraulica" e allegata tavola 02, Tavola B.
2. Il Comune è pertanto sollevato da possibili responsabilità sul malfunzionamento del sistema idraulico a servizio dell'area di lottizzazione.

Art. 7 - Opere e scomputi

1. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, 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 integrazioni, e articolo 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.
2. Detto scomputo opera finì all'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 39.798,59.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sarà comunque assoggettato al pagamento del contributo di costruzione per la parte afferente al costo di costruzione degli edifici da realizzare, e oneri di urbanizzazione secondaria, a norma dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni e integrazioni, e articolo 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.
4. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria 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. 8 - Opere di urbanizzazione primaria. Procedura applicabile

1. La Ditta lottizzante prende atto che, in applicazione dei precedenti commi, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5, funzionalmente connesse all'intervento di trasformazione urbanistica, è a suo carico. 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 "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 e integrazioni, non trova conseguentemente applicazione la disciplina dei contratti di appalto del predetto decreto legislativo n. 50 del 2016.

Art. 9 - Termini ed adempimenti

1. La presente convenzione ha durata di anni cinque dalla data di stipula. Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 5, dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimate entro il termine previsto all'articolo 15 del d.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. e i.
2. Se alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero, immotivatamente, ancora iniziati o ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Comune, previa diffida alla Ditta lottizzante, potrà, in caso di inerzia

sostituirsi alla Ditta lottizzante per iniziare o completare le opere di urbanizzazione, mediante incameramento parziale della garanzia fidejussoria prestata, e previo espletamento delle procedure di legge.

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

4. 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 nel precedente articolo 5 valida fino alla consegna delle opere, il tutto a carico dell'impresa esecutrice.

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

6. Tutti i lavori relativi alle opere di cui all'articolo 4 saranno diretti da un tecnico incaricato dalla Ditta lottizzante. Si dà 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'articolo 5, detti oneri sono assunti a carico della Ditta lottizzante.

Art. 10 - Allacciamento ai pubblici servizi per opere di urbanizzazione

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

Art. 11 - Certificato di regolare esecuzione

1. I lavori relativi alle opere di cui al precedente articolo 5 saranno diretti da un tecnico incaricato dalla Ditta lottizzante, il quale ad ultimazione dei lavori redigerà il certificato di regolare esecuzione, in contraddittorio con un incaricato del Settore Lavori Pubblici del Comune, e incaricati degli Enti erogatori di pubblici servizi, da approvarsi con provvedimento del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica comunale.

2. La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico, tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e a completare le opere secondo le risultanze del sopradetto certificato di regolare esecuzione, entro il termine assegnato.

Art. 12 - Cessione delle aree e opere di urbanizzazione

1. La Ditta lottizzante si impegna a cedere senza corrispettivo in denaro al Comune che accetta, le aree ed opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente articolo 5, ivi compresa l'area corrispondente alla fascia di terreno di larghezza m 5,00 in prosecuzione nord all'area a verde pubblico, ricadente all'interno dell'ambito di intervento del PUA, ma classificata zona territoriale omogenea "E Agricola", il tutto come indicato nella tavola n. 5.5 del progetto del PUA.

2. Le superfici delle aree da cedere al Comune, 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. 13 - Manutenzione delle aree ed opere

1. 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.

2. La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5, dopo l'avvenuto collaudo e cessione al Comune, è stabilita come segue.

3. Restano a carico della Ditta lottizzante o suoi aventi causa:

- la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio pubblico e relative aree di manovra nonché la viabilità di accesso ai lotti (eliminazione periodica delle erbe infestanti mediante diserbo non chimico, pulizia dai rifiuti ecc.);
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di fossato ricadente all'interno dell'area destinata a verde pubblico, (espurgo del tratto intubato di lunghezza pari a m 5,00, sfalcio periodico delle erbe, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate, risezionamento e ripristino in caso di smottamenti o accumulo di terreno o di materiali vegetali);
- la Ditta lottizzante si impegna a eliminare gli esemplari arborei e arbustivi lungo lo sviluppo planimetrico del citato fossato, anche al fine di garantire il deflusso delle acque;

4. Sono a carico del Comune le manutenzioni relative alla restante area a verde pubblico, nonché la sostituzione della segnaletica stradale deteriorata sulle aree destinate a parcheggio e viabilità, pubblici.

Art. 14 - Permessi a Costruire

1. Il Comune rilascerà i singoli permessi a costruire, nel rispetto di quanto previsto dal progetto del PUA. Le richieste di rilascio dei Permessi a Costruire potranno essere presentate comprensive delle opere di urbanizzazione da realizzare. Pertanto, ai fini di abbreviare i tempi di esecuzione e realizzo, si prevede che le opere di urbanizzazione primaria possano essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli edifici anche con il medesimo titolo edilizio.

Art. 15 - Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo complessivo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi di cui all'articolo 5 a cura e spese del Ditta lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro **43.778,45** oneri della sicurezza compresi e IVA compresa.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta lottizzante ha prestato adeguata garanzia fidejussoria per l'importo di Euro **43.778,45** mediante.....rilasciata da.....

3. La polizza a garanzia delle opere di urbanizzazione tutte avrà 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.

4. 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.

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

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

Art. 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 al capitolato speciale o disciplinare

tecnico da allegarsi al progetto esecutivo, 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 9.

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

Art. 17 – Definizione del contributo perequativo

1. A norma dell'articolo 22, punto 22.2.2, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, *“Tutti gli interventi da sottoporre a P.U.A. devono essere attuati secondo il principio perequativo di cui al presente articolo ed all'art. 6 delle N.T. del P.A.T. Gli interventi di cui al presente articolo devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la “Convenienza pubblica”, in un quadro di equa ripartizione dei benefici, tra i soggetti privati, e l'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle disposizioni contenute nella delibera di Giunta Comunale n. 168 del 20 novembre 2013, che fissa il beneficio pubblico nella misura del 40% del plusvalore economico complessivo dell'area oggetto di intervento, come appresso determinato..*

2. Per il PUA in oggetto risultano accertati in sede di provvedimento di approvazione:

- l'idoneità a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PI;
- l'acquisizione dei contenuti di “rilevante interesse pubblico” di cui all'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

3. CALCOLO DEL PLUSVALORE

Destinazioni di Piano degli Interventi previgente

L'area risulta classificata nel previgente Piano degli Interventi, su due zone a diversa destinazione urbanistica, zona territoriale omogenea (ZTO) “Zona C2 residenziale di Espansione” e “Zona C2 residenziale di Espansione con area destinata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), quest'ultima di superficie pari a m² 1.468,79.

Destinazioni di Piano degli Interventi vigente

L'area risulta classificata nel vigente Piano degli Interventi, ZTO: “C2PER/1 Area residenziale di trasformabilità perequata”. Ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo e ad accordo pubblico privato.

Il plusvalore è applicabile solamente alla superficie precedentemente destinata a PEEP per una quota pari al 25,25% della superficie della ZTO C2, come da piano decennale delle aree PEEP, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 42/CP del 18 aprile 2000:

Valori desumibili dalla Tabella approvata con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017 avente per oggetto: “Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2017”; per l'ATO 4:

- ZTO C2 – con vincolo PEEP priva di strumento urbanistico attuativo 28 €/m³;
- ZTO C2 – perequate con accordo pubblico-privato 55 €/m³;

$$5.817,00 \text{ m}^2 \times 25,25\% = 1.468,79 \text{ m}^2$$

$$\text{Valore iniziale (VI)} \quad 1.468,79 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^3 = \quad \text{€ 41.126,12}$$

$$\text{Valore finale (VF)} \quad 1.468,79 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ €/m}^3 = \quad \text{€ 80.783,45}$$

$$\text{VF- VI} = \text{€ 80.783,45} - \text{€ 41.126,12} = \quad \text{€ 39.657,33}$$

Plusvalore di spettanza al Comune (40%) € 39.657,33 x 40% = € 15.862,93

4. L'importo del plusvalore a favore del Comune è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione da corrispondere a lato del rilascio del permesso di costruire per la prevista edificazione.

5. A fronte della non previsione della realizzazione di opere di urbanizzazione, è previsto unicamente il versamento in monetario della quota di plusvalore, spettante al Comune, generato dalla trasformazione urbanistica dell'ambito oggetto del P. di L.

6. L'importo della quota di plusvalore, spettante al Comune, pari a € 15.862,93 (quindicimilaottocentosessantaduevirgolovanovantatre=), è stato corrisposto dalla Ditta lottizzante come da bonifico / reversale in data..... N.....
Banca.....

Art. 18 - Regime fiscale e trascrizione

1. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree al Comune di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi e del Piano di Lottizzazione.

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

Art. 19 - Controversie

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

Art. 20 - Disposizioni finali

1. 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.

2. 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

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

Letto, confermato, sottoscritto.

Campodarsego 2019

La Ditta lottizzante

Il Comune