

P.U.A.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Piano di Lottizzazione residenziale

COMPARTO C2/12 VIGODARZERE

DITTA PROPRIETARIA:

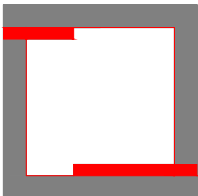
GEOLCO COSTRUZIONI S.A.S.

SCHEMA DI CONVENZIONE

Via Spinetti 12/a 35010 VIGODARZERE (PD)
tel: 049-8841637 cell: 347-3479074
e-mail: davide.zattarin@gmail.com

geom. DAVIDE ZATTARIN
arch. DEMETRIO ZATTARIN

ZATTARIN
STUDIO TECNICO
D'ARCHITETTURA



C

ALLEGATO

aprile 2018 agg.to ottobre 2018

COMUNE DI VIGODARZERE

(Provincia di Padova)

SCHEMA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE

“ Comparto C2/12 VIGODARZERE ”

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articolo 19, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

L'anno , il giorno (.....) del mese di, presso....., avanti a me sono presenti i Signori:

- , nata a il giorno , c.f. n. , domiciliata per la carica presso la sede del Comune che rappresenta, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici Unione dei Comuni del Medio Brenta per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI VIGODARZERE", con sede in Vigodarzere (PD) Via Ca' Zusto 74, codice fiscale n. 80010330282, nominata con decreto del Presidente Unione dei Comuni del Medio Brenta n. , e come tale interviene in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi dell'art.109 del D.Lgs. 267/2000, del Decreto Sindacale n. per l'attribuzione di funzioni dirigenziali al Responsabile dei Servizi Tecnici dell'Unione dei Comuni del Medio Brenta a supporto dei procedimenti del Comune di Vigodarzere inerenti le competenze conferite all'Unione, del Decreto Sindacale n. di integrazione al predetto Decreto Sindacale n. ,

che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Comune";

- **COLONNA Donato**, nato a Torino il giorno 11.05.1972 , c.f. n. CLNDNT 72E11 L219P ,domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, quale Socio accomandatario in rappresentanza della società **GEOCOL COSTRUZIONI s.a.s. DEI GEOMETRI DONATO COLONNA E DOMENICO COLONNA & C.** - società con sede a VIGODARZERE (PD) in Piazza Unità d'Italia 5, cap.soc. 15.500,00 euro, codice fiscale/P.iva 04860580721 e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova n. PD-331412 che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Ditta";

PREMESSO CHE

- che insiste sul territorio del Comune di Vigodarzere un compendio immobiliare, esteso per complessivi 10.066 mq. ed ubicato nella parte sud-est del territorio comunale, oggi delimitato toponomasticamente dalle vie Falcone e Cà Zusto laterale con destinazione urbanistica **Comparto C2/12 Vigodarzere**;
- che il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato in conferenza di servizi in data 10 maggio 2011 e ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione del 29 giugno 2011, ha incluso la predetta zona tra le aree di espansione residenziale, confermando le precedenti previsioni del P.R.G. del Comune di Vigodarzere e confermando, altresì, che la sua trasformabilità dipendesse dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- che il successivo Piano degli Interventi del Comune di Vigodarzere, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 49 del 30.11.2015, in adeguamento e recepimento delle previsioni del sovraordinato P.A.T.I., ha mantenuto la destinazione urbanistica C2 ripianificando la modalità di realizzazione dell'intervento suddividendo l'iniziale unico PUA in due Strumenti Attuativi indipendenti contigui;
- che il predetto Piano degli Interventi, in particolare, ha imposto che la zona sia sottoposta, per l'attuazione delle previsioni che la riguardano, all'obbligatoria adozione e approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, così come prescritto dall'art. 14 delle N.T.O. del P.I., secondo le disposizioni ivi contenute;
- che, per l'attuazione delle previsioni di piano, i Soggetti Attuatori hanno presentato, in data 25 marzo 2017, prot 3422 una proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata ai sensi degli articoli 19 e 20 della L.R. 11/2004;
- Che il suddetto Piano, ai sensi della L.R. n. 11/2004, art.21, è stato presentato dalla totalità dei proprietari dei terreni oggetto del Piano stesso;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha adottato il Piano di Lottizzazione denominato "C2/12" delimitando lo stesso come unico Comparto urbanistico;
- Che lo stesso è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Vigodarzere dal _____ al _____;
- che il la Giunta Comunale , con deliberazione n° _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il de quo, nel terreno sopra descritto secondo gli elaborati di cui appresso;

Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe indicate convengono e stipulano quanto segue:

I sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Ditta si obbliga a realizzare integralmente le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione Residenziale approvato con D.C.C. n.del nel pieno e fedele rispetto degli elaborati relativi al progetto urbanistico sotto elencati, nonché nel pieno e fedele rispetto degli elaborati relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione quale parte integrante del permesso di costruire che dovrà essere rilasciato prima dell'inizio dei lavori.

Elenco elaborati :

Tav. 1 – Estratti - Inquadramento territoriale e urbanistico

Tav. 2 – Rilievo topografico plano altimetrico

Tav. 3 – Dimostrazione analitica superficie Comparto

Tav. 4 – Dimostrazione analitica superficie Sottocomparto

Tav. 5 – Documentazione fotografica

Tav. 6 – Sottoservizi a rete esistenti

Tav. 7 – Progetto planivolumetrico

Tav. 8 – Aree da cedere

Tav. 9 – Schema opere di urbanizzazione – smaltimento acque meteoriche

Tav. 10 – Schema opere di urbanizzazione – rete acque nere e rete acquedotto

Tav. 11 – Schema opere di urbanizzazione – rete enel e rete illuminazione pubblica

Tav. 12 – Schema opere di urbanizzazione – rete telecom

Tav. 13 – Schema opere di urbanizzazione – rete gas-metano

Tav. 14 – Schema opere di urbanizzazione – segnaletica stradale

Tav. 15 – Schema opere di urbanizzazione – misure di superamento barriere architettoniche

Tav. 16 – Progettazione architettonica edifici : planimetria di insieme e attacchi a terra

Tav. 17 – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 1

Tav. 18 – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 2

Tav. 19.1 – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. 19.2 – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 3

Tav. 20 – Progettazione architettonica edifici : lotto edificabile 4

Allegato A – Relazione tecnica e illustrativa

Allegato B – Norme tecniche e Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale

Allegato C – Schema di convenzione

Allegato D – Capitolato e preventivo sommario di spesa

Allegato E – Indagine geognostica e geotecnica

Allegato F – Verifica di compatibilità idraulica (elaborati grafici e relazione)

Allegato G – Pareri degli enti e titoli di proprietà delle aree

La Ditta si obbliga altresì ad adempiere integralmente e tempestivamente a tutti gli ulteriori oneri ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, che sarà per la stessa Ditta vincolante ed irrevocabile fino al completo ed integrale assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, la Ditta rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa; eventuali diverse o contrarie pattuizioni intervenute tra le parti restano, comunque, inefficaci nei confronti del Comune e ad esso non opponibili.

Tuttavia, la Ditta può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui all'articolo 15.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

I soggetti attuatori firmatari della presente convenzione prestano al Comune la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà, la libertà da qualsiasi vincolo e comunque la disponibilità, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della legge regionale n. 11 del 2004, delle aree così meglio identificate:

- terreno sito nel Comune di Vigodarzere, censito come segue:

Catasto Terreni: Fg. 19 mapp.li 10-129-1112-1116-1117 di mq 7.272 e Fg. 19 mapp.le 1103 di mq. 1.475 per una superficie catastale complessiva di mq. 8.747 , superficie che in esito a rilievo reale topografico, sommata a quella della viabilità pubblica esistente costituita dalla strada laterale di via Cà Zusto, concorre a determinare la superficie territoriale complessiva del Comparto pari a **mq. 10.066,00** che costituisce l'ambito dell'intervento.

La Ditta, ai sensi dell'art. 20, comma 6, L.R. 11/04, dichiara di essere proprietaria di tutte le aree e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione residenziale di cui alla presente convenzione.

La Ditta, coerentemente con quanto dichiarato nell'allegato "Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio relativo alla proprietà" ed ai sensi degli artt. 48 e 76 del DPR n. 445 del 28.12.2000, è consapevole della pena che la legge commina per le dichiarazioni mendaci.

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.I. vigente:

	DATI TECNICI e VERIFICA STANDARDS		
1)	SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA COMPARTO C2/12	mq.	10.066
2)	AMBITO DI INTERVENTO PER CALCOLO VOLUMETRICO - sottocomparto A superficie territoriale	mq.	7.871
	cubatura in progetto (mq. 7.871 x mc./mq. 0,70)	mc.	5.510
3)	AREA A VERDE PUBBLICO Z.T.O. F3/A11 - sottocomparto B superficie territoriale	mq.	1.104
4)	SUPERFICIE VIABILITA' ESISTENTE DI PROPRIETA' COMUNALE laterale di Via Cà Zusto	mq.	1.091
5)	ABITANTI INSEDIABILI (mc. 5.510 x 1,20 = mc. 6.612 : mc./ab. 150)	ab.	44
6)	SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO	mq.	1.104
	(standards richiesti mq./ab. 10+15 x ab. 44)	mq.	1.100
7)	SUPERFICIE A PARCHEGGIO DI PROGETTO COMPLESSIVA	mq.	427
	- previsti dal Piano degli Interventi	mq.	117
	- interni al Piano di Lottizzazione	mq.	310
	(standards richiesti mq./ab. 7 x ab. 44)	mq.	308
8)	SUPERFICIE A STRADE E MARCIAPIEDI	mq.	3.161
	(di cui già in proprietà comunale mq. 1.091)		
9)	TOTALE SUPERFICIE AD USO PUBBLICO	mq.	4.692
	aree da cedere (mq. 4.692 - mq. 1.091)	mq.	3.601
10)	SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO	mq.	5.370
11)	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE da P.I. - sottocomparto A	mc./mq.	0,70
12)	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO DI PROGETTO	mc./mq.	1,03

E' fatta salva una più esatta quantificazione delle predette superfici destinate ad opere di urbanizzazione a seguito di apposito tipo di frazionamento, fermi restando i quantitativi minimi stabiliti dal Piano di Lottizzazione.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico attuativo “ Comparto C2/12 Vigodarzere”, di cui all’articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Capitolato e preventivo sommario di spesa, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. STRADE, MARCIAPIEDI e PARCHEGGI	€. 113.030,50 =.
2. RETI SOTTOSERVIZI e PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€. 356.595,03 =.
3. VERDE PUBBLICO	€. 4.000,00 =.
COSTO TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€. 473.625,53 =.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari a € 473.625,53 (**quattrocentosettantatremilaseicentoventicinque/53 euro**), I.V.A. esclusa, come risulta dal Capitolato e preventivo sommario di spesa, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato al successivo art. 5.

Opere di urbanizzazione secondaria:

Ammodernamento area sportiva scuole medie	€. 10.000,00 =.
COSTO TOTALE OPERE DI URB.NE SECONDARIA	€. 10.000,00 =.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, è pari a € **10.000,00** (diecimila euro), I.V.A. esclusa, come risulta dal Capitolato e preventivo sommario di spesa e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato al successivo art. 5.

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono tutti gli allacciamenti e servizi a rete ed eventuali altre opere e/o impianti tecnologici che potrebbero essere necessari in sede di urbanizzazione.

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la Ditta concorderà con l'Amministrazione tutti i dettagli esecutivi, apportando le integrazioni e modifiche necessarie e funzionali al corretto funzionamento degli impianti ed alla corretta fruizione e finitura degli spazi pubblici, del Piano di Lottizzazione; tali modifiche saranno apportare sia su richiesta dell'amministrazione comunale, che degli enti gestori dei sottoservizi

compreso il Consorzio di Acque Risorgive, anche se comportanti aumenti di spesa rispetto all'rispetto al preventivo sommario allegato al Piano Lottizzazione.

Ai sensi della DGR 3637/02 “ e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi realizzati in conseguenza allo studio di compatibilità idraulica sono ragguagliabili a opere di urbanizzazione primaria” pertanto la Ditta si impegna a realizzare tutte le opere necessarie per la salvaguardia idraulica della zona secondo le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

ART. 5 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 16 comma 2-bis D.P.R. 380/2001

Ai fini della presente convenzione, il costo di realizzazione di tali opere è stimato, per l'intero ambito sottoposto a Piano Urbanistico Attuativo in € 480.000 come definito al precedente articolo.

In riferimento alle opere previste la Ditta rimane obbligata, indipendentemente dal loro effettivo costo di realizzazione e dall'eventuale imprevisto aumento dello stesso, all'integrale esecuzione delle opere che saranno indicate nel progetto esecutivo.

Resta inteso tra le parti che, qualora il costo reale delle opere di urbanizzazione determinato con le anzidette modalità risultasse inferiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione tabellari, la Ditta provvederà a corrispondere al Comune di Vigodarzere in numerario la differenza nulla è dovuto in caso contrario..

Le parti si danno atto che con l'esecuzione delle suddette opere per il valore di cui sopra e salvo la verifica a consuntivo e l'eventuale conseguente conguaglio, assolve alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria che per la volumetria di 5.510 mc ammontano ad € 133.782.80

	valore unitario	volume urbanistico	totale oneri di urbanizzazione
oneri primari IF >1	11,83	5.510,00	65.183,30
oneri secondari IF>1	12,45	5.510,00	68.599,50
TOTALE			133.782,80

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 e al D. Lgs. n. 50 del 2016.

A tal fine, le parti sin d'ora convengono che la Ditta assumerà, ove occorra, la funzione di stazione appaltante, ove risulti necessario procedere, ai fini della realizzazione delle stesse per il tramite di procedure ad evidenza pubblica.

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà definitivamente determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi e che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente art. 4 fino all'ammontare complessivo del costo delle opere realizzate.; il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, stabilita in sede di rilascio di permesso di costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto alla Ditta.

ART. 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare per le seguenti opere:

- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatrice telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001.

La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al collettore comunale/consortile gestito da Etra spa situato in area di

proprietà comunale (area di pertinenza retrostante Villa Zusto sede Municipale): a tal fine l'Amministrazione Comunale autorizza detto allacciamento a condizione siano ripristinate a perfetta regola d'arte le attrezzature e gli spazi sottoposti a scavi e/o manomissioni.

ART. 7 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

La ditta proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto

della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

I soggetti proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta approvazione del PUA sono tenuti a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del medesimo .

Le opere dovranno essere autorizzate mediante rilascio di adeguato titolo abilitativo, sulla base del relativo progetto esecutivo che sarà presentato entro 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, sviluppato sul progetto generale delle opere di urbanizzazione del piano approvato dalla Giunta Comunale n..... del.....

La Ditta si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla stipula della presente convenzione e ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente. L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno risultare da appositi verbali redatti dalla Direzione Lavori e comunicato all'Unione dei Comuni del Medio Brenta ed al Comune di Vigodarzere entro cinque giorni dalla sua sottoscrizione.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune procederà al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio in danno, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo art. 16, a tal fine la Ditta autorizza fin d'ora l'accesso alle proprietà.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata all'Unione dei Comuni del Medio Brenta ed al Comune di Vigodarzere, prima dell'emissione del certificato di collaudo e/o

regolare esecuzione, la Ditta fornirà all'Unione dei Comuni del Medio Brenta, al Comune di Vigodarzere ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

ART 9 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo relativo al costo di costruzione per la realizzazione degli edifici, sarà versato all'atto del rilascio dei permessi di costruire, o equivalente titolo, relativi ai fabbricati da realizzare, in proporzione alla effettiva volumetria richiesta secondo le modalità previste dalla normativa vigente al momento del rilascio.

ART. 10 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune di Vigodarzere sottoporà a collaudo tecnico-amministrativo le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 50/2016.

Per tali collaudi, il Comune potrà avvalersi dei propri uffici, ovvero, nel caso in cui non ci siano disponibilità professionali all'interno della struttura tecnica comunale, di liberi professionisti di fiducia, o tecnici appartenenti ad altre Amministrazioni locali.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico della Ditta, la quale 30 gg prima dell'inizio dei lavori s'impegna a richiedere la nomina del Collaudatore.; con la sottoscrizione della presente convenzione assume sin d'ora l'obbligo di corrispondere al Comune di Vigodarzere, entro 10 giorni dalla richiesta, la somma necessaria per onorare la parcella del Professionista incaricato dall'Amministrazione, ivi comprese anche quelle relative a prove, sondaggi e saggi che il collaudatore riterrà necessari. Le operazioni di collaudo avverranno in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dal Comune, quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine la Ditta fornirà all'Amministrazione ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo favorevole, potranno essere rilasciati e/o segnalati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale..

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'art. 15.

In caso di mancata approvazione, una volta terminate e collaudate tutte le opere, il collaudo provvisorio diverrà comunque definitivo e si intenderà definitivamente approvato con il decorso del termine previsto dall'art. 102, terzo comma, del D.Lgs. n. 50/2016.

ART. 11- MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla consegna di cui al successivo art. 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del Piano di Lottizzazione saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante firmataria della presente convenzione o dell'avente titolo. Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione verranno applicate le disposizioni di cui al precedente art. 8.

La Ditta si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

LA Ditta si impegna, a mantenere pulite e sgombre le aree oggetto d'intervento, eventualmente delimitandole con apposite recinzioni provvisorie o altri interventi concordati col Comune.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della Ditta e a spese della medesima, in tal caso è autorizzata ad avvalersi fin d'ora della fideiussione assicurativa/bancaria di cui all'art. della presente Convenzione.

ART. 12 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a cedere al Comune di Vigodarzere, le seguenti opere ed aree:

- mq. 427 a parcheggio pubblico;
- mq. 1.104 a verde pubblico ;
- mq. 3.161 viabilità pubblica (di cui mq. 1.091 già in proprietà comunale) ;

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. 8 “Planimetria delle aree da cedere”.

Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

L'atto di cessione delle predette aree, dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della Ditta, entro 60 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.

La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.

La Ditta riconosce sin d'ora che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio dei certificati e/o il deposito delle segnalazioni certificate di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo.

ART. 13 - TRASFERIMENTO DELL'AREA E DELLE RELATIVE OBBLIGAZIONI

Qualora la Ditta alieni, parzialmente o totalmente, ovvero trasferisca e/o ceda a terzi, parzialmente o totalmente, a qualsiasi titolo e/o ragione le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione, la stessa dovrà trasferire agli acquirenti tutte le obbligazioni e gli oneri derivanti dalla presente convenzione.

Dovrà altresì dare formale comunicazione - a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R., ovvero tramite posta elettronica certificata - all'Unione dei Comuni del medio Brenta di ogni trasferimento effettuato, trasmettendo all'Ente copia dell'atto, ovvero della relativa scansione.

I nuovi proprietari delle aree e/o i loro successori e/o gli aventi causa subentreranno in tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

In caso di alienazione, parziale o totale, ovvero in caso di trasferimento e/o cessione a terzi, parziale o totale, a qualsiasi titolo e/o ragione delle aree oggetto della presente convenzione, la Ditta rimane obbligata in solido con gli acquirenti e/o con gli aventi

causa nell'adempimento delle prestazioni assunte con la convenzione stessa, pur trasferendosi le obbligazioni medesime anche agli acquirenti e/o agli aventi causa. Tuttavia, la Ditta può estinguere la propria obbligazione solidale con le modalità e nei termini di cui all'articolo 14.

ART. 14 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta lottizzante presta polizza bancaria o assicurativa di primaria compagnia, , per un importo complessivo di €. 556.168,75 (cinquecentocinquantaseimilacentosessantotto/75 euro), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria aumentate del 15%, come risultanti dal Capitolato e preventivo sommario di spesa, approvato, esclusa I.V.A., con fideiussione n. _____ emessa in data _____ da _____, da depositare all'atto della stipula della convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Tale garanzia, dovrà essere aggiornata prima del rilascio del titolo abilitativo richiesto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in base ai costi delle opere risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

La polizza deve prevedere espressamente la clausola che impone al fideiussore di pagare a semplice richiesta scritta del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stessa e di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale, con la rinuncia espressa ad avvalersi dell'art. 1957 del codice civile al beneficio della preventiva escussione dei debitori principali.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune è autorizzato a disporre della garanzia rilasciata nel modo più ampio e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti che il Comune dovrà fare.

A titolo esemplificativo, il Comune potrà provvedere all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata realizzazione o ultimazione di tutte le opere entro i tempi stabiliti dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera o, in assenza di tale determinazione, dal Comune, sulla base dei prezzi unitari vigenti al momento della redazione del progetto di completamento;

b) non collaudabilità di tutte le opere realizzate: in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

c) esecuzione delle opere di messa in sicurezza ed eliminazione di pregiudizi alla pubblica incolumità, qualora i soggetti attuatori una volta messi in mora non provvedano nei tempi assegnati.

L'ammontare della polizza di cui al presente articolo potrà essere proporzionalmente ridotto in relazione allo stato di avanzamento delle opere, fino ad un massimo del 70%, previo assenso del Comune.

Rimane fermo che lo svincolo totale della garanzia prestata potrà avvenire solo ad avvenuto collaudo definitivo.

Detta/e garanzia/e fornita/e dai soggetti privati, sarà/nno svincolata/e dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione al Comune di Vigodarzere delle aree e opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta lottizzante, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, debba rivalersi sulla garanzia, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

L'obbligazione solidale della Ditta si estingue nel caso in cui la fideiussione e le eventuali polizze prestate dalla stessa vengano sostituite – entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione di cui all'articolo 14, comma 2 - con identiche fideiussioni e polizze prestate, per l'importo e con le modalità indicate ai commi precedenti, dai nuovi proprietari delle aree e/o dai loro successori e/o dagli aventi causa. In tal caso, l'estinzione avrà effetto solo ed esclusivamente dopo lo svincolo delle predetta/e garanzia/e da parte dell'Ente, effettuato attraverso la restituzione a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. dei titoli alla Ditta.

ART. 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL PUA E AGIBILITÀ

A seguito di stipula della presente convenzione, i proponenti potranno presentare, per la realizzazione degli immobili, S.C.I.A. alternative al Permesso di Costruire (trattandosi di

Piano redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 1 lett. b) del D.P.R 380/2001) per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici generali, nonché al piano urbanistico attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

La presentazione dei titoli abilitativi e/o le S.C.I.A., relativi agli interventi edificatori previsti dal piano di Lottizzazione, potrà avvenire solo successivamente alla avvenuta comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione. L'agibilità degli edifici e/o la sua Segnalazione Certificata è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 16 - REGIME FISCALE

È obbligo della Ditta la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese della stessa. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, compreso il rilascio di copie conformi a favore del Comune, sono a carico della ditta esecutrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666.

Il Soggetto Attuatore dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti l'intervento vengano inviate a **Studio Tecnico d'Architettura ZATTARIN** via Roma 354 – Vigodarzere (PD) Pec : davide.zattarin@geopec.it

ART. 17 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Padova.

ART. 18 - VINCOLO D'IMPEGNO DELLA DITTA

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per la Ditta che la sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Vigodarzere a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

La Ditta si impegna a stipulare la presente Convenzione del Piano di Lottizzazione, con atto pubblico a rogito di notaio, entro 180 giorni dall'avvenuto ricevimento della

comunicazione da parte del Comune, dell'intervenuta esecutività degli atti di approvazione del PUA, tra cui lo schema della Convenzione medesima.

La presente convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28, comma 5 della Legge 17 agosto 1942, n.1150.