

TAVOLA n°:

19

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

*Comune di ALBIGNASEGO*  
*Provincia di Padova*

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO C2 / 42 - SAN GIACOMO  
**PROGETTO PLANIVOLUMETRICO**  
variante al progetto approvato con delibera n.113 del 22.12.2008



COMMITTENTI:

Sig. Giuseppe Bassa

Sig.ra Gina Torresin

.....  
.....

PROTOCOLLO:

IL TECNICO:

ING. FEDERICA MORETTI

Via Argine Destro, 1628 - 45021 Badia Polesine (Ro)  
C.F. MRTFRC75E68A539B - P.I. 01204100299  
Phone. 349.49.61.344 - Email: federica.moretti.ing@gmail.com  
PEC: moretti.federica@ingpec.eu

.....

DATA:

Ottobre 2015

SCALA:

**COMUNE DI ALBIGNASEGO  
PROVINCIA DI PADOVA**

SETTORE 5°  
Gestione del Territorio

**CONVENZIONE URBANISTICA**

per l'attuazione del PUA denominato  
"CLIMA, ENERGIA, 20-20-20" - z.t.o. C2/42 localita' SAN GIACOMO  
(art. 28, L. n. 1150 del 17.8.1942 e Art. 19, L.R. n. 11 del 23.4.2004)

L'anno duemilaquindici il giorno .... del mese di ..... in Albignasego, Galleria Roma n. 9/2, innanzi a me dottor RICCARDO SPERANZA, Notaio in Padova, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Padova, sono presenti i signori:

da una parte:

- Arch. LORENZO GRIGGIO, nato a Padova il 18 luglio 1966 e domiciliato per la carica in Albignasego, via Milano n. 7, presso la Sede Comunale, il quale dichiara di agire nel presente atto in nome e per conto del Comune di Albignasego (PD) nella a sua qualità di Responsabile del 5° Settore Edilizia Privata - Gestione del Territorio, con sede in Albignasego, via Milano n. 7, codice fiscale 80008790281 e partita IVA 00939330288, che agisce in virtù dei poteri a lui conferiti in forza del Decreto Sindacale n. 41165 del 31 dicembre 2009, esecutivo ai sensi di legge, che nel contesto della presente Convenzione verrà chiamato per brevità anche "Comune",

e dall'altra:

- BASSA GIUSEPPE, nato a Casalserugo il 15 febbraio 1950, codice fiscale dichiarato BSS GPP 50B15 B912F,
  - TORRESIN GINA, nata a Cittadella il 30 novembre 1946, codice fiscale dichiarato TRR GNI 46S70 C743I,
- entrambi residenti a Casalserugo via Umberto I° n. 144, i quali intervengono nel presente atto in qualità di proprietari in regime di comunione legale dei beni degli immobili oggetto della presente convenzione e d'ora innanzi denominati il "Consorzio" – la "Ditta"
- Comune e Soggetto Attuatore di seguito denominati anche le "Parti".

**PREMESSO CHE:**

- a) il vigente P.R.G. individua la zona territoriale omogenea (z.t.o.) "C2/42" nella frazione di S. Giacomo, come area di espansione da realizzare ai sensi dell'art. 9 delle vigenti norme tecniche di attuazione (NTA), mediante attuazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata le cui modalità di formazione, attuazione ed efficacia, sono fissate dalla legge 1150/1942 e dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004;
- b) per detta area è vigente un PUA da denominarsi "Clima, Energia, 20, 20, 20", costituito da un unico comparto urbanistico, approvato con DCC. n.113 del 22.12.2008;
- c) il predetto PUA è entrato in vigore il \_\_\_\_\_, ed ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004. Lo stesso, esplica la sua efficacia fino al \_\_\_\_\_ (10 anni).

**PREMESSO altresì che:**

- d) detto PUA è stato presentato dai signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina rappresentanti il 99,30% (novantanove virgola trenta per cento) delle superfici e dei valori catastali, mentre risultavano dissenzienti i signori Menegazzo Floriana, Menegazzo Fortunato, Menegazzo Flavio, Menegazzo Fiorenzo, Menegazzo Annalia, Menegazzo Maria Alida, Menegazzo Marco, proprietari del terreno sito nel Comune di Albignasego e censito al Catasto Terreni, Sezione Unica, Foglio 12, particelle 741, 740 porzione, di complessivi mq 90 e rappresentanti lo 0,70% (zero virgola settanta per cento) delle superfici e dei valori catastali ricompresi all'interno del PUA;
- e) per dare attuazione al suddetto PUA, i signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina hanno firmato convenzione urbanistica in data 20/04/2010, Rep. Nr. 19123 Racc. N.7339, per Notaio Dott. Riccardo Speranza di Padova, registrata a Padova 1 il 26/04/2010 al n. 6911 Serie 1T, trascritta a PADOVA il 27/04/2010 ai n.ri 16086 R.G. 9590 R.P.;
- f) ai sensi dell'art. 3 della suddetta convenzione urbanistica, il decorso di un anno dalla sottoscrizione della medesima, ha costituito titolo per poter procedere alla occupazione d'urgenza e/o alla espropriazione delle aree catastalmente intestate ai dissenzienti;
- g) ai sensi dell'art. 20 c. 1 D.P.R. 327/01 il promotore dell'espropriazione ha quindi provveduto a notificare agli espropriandi l'indennità che veniva offerta per le aree oggetto di espropriazione, unitamente all'elenco delle aree medesime;
- h) le aree espropriande erano inizialmente costituite dai mappali 741 (per intero) e 740 (porzione) del foglio 12 C.T. del Comune di Albignasego, per cui, avendone titolo, i signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina hanno proceduto al frazionamento di quest'ultimo mappale, individuando con autonoma particella la porzione del mapp. 740 oggetto di espropriazione;
- i) la porzione di area dell'originario mappale 740 del foglio 12 C.T. rientrante nell'ambito dell'espropriazione, a seguito di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizi Catastali in data 25 maggio 2011 Prot. n. PD0208552, è ora individuata dal mappale 1210 del foglio 12 C.T. del Comune di Albignasego, di complessivi mq 75;
- j) i sopra generalizzati comproprietari Menegazzo, non hanno presentato alcuna osservazione, ai sensi dell'art. 20 c. 1 DPR 327/01, in ordine alle somme offerte per l'espropriazione;
- k) che prima di proseguire l'iter espropriativo, i signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina, hanno informalmente proposto ai suddetti comproprietari Menegazzo di corrispondere, per il trasferimento in loro favore del terreno di cui sopra, un'indennità pari ad € 90,00 (novanta virgola zero zero) al mq, a fronte dei 78,00 (settantotto virgola zero zero) € al mq proposti con l'offerta notificata ai sensi dell'art. 20 DPR 327/01;
- l) che nell'ambito della suddetta procedura espropriativa a fini di pubblica utilità, i comproprietari Menegazzo, come sopra generalizzati, si sono quindi resi disponibili a cedere, in via bonaria, le aree inserite nell'ambito del predetto PUA. e che con atto in data 22.10.2014, i signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina hanno acquisito la proprietà delle ulteriori aree ricomprese all'interno del PUA, meglio individuate al NCT di Padova con il Fg 12 mappali 741 – 1210 della superficie complessiva di mq 90, addivenendo così quali unici proprietari di tutte le aree interessate dal PUA.

### **PREMESSO infine che:**

- m) con istanza acquisita agli atti del Comune in data 12.06.2015 prot.n. 2273 i signori Bassa Giuseppe e Torresin Gina, hanno presentato una richiesta tesa ad ottenere l'approvazione della variante n.1 al PUA in oggetto sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito al Fg. 12, mappali: 712, 741, 765, 1210 per una superficie territoriale complessiva di mq 13.180,00 corrispondente all'ambito dell'intervento
- n) la zona interessata dal PUA è classificata dal PRG vigente zona C2, sottozona 42, soggetta ad un PUA denominato "Clima, Energia 20-20-20" e disciplinato dagli articoli 9, 30, 31, 37 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- o) con DGC n. .... del ..... e successiva DGC n. .... del ..... il Comune di Albignasego (PD) ha rispettivamente adottato ed approvato la variante 1 al PUA nonché la bozza della presente convenzione;
- p) in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di protocollo - registro pratiche edilizie n. \_\_\_\_\_ - il soggetto attuatore, ha presentato domanda di permesso di costruire per dare attuazione al PUA stesso mediante realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- q) i sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti costituiti in consorzio con atto ....., dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- r) la presente convenzione sostituisce quella sottoscritta in data 20/04/2010, Rep. N. 19123 Racc. N.7339, per Notaio Dott. Riccardo Speranza di Padova, registrata a Padova 1 il 26/04/2010 al n. 6911 Serie 1T, Trascritta a PADOVA il 27/04/2010 ai n.ri 16086 R.G. 9590 R.P ed è regolata:
  - dalle clausole della stessa che costituiscono la manifestazione integrale degli impegni e degli accordi concordati ed intervenuti con il Comune di Albignasego;
  - dal codice civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato.
- s) la presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici Attuativi approvato con DCC n. 45 del 31.07.2012.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Consorzio / La Ditta si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del PUA "San Giacomo – zona C2/42", approvato con Delibera Giunta Comunale n. .... del .....e composto dai seguenti elaborati.

1. ESTRATTO P.R.G. VIGENTE-C.T.R.-CATATALE-RILIEVO TOPOGRAFICO DELL'AREA - AMBITO S.U.A. E SOVRAPPOSIZIONE
2. RILIEVO TOPOGRAFICO - PIANO QUOTATO - DIMOSTRAZIONE GRAFICA CALCOLO SUPERF S.U.A.
3. RILIEVO TOPOGRAFICO - STATO DI FATTO DEI LUOGHI - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. PLANIMETRIA DI PROGETTO - DATI URBANISTICI S.U.A. DI PROGETTO
5. PLANIMETRIA DI PROGETTO - AREE PRIVATE - AREE DA CEDERE AL COMUNE – DETERMINAZ. GRAFICA SUPERFICI
6. SEZIONI STRADALI - SEGNALETICA STRADALE - ARREDO URBANO E DEL VERDE PUBBLICO – SUPERAM. BARRIERE ARCHITETTONICHE.
7. RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE
8. RETE FOGNATURA ACQUE NERE
9. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
10. RETI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO E ACQUA POTABILE
11. RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA
12. RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

13. SCHEMI TIPOLOGIE EDILIZIE
14. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA
15. PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
16. CAPITOLATO SPECIALE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PREVENTIVO  
SOMMARIO DI SPESA
17. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
18. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
19. SCHEMA DI CONVENZIONE
20. VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' ALLA VAS
21. TAVOLA COMPARATIVA PLANIVOLUMETRICO TRA STATO APPROVATO E VARIANTE

Il Consorzio / La Ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Il Consorzio / La Ditta è obbligato / obbligata in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Consorzio / dalla Ditta con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Consorzio / dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte.

Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione ed i seguenti elaborati formano parte integrante e contestuale del presente atto:

Allegato 1 (elaborati tecnici):

1. ESTRATTO P.R.G. VIGENTE-C.T.R.-CATATALE-RILIEVO TOPOGRAFICO DELL'AREA - AMBITO S.U.A. E SOVRAPPOSIZIONE
2. RILIEVO TOPOGRAFICO - PIANO QUOTATO - DIMOSTRAZIONE GRAFICA CALCOLO SUPERF S.U.A.
3. RILIEVO TOPOGRAFICO - STATO DI FATTO DEI LUOGHI - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. PLANIMETRIA DI PROGETTO - DATI URBANISTICI S.U.A. DI PROGETTO
5. PLANIMETRIA DI PROGETTO - AREE PRIVATE - AREE DA CEDERE AL COMUNE – DETERMINAZ. GRAFICA SUPERFICI
6. SEZIONI STRADALI - SEGNALETICA STRADALE - ARREDO URBANO E DEL VERDE PUBBLICO – SUPERAM. BARRIERE ARCHITETTONICHE.
7. RETE DI RACCOLTA ACQUE METEORICHE
8. RETE FOGNATURA ACQUE NERE
9. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
10. RETI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO E ACQUA POTABILE
11. RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA
12. RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA
13. SCHEMI TIPOLOGIE EDILIZIE
21. TAVOLA COMPARATIVA PLANIVOLUMETRICO TRA STATO APPROVATO E VARIANTE

Allegato 2 (fascicoli):

14. RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA
15. PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
16. CAPITOLATO SPECIALE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PREVENTIVO  
SOMMARIO DI SPESA
17. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
18. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
19. SCHEMA DI CONVENZIONE
20. VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' ALLA VAS

## ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il Consorzio / La Ditta, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della LR n.11/2004, dichiara di essere proprietario / proprietaria di tutte le aree e gli immobili interessati dal PUA "San Giacomo – zona C2/42", così come risulta dall'elaborato 1 di cui al precedente articolo 1. Il Consorzio / La Ditta dichiara di essere proprietario / proprietaria delle seguenti aree interessate dal PUA oggetto della presente Convenzione: Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg. 12, mapp. 741 – 1210 – 765 – 712 ed a tale scopo dichiara di aver depositato copia dei rispettivi titoli di proprietà e che sulle aree non insistono diritti di terzi che possono limitarne l'uso di qualunque genere.

## ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il PUA è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.R.G. vigente:

Superficie territoriale (di progetto)	mq 13.180,00
così distinta:	
Superficie fondiaria	mq 8.450,00
Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico	mq 1.202,00
Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq 980,00
Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico e aree di manovra	mq 1.591,70
Superficie destinata a marciapiedi – percorso ciclo-pedonale	mq 954,50
Superficie destinata a centrale di decompressione gas	mq 1,80
Volumetria totale (residenziale)	mc 7.800,00 in ragione del 100%
Altezza massima prescritta	m 9,00 (Prev. Rep. Norm).

## ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

Il Consorzio / La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo "San Giacomo – zona C2/42", di cui all'articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primari:

1. ALLESTIMENTO CANTIERE	€ 1'323,96
2. RIMOZIONI E SMALTIMENTI	€ 1'795,00
3. SCAVI E MOVIMENTAZIONE TERRA	€ 2'646,81
4. FONDAZIONI STRADALI	€ 54'934,90
5. MURETTI DI CONTENIMENTO CORPO STRADALE	€ 34'066,23
6. PAVIMENTAZIONI STRADALI	€ 63'967,53
7. PAVIMENTAZIONI MARCIAPIEDI	€ 41'491,56
8. SEGNALETICA	€ 4'057,10
9. VERDE	€ 21'259,44
10. RETE ACQUE METEORICHE	€ 124'645,90
11. RETE ACQUE NERE	€ 23'380,00
12. RETE ACQUEDOTTO	€ 16'458,80
13. RETE GAS	€ 70'453,80
14. IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 50'206,10
15. IMPIANTO CORRENTE ELETTRICA	€ 46'421,60
16. IMPIANTO TELEFONIA E DATI	€ 41'190,00
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€ 598'298,73

Il Consorzio / La Ditta si impegna a realizzare opere di urbanizzazione esterne all'ambito del piano urbanistico per un importo pari a € 2'567,00.

Pertanto:

COSTO OPERE URBANIZZAZIONE ENTRO AMBITO	€ 598'298,73
COSTO OPERE URBANIZZAZIONE FUORI AMBITO	€ 2'567,00
COSTO TOTALE	€ 600'865,73

Il Consorzio / La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 5 allegata sub ....., per una superficie complessiva di mq 4.730,00

così suddivisa:

• verde pubblico o di uso pubblico	mq 1.202,00
• parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq 980,00
• viabilità pubblica o di uso pubblico e aree di manovra	mq 1.591,70
• marciapiedi – percorso ciclo-pedonale	mq 954,50
• centrale di decompressione gas	mq 1,80

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard di verde e parcheggi indicate nel repertorio normativo costituiscono quantità minime inderogabili.

Il Consorzio / La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna altresì a realizzare sulle medesime aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al PUA e al progetto esecutivo delle opere stesse.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari ad € 600'865,73 (*seicentomilaottocentosessantacinque,73*), come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

Lo S.U.A. non prevede l'esecuzione e cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria. Nulla sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

#### **ARTICOLO 5 – ESECUZIONE E CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 9)**

**Omesso**

#### **ARTICOLO 6 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art.4, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006.

In luogo del reperimento dello standard urbanistico da destinare a parco, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.61/1985, all'interno del perimetro del PUA, il Consorzio / la Ditta ha provveduto alla monetizzazione dello stesso per l'importo di € 27.304,00 (ventisettemilatrecentoquattro) versati in data 24.03.2010.

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì 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 articolo 4.

ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 189.832,50  
oneri di urbanizzazione primaria €/mc 19,47  
cubatura: mc 7.800  
cubatura per il calcolo degli oneri (art.30.1 NTA):  $1,25 \times 7.800 = mc\ 9.750$   
oneri di urbanizzazione primaria:  $19,47 \times 9.750 = €\ 189.832,50$

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA € 598'298,73

Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, nella percentuale che segue:

LOTTO n. E1

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € 61.087,125

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € 0,000

LOTTO n. E2

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € 18.496,500

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € 0,000

LOTTO n. E3

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € 94.429,500

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € 0,000

LOTTO n. E4

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € 15.819,375

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € 0,000

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nulla è dovuto Il Consorzio / La Ditta. Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune.

I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono disciplinati al successivo articolo 11.

#### **ARTICOLO 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE**

Il Consorzio / 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 cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, 7° comma bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Il Consorzio / La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del PUA al collettore comunale ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.



Qualora risultasse necessario, per esigenze degli Enti erogatori di pubblici servizi, il Consorzio / la Ditta si impegna a costituire perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, non compresi nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione del suolo, per l'installazione di servizi pubblici, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ARTICOLO 8 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI**

Il Consorzio / La Ditta, 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.

#### **ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA**

*ALL'ARTICOLO 5)*

Il Consorzio / La Ditta ha versato, in una unica soluzione, l'importo di € 115.537,50 (centoquindicimila cinquecentotrentasette, 50) in data 24.03.2010, determinati come stabilito dagli articoli 63 e 86 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni, sul volume di progetto previsto dal Repertorio normativo incrementato della percentuale del 25%.

#### CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc 11,85

cubatura: mc 7.800

cubatura per il calcolo degli oneri (art.30.1 NTA):  $1,25 \times 7.800 = mc 9.750$

oneri di urbanizzazione secondaria:  $11,85 \times 9.750 = € 115.537,50$

#### **ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE**

Il Consorzio / La Ditta si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con DGC. ....in coerenza con le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, previo rilascio del permesso di costruire.

Il Consorzio / 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.

Il Consorzio / La Ditta si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente articolo 4, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal Permesso di Costruire stesso, salvo proroga.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo articolo 18.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune secondo le disposizioni del vigente Regolamento dei Piani Urbanistici Attuativi, prima dell'emissione del certificato di collaudo, Il Consorzio / La Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "come costruito" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

## **ARTICOLO 11 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Omesso.

## **ARTICOLO 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione saranno sottoposte a collaudo tecnico amministrativo.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio / della Ditta. Il Comune entro 30 giorni dall'inizio dei lavori provvede alla nomina del Collaudatore in corso d'opera e finale e lo comunica al Consorzio / alla Ditta.

Si dà atto che il Consorzio ha versato al Comune in data 24.03.2010 la somma di € 5.000,00 (cinquemila) da riconoscere come compenso al collaudatore.

Tale importo potrà essere soggetto a conguaglio a seguito della determinazione definitiva del compenso da riconoscere al collaudatore.

Qualora il conguaglio comporti il versamento di una somma aggiuntiva la stessa dovrà essere versata al Comune entro 15 giorni dalla richiesta.

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

A tal fine il Consorzio / la Ditta fornirà al Comune ed al Collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati definitivi con l'individuazione degli impianti tecnologici in cartaceo e con elaborato informatico DWG "come costruito" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo favorevole, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo ad uso pubblico al Comune delle aree a standard, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

Il Consorzio / 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 del Consorzio / della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Consorzio / della Ditta medesimo / medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 17.

## **ARTICOLO 13 - FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE**

Le fognature dovranno essere predisposte affinché le acque nere domestiche vengano allacciate alla fognatura nera comunale della quale la zona è servita. Qualora al momento della richiesta del certificato di abitabilità dei singoli fabbricati, il depuratore comunale non fosse in grado di ricevere i reflui provenienti dalla lottizzazione, il Consorzio / la Ditta si assumerà l'onere di provvedere alla realizzazione di idoneo sistema di smaltimento autonomo per singolo edificio compatibile con la normativa vigente e di provvedere al ripristino del collegamento al depuratore comunale appena esso permetterà di ricevere gli scarichi.

## **ARTICOLO 14 - 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 articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni

responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del PUA saranno a totale ed esclusivo carico del Consorzio / della Ditta. 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 articolo 12.

Il Consorzio / la Ditta si impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

#### **ARTICOLO 15 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Consorzio / La Ditta si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree evidenziate nella Tavola n. 5 "PLANIMETRIA DI PROGETTO - AREE PRIVATE - AREE DA CEDERE AL COMUNE – DETERMINAZ. GRAFICA SUPERFICI":

- |  |             |
|--|-------------|
| • verde pubblico o di uso pubblico                       | mq 1.202,00 |
| • parcheggio pubblico o di uso pubblico                  | mq 980,00   |
| • viabilità pubblica o di uso pubblico e aree di manovra | mq 1.591,70 |
| • marciapiedi – percorso ciclo-pedonale                  | mq 954,50   |
| • centrale di decompressione gas                         | mq 1,80     |

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. 12, mapp. ....

Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed 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 del Consorzio / della Ditta, entro 30giorni 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.

Il Consorzio / La Ditta riconosce, sin d'ora, che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard.

#### **ARTICOLO 16 - MONETIZZAZIONE STANDARD (ove prevista)**

Omesso.

#### **ARTICOLO 17 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora il Consorzio / la Ditta proceda ad alienare le aree di cui al presente PUA, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di Convenzione.

Dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla Convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il Consorzio / la Ditta o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### **ARTICOLO 18 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PUA**

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e per la corretta esecuzione delle opere, il Consorzio / la Ditta presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € 601.635,00 (*seicentounomila seicentotrentacinque*), rilasciata dalla Cassa di Risparmio del Veneto Filiale di Casalserugo in data 13.01.2010, polizza n. 04510/8200/01064091.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento del Consorzio / della Ditta, che

ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, dovesse rivalersi sulla garanzia fidejussoria, 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.

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.

#### **ARTICOLO 19 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL P.U.A. ED AGIBILITÀ**

Il Comune rilascerà ai fini dell'edificazione dei lotti i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

I Permessi di Costruire saranno rilasciati dopo l'avvenuta esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sbancamenti e risanamenti;
- rete pubblica illuminazione;
- rete fognaria principale acque bianche;
- rete fognaria principale acque nere;
- rete Telecom;
- rete gas, rete acquedotto e rete Enel o in alternativa dovrà essere dimostrato il pagamento, ai suddetti enti, delle opere di urbanizzazione succitate;
- sottofondi e massicciata stradale.

Per il rilascio dei Permessi di Costruire non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dal Consorzio / dalla Ditta limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal PUA. La volumetria non computabile come volume urbanistico sarà soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, in quanto non previsti dalla presente convenzione e non assolti dal Consorzio / dalla Ditta. Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. I Permessi di Costruire, pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, saranno soggetti al pagamento del contributo sul costo della costruzione. A seguito di collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, per l'edificazione delle aree e comunque prima del ritiro del Permesso di Costruire, i richiedenti dovranno presentare una fideiussione / deposito cauzionale, in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alla realizzazione delle sole opere stradali (marciapiedi, strade e parcheggi), che in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 10.000 e superiore ad € 50.000, a garanzia di eventuali danni alle suddette opere oggetto di collaudo, da cedere al Comune. Tale cauzione sarà svincolata dopo la verifica da parte del Settore 3° - LL.PP. dell'assenza o dell'avvenuto ripristino a regola d'arte di eventuali danni causati nella fase di realizzazione dei fabbricati e, comunque, dopo 30 giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità degli stessi, ognuno per le opere stradali di cui sopra adiacenti e/o fronteggianti la propria area edificabile.

#### **ARTICOLO 20 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo afferente il costo di costruzione, previsto dalla L. n. 10 del 28.01.1977, verrà determinato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

#### **ARTICOLO 21 - REGIME FISCALE**

È obbligo del Consorzio / della Ditta la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese dello stesso / 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 L. n 666 del 28.6.1943.

**ARTICOLO 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire che si trovassero in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o quello determinato ai sensi del 2° e 3° comma dell'articolo 78 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

**ARTICOLO 23 – 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.

**ARTICOLO 24 – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA.**

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e sempre che non siano ancora iniziati i lavori previsti dal piano.

**ARTICOLO 25 – VINCOLO D'IMPEGNO DEL CONSORZIO / DELLA DITTA**

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

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'articolo 28, 5° comma della L. n. 1150 del 17.8.1942.

Letto, firmato e sottoscritto.

....., .....

(luogo e data)

per il Comune di Albignasego

per la Ditta

.....

