

# city Life

## ARCHINET BUILDING & MANAGEMENT

Noventa Padovana (Pd) 35027 via Roma 151 \_ tel/fax: 049 8933500 \_ e-mail: info@archinetspa.it \_ pec: archinet@pec.it

**BARBARA LAZZARIN** ingegnere  
**MASSIMO WEBBER** geometra

COMMITTENTE

**Edilre Costruzioni S.a.S.**  
Via Roma n. 220 - II° piano, Albignasego (PD)  
C.F. e P.Iva: 02703840278

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE Z.T.O.C2/PER 1

UBICAZIONE

Comune di Albignasego, angolo tra via A. Manzoni e via della Costituzione  
N.C.T.. Foglio 14 , mappali 886, 888.

TITOLO

Schema di Convenzione Urbanistica

ELABORATO N.

all C.0

DATA

SCALE

DICEMBRE 2019

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C2/PER1"

contenente

***Precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.***

**Articolo 28, L. n. 1150 del 17.8.1942; Articolo 19, L.R. n. 11 del 23.4.2004;**

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... davanti a me Dott. ...., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di ....., con sede in ..... alla/al via/piazza/vicolo/corso ..... n. .... sono presenti i signori:

- ..... domiciliato per la carica di ..... in Albignasego, alla via Milano 7, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Albignasego, cod. fisc. 80008790281 e part. i.v.a. 00939330288, (di seguito anche "Il Comune");
- per la Ditta proponente il Piano di Lottizzazione denominato "C2/PER1", il Sig.:  
PONCHIO GIANNI, nato ad ARZERGRANDE (PD) il 16/07/1964, c.f.: PNC GNN 64L16 A458C, legale rappresentante della Ditta "EDILTRE COSTRUZIONI S.a.S.", con sede legale a Chioggia (VE) in Viale Mediterraneo n. 553, c.a.p. 30015, c.f. e P. IVA: 02703840278, tel. 338 121 41 90 – e-mail [info@ediltrecostruzioni.it](mailto:info@ediltrecostruzioni.it), p.e.c. [ediltre.costruzioni@legalmail.it](mailto:ediltre.costruzioni@legalmail.it), che nel prosieguo dell'atto verrà indicata come "Ditta";

#### PREMESSO CHE:

il Consiglio Comunale, come descritto nell'atto notarile (notaio Attianese) di cessione gratuita di aree del 16/10/2017 - Rep. n. 17338 e Racc. n. 11414, ha approvato la delimitazione dell'ambito di intervento per la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo in via Manzoni;

in data ..... prot. .... è stata presentata istanza dalla Ditta:

"EDILTRE COSTRUZIONI S.a.s.", con sede a CHIOGGIA (VE) Viale Mediterraneo n. 553 – c.a.p. 30015, codice fiscale e partita iva: 02703840278, tel. 3381214190, e-mail [info@ediltrecostruzioni.it](mailto:info@ediltrecostruzioni.it), p.e.c. [ediltre.costruzioni@legalmail.it](mailto:ediltre.costruzioni@legalmail.it), legalmente rappresentata dal Sig. PONCHIO GIANNI;

PROPRIETARIA del terreno interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "C2/PER1", intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo contenente precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, costruttive e formali ai sensi del D.P.R. n.380/2001, sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito come segue:

**N.C.T.: Fg. 14 particella n. 888 di are 00.76.40**

**particella n. 886 di are 00.27.08**

per una superficie territoriale complessiva (catastale) di mq 10'348, una superficie dell'ambito di intervento (reale) pari a mq 10'195 e una superficie extra ambito pari a circa mq 3'324;

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione, è così classificata dal P.I. vigente:

zona C2/PER1, soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo denominato "C2/PER1" e disciplinato dagli articoli ..... delle vigenti Norme Tecniche Operative.

La sopraindicata Ditta intervenuta come proprietaria, dichiara di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

La presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici Attuativi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 26/10/2010,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Ditta si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione "C2/PER1", approvato con Delibera Giunta Comunale n. .... del ..... e composto dai seguenti elaborati:

**Allegato 1 (Elaborati grafici)**

- P01.0 Inquadramento territoriale – estratti P.I; N.C.T.; Fotopiano;
- P02.0 Rilievo strumentale – Assetto delle proprietà;
- P03.0 Planimetria generale;
- P04.0 Prescrizioni edilizie: perimetro massimo inviluppo edifici, distacchi, tipologie, altezze e volumi;
- P05.0 Calcolo e verifica standard urbanistici;
- P06.0 Planivolumetrico;
- P07a.0 Segnaletica orizzontale e verticale - Particolare sezione stradale;
- P07b.0 Sezioni stradali;
- P08.0 Verifica Legge 13/89 - DM 236/89 - DGRV 1428/2011;
- P09.0 Sistemazione delle aree a verde;
- P10.0 Rete acqua potabile;
- P11.0 Rete gas;
- P12.0 Rete energia elettrica;
- P13.0 Rete telefonica;
- P14.0 Rete fibra ottica (predisposizione);
- P15.0 Planimetria reti tecnologiche esistenti;
- P16.0 Rete illuminazione pubblica;
- P17.0 Rete acque bianche;
- P18.0 Rete acque nere;
- P19.0 Planimetria aree da cedere;
- P20.0 Rendering.

Sono elaborati del PUA anche i seguenti documenti necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, la cui attuazione è subordinata a Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire:

**Allegato 2 (Precise disposizioni plano altimetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi del D.P.R. 380/2001)**

- T01.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Inquadramento territoriale – estratti P.I; N.C.T.; Fotopiano;
- T02.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Planimetria generale;
- T03a.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Opere di urbanizzazione interne all'ambito di intervento;
- T03b.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento;
- T04.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Segnaletica orizzontale e verticale - Particolare sezione stradale;
- T05.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Verifica Legge 13/89 - DM 236/89 - DGRV 1428/2011;
- T06.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Sistemazione delle aree a verde;
- T07.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Rete acqua potabile;
- T08.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Rete gas;
- T09.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Rete energia elettrica;
- T10.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Rete telefonica;
- T11.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Rete fibre ottiche (predisposizione);
- T12.0 PRECISE DISPOSIZIONI: Cabina elettrica;
- T13.0 PRECISE DISPOSIZIONI: FABBRICATI QUADRIFAMILIARI LOTTI 1-2-4 - Piante + Sezioni;
- T14.0 PRECISE DISPOSIZIONI: FABBRICATI QUADRIFAMILIARI LOTTI 1-2-4 - Prospetti;
- T15.0 PRECISE DISPOSIZIONI: FABBRICATI TRIFAMILIARI LOTTO 3 – Piante;
- T16.0 PRECISE DISPOSIZIONI: FABBRICATI TRIFAMILIARI LOTTO 3 – Sezioni + Prospetti;
- T17.0 PRECISE DISPOSIZIONI: CONDOMINIO A) LOTTO 5 – Piante + Sezioni + Prospetti;
- T18.0 PRECISE DISPOSIZIONI: CONDOMINIO B) LOTTO 5 – Piante + Sezioni + Prospetti.

**Allegato 2 (Fascicoli)**

- All. A.0 Relazione tecnica;

- All. B.0 Norme Tecniche di Attuazione;
- All. C.0 Schema di convenzione;
- All. D.0 Atto di proprietà;
- All. E.0 Descrizione delle opere di urbanizzazione;
- All. F.0 Computo Metrico Estimativo;
- All. G.0 Documentazione fotografica;
- All. H.0 Libretto delle misure;
- All. I.0 Pareri Enti gestori dei servizi a rete;
- All. L.0 Progetto Impianto illuminazione pubblica;
- All. M.0 Progetto per la Verifica della compatibilità idraulica e reti acque bianche;
- All. N.0 Progetto reti acque nere;
- All. O.0 Relazione geologica – geotecnica, caratterizzazione ambientale;
- All. P.0 Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- All. Q.0 Relazione + Dichiarazione di conformità L. 13/89;
- All. R.0 Prontuario per la mitigazione ambientale.

La Ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali. La Ditta è obbligata 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 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 dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte. Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione ed i sopra elencati elaborati, formano parte integrante e contestuale del presente atto.

#### **ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ**

La Ditta, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietaria di tutte le aree e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione "C2/PER1".

La Ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione:

Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg. 14, mapp. 888 - 886 ed a tale scopo dichiara di aver depositato copia del titolo di proprietà e che sulle aree non insistono diritti di terzi che possono limitarne l'uso di qualunque genere.

#### **ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI**

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

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| • Superficie territoriale (di progetto) così distinta:                            | mq 10'195                     |
| • Superficie ambito di intervento   | mq 10'195                     |
| • Superficie extra ambito di intervento   | mq 3'382                      |
| • Superficie destinata a verde pubblico   | mq 440 (entro ambito)         |
| • Superficie destinata a parcheggio pubblico                                      | mq 442 (entro ambito)         |
| • Superficie destinata a parcheggio pubblico                                      | mq 2'319 (extra ambito)       |
| • Superficie destinata a Viabilità pubblica (strada + marciapiede + area manovra) | mq 1'042 (entro ambito)       |
| • Superficie destinata a strada + marciapiede + verde + area cabina enel          | mq 3'324 (extra ambito)       |
| • Volumetria totale così distinta:  | mc 10'534 in ragione del 100% |
| • Volumetria residenziale   | mc 10'534 in ragione del 100% |

- Altezza massima prescritta ml 9.00 rispetto a ml 9.00 (prevista dal Rep. Norm.vo)

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

La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, entro e fuori ambito, previste dal Piano Urbanistico Attuativo “C2/PER1”, di cui all’articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. .... € .....
2. .... € .....
3. .... € .....

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA € .....

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 P05.0 allegata sub ....., per una superficie complessiva di mq 1’924, così suddivisa:

- verde pubblico mq 440
- parcheggi mq 442
- strade e marciapiedi mq 1’042

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.

La Ditta, si impegna altresì a realizzare le opere fuori ambito (già in proprietà comunale), previste dal P.U.A. che risultano evidenziate nella Tavola P 05.0 allegata sub ....., per una superficie complessiva di mq 3’324 ca., così suddivisa:

- parcheggi mq 2’319
- strada (porzione), marciapiede ed aiuole mq 133
- area con cabina enel mq 58
- area a verde per bacino della lottizzazione mq 872

Il P.U.A. è formulato e contiene precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, pertanto la concessione ad urbanizzare potrà essere rilasciata anche tramite S.C.I.A. (D.P.R. 380/01 - art. 23 - co. 1 lett. b), subordinatamente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere, completo del preventivo di spesa e del Computo Metrico Estimativo aggiornati, nonché dei nulla osta degli Enti erogatori dei servizi.

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 Piano di lottizzazione e al progetto esecutivo delle opere stesse.

L’importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari ad € ..... (in lettere), i.v.a. esclusa, 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..

#### **ARTICOLO 5 – 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.

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; nonché (ove previsto) quello relativo alla monetizzazione degli standard primari, di

cui al successivo articolo 11, il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

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

**LOTTO n. 1**

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria	€ .....	% .....
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ .....	% .....

**LOTTO n. 2**

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria	€ .....	% .....
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ .....	% .....

**LOTTO n. 3**

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria	€ .....	% .....
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ .....	% .....

**LOTTO n. 4**

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria	€ .....	% .....
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ .....	% .....

**LOTTO n. 5**

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria	€ .....	% .....
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ .....	% .....

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

Qualora invece la quota di contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, 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 8.

**ARTICOLO 6 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE**

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 multi servizi 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.

La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al collettore comunale qualora esistente ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.

Qualora risultasse necessario, per esigenze degli Enti erogatori di pubblici servizi, la Ditta lottizzante 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 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La Ditta lottizzante verserà l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, 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%.

Tale importo potrà essere rateizzato nel seguente modo:

- 1° rata € ..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata contestualmente alla firma della presente convenzione;
- 2° rata € ..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 6 mesi dalla prima;
- 3° rata € ..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 12 mesi dalla prima;
- 4° rata € ..... pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 18 mesi dalla prima.

In ogni caso, il saldo dell'intero importo, che potrà anche essere anticipato, sarà effettuato comunque prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, al fine di poter pervenire alla richiesta di collaudo delle opere stesse.

La Ditta lottizzante, a garanzia del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà costituire una polizza fidejussoria pari agli oneri che restano da versare da presentare preventivamente alla stipula della convenzione.

Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

#### **ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE**

La Ditta si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con D.G.C. n. .... del ....., in coerenza con le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, previo deposito di apposita S.C.I.A. alternativa al P. di C..

La Ditta si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4, 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.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, la Ditta proponente inoltra istanza (S.C.I.A. alternativa al P. di C.) al Comune per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La Ditta lottizzante 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 dalla S.C.I.A. alternativa.

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 14.

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, 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 un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

#### **ARTICOLO 9 - 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 della Ditta lottizzante. Il Comune entro 30 giorni dall'inizio dei lavori provvede alla nomina del Collaudatore in corso d'opera e finale e lo comunica alla Ditta. Si dà atto che la Ditta ha versato al Comune la somma di € ..... 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 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 presentate le Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) dei fabbricati, 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 lottizzante, 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'articolo 14.

#### **ARTICOLO 10 - 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 del deposito della S.C.A. dei singoli fabbricati, il depuratore comunale non fosse in grado di ricevere i reflui provenienti dalla lottizzazione, la Ditta richiedente 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 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 articolo 12, 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.

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 9.

#### **ARTICOLO 12 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La Ditta lottizzante si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree evidenziate nella Tavola n. P19.0:

- verde pubblico mq 440
- parcheggi mq 442
- strade e marciapiedi mq 1'042

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. 14, mapp. ....

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. P19.0 - "Planimetria delle aree da cedere".



Le aree sono cedute all'uso pubblico 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 all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato con Atto Notarile e con spese a carico della Ditta, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione/asservimento 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, la presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), saranno subordinate alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione e/o consegna al Comune delle aree a standard.

### **ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora la Ditta proponente proceda ad alienare le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione, 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, la Ditta o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

### **ARTICOLO 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 adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € ..... (in lettere), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal Computo Metrico Estimativo approvato, compresa i.v.a., con polizza fidejussoria n. .... emessa in data ..... da ....., già depositata, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks), oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto.

Dette garanzie fornite dai soggetti privati, saranno svincolate dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Albignasego delle 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 (se previste), 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 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.

### **ARTICOLO 15 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL P.U.A. ED AGIBILITÀ**

Il P.U.A. è formulato e contiene precise disposizioni plano altimetriche, tipologiche, formali e costruttive e l'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del Piano ha dichiarato la sussistenza delle stesse. Pertanto le autorizzazioni ad edificare i fabbricati potranno essere conseguite tramite il deposito di S.C.I.A., ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 23, c. 01, lettera b).

Il Comune rilascerà le singole autorizzazioni nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

Le autorizzazioni all'edificazione sui singoli lotti, saranno rilasciate 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 delle autorizzazioni all'edificazione sui singoli lotti, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dalla Ditta lottizzante limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal P. di L.. Pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, sarà dovuto il pagamento del contributo sul costo della costruzione. 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 dalla Ditta lottizzante.

La Ditta Lottizzante intende avvalersi della facoltà di ottenere le autorizzazioni per la costruzione dei fabbricati (tramite deposito della S.C.I.A.), contestualmente all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte e prima del collaudo di cui al precedente art. 9.

In ogni caso le Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) dei fabbricati compresi nel P.U.A., potranno essere presentate solo ed esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. stesso, nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. A tale scopo la Ditta lottizzante si riterrà diretta responsabile nei confronti del Comune nel caso tale condizione non venisse osservata, ritenuto che la dichiarazione prodotta dal Direttore dei Lavori in merito al progetto edilizio ai fini dell'agibilità (D.P.R. 380/2001), con la quale si attesta la piena osservanza delle norme urbanistiche, sarà da ritenersi non veritiera con esplicito riferimento alle condizioni stabilite nel presente articolo.

In ogni caso, per l'edificazione delle aree e comunque prima del rilascio delle relative autorizzazioni, i richiedenti dovranno presentare una fidejussione/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 € 10'000/00 e superiore ad € 50'000/00, 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 dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità degli stessi, ognuno per le opere stradali di cui sopra adiacenti e/o fronteggianti la propria area edificabile.

#### **ARTICOLO 16 – 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 17 - REGIME FISCALE**

È obbligo della Ditta lottizzante 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 L. n 666 del 28.6.1943 e s.m.i..

#### **ARTICOLO 18 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli autorizzativi 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 19 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

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

**ARTICOLO 20 – 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 21 – VINCOLO D'IMPEGNO DELLA DITTA**

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per 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 e s.m.i..

Letto, firmato e sottoscritto ad Albignasego, li .....

La Ditta

.....