

CORRADI dott. CESARE

notaio

Via Dante, 1/N - 35016 PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)

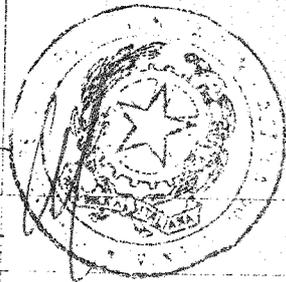
Tel. 049.9600606-9600827 - Fax 049.9600783

Partita IVA 00393870282

Cod. Fisc. 00393870282

REPERTORIO N. 76.704

RACCOLTA N. 13.359



CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI STRUMENTO

URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno quattro

del mese di giugno

(4 giugno 2003)

in Piazzola sul Brenta, nel mio studio in viale Dante n.1/N.

Avanti a me dottor Corradi Cesare notaio in Piazzola sul Brenta,

iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Padova, senza

l'assistenza dei testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi con il

mio consenso dalle parti, aventi i requisiti di legge, come mi

confermano, sono presenti i signori:

-ROSSETTO arch.DANILO, nato a Limena il 24 luglio 1953,

domiciliato per la carica presso il Comune di Piazzola sul Brenta,

viale Silvestro Camerini n.3, il quale interviene al presente atto, non

in proprio, ma in nome, per conto ed in rappresentanza del

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA - Codice fiscale

80009670284 (di seguito indicato come "Comune"), nella sua qualità

di Responsabile della 4^a Area Tecnica del predetto Comune, in forza

della disposizione sindacale n.83 Reg.Ord. e n.13231 Prot.Gen. del

23 giugno 1999, assunta ai sensi dell'ex art.51, comma 3° della legge

8 giugno 1990 n.142 ora art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto

2000 n.267, e ai sensi dello statuto ed in esecuzione della

deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 gennaio 2003 - n.3

IMPORTI	
TRIBUTI	IMPORTI
REGISTRO	128.11
ALTRA ERARIO	
ALTRE AZIENDE	5.16
TOTALE	133.27
REGISTRATO IL 5-6-2003	
UFFICIO ENTRATE PADOVA 2	
AL N° 3485 PIAZZOLA	
ESATTI EURO	133.27

Emilio Rossetto arch. 84

di reg. - n.1135 di prot., esecutiva a tutti gli effetti di legge, avente per oggetto l'approvazione del "PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA DALMAZIA" Zona C2/9". La sopradescritta delibera in copia conforme, si allega al presente atto, come parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A", omessane la lettura su espressa concorde dispensa fattane a me notaio dalle parti, le quali dichiarano di ben conoscerla;

-ARCARO arch.RENZO, nato a Campodoro il 23 ottobre 1954 e residente ivi in via Torre Rossa n.98, libero professionista;

il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in nome, per conto ed in rappresentanza, della società a responsabilità

limitata "ALBA IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Creazzo (VI), via Piazzon n.90, capitale sociale lire 180.000.000 i.v., codice fiscale e

numero di iscrizione 02532210248 del Registro delle Imprese di

Vicenza e Numero Repertorio Economico Amministrativo 238112,

nella sua qualità di amministratore unico della predetta società,

munito dei più ampi poteri di firma ai sensi dei vigenti patti sociali e

come egli stesso afferma e conferma; di seguito indicata come "Parte

Attuatrice";

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali,

innanzitutto premettono quanto segue:

a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili, così

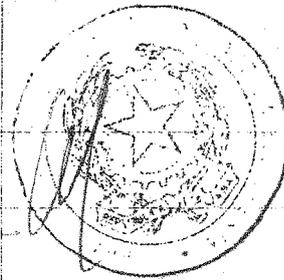
come risulta dal seguente atto:

-compravendita in data 14 marzo 2002 al n.73.648 di rep. a miei

rogiti, registrato a Padova 2 in data 27 marzo 2002 al n. 2096 Serie

1V A.Pubblici, trascritto a Padova il 21 marzo 2002 ai nn.10681/7599.

Terreno sito in Comune di Piazzola sul Brenta, alla Via Dalmazia, catastalmente così descritto:



COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

-CATASTO TERRENI - FOGLIO 31° (trentunesimo) (già

Sez.B-Fg.9°):-

-Mapp.n.1153 di Ha 0.91.68

-Mapp.n.1527 di Ha 0.01.46

-Mapp.n.1528 di Ha 0.00.24

per totali Ha 0.93.38

(sono are novantatrè e centiare trentotto).

Il suddetto terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 9.338 come risulta dall'estratto di mappa, di cui alla Tav. n.1 allegata alla detta delibera del Consiglio Comunale del 20 marzo 2003; la superficie reale è invece di mq. 8.708 come risulta sempre dalla suddetta tavola n. 1. Gli elaborati del Piano di Lottizzazione sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;

b) il terreno di cui al precedente punto a) è classificato dal vigente P.R.G., zona C2/9, C2/9-Sd, con nuovo ambito di intervento come da delibera n. 9 del 19 febbraio 2002;

c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica del terreno di cui sopra sono quelle previste dall'art. n. 23 delle N.T.A. del PRG; il conseguente Piano di Lottizzazione, è stato approvato con la deliberazione consiliare come sopra allegata sub "A" all'atto presente;

d) i seguenti elaborati, già facenti parte del Piano di Lottizzazione, sono allegati all'anzidetta delibera consiliare come sopra allegata sub

"A":

- **Tav. n.1** con estratto delle mappe catastali, ove sono individuati tutto il terreno, di cui al precedente punto a), e il relativo elenco catastale, con la planimetria (scala 1:500) dello stato di fatto del terreno di cui alla precedente premessa a), quale è risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice. La planimetria contiene l'indicazione dei capisaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote nonché l'individuazione delle emergenze e dei vincoli storico architettonici, ambientali e idraulici;

-**Tav. n. 2,** con la planimetria di progetto (scala 1:500) con il calcolo della superficie delle diverse aree, del volume in progetto, con l'indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici e con l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria da cedere gratuitamente al Comune;

-**Tav. n.3,** schema progettuale (scala 1:500) delle opere di urbanizzazione, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;

-**Tav. n.4** planimetria (scala 1:200) con la sistemazione delle aree a verde e segnaletica stradale;

-**Tav. n.5** sezioni stradali (scala 1:50);

-**Tav. n.6** vedute assonometriche e profili altimetrici dei fabbricati

previsti;

-**Allegato C** – relazione tecnico illustrativa;

-**Allegato D** – computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione del costo presunto è effettuata anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 L.R. 61/85.

Tutto ciò premesso, i comparenti, nelle loro rispettive qualità, convengono e stipulano quanto in appresso:

Art. 1 – Efficacia delle premesse

Le premesse e gli allegati menzionati nella premessa e nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione.

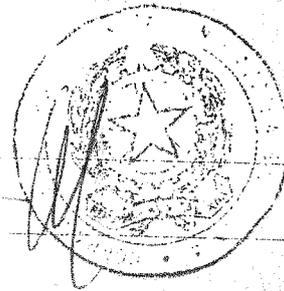
Art. 2 - Oggetto della convenzione

La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, s'impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

La Parte medesima s'impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver ottenuto la concessione ad urbanizzare, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto piano, del PRG, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione Primaria

La Parte Attuatrice s'impegna a cedere e trasferire gratuitamente al



Comune le aree destinate a:

Aree per Urbanizzazioni Primarie per almeno mq. 4.756 a standards -
di cui, destinate a parcheggio per almeno mq.2.021, a verde per
almeno mq. 1.735 e per la viabilità per almeno mq. 1.000,

La suddetta cessione gratuita ed il conseguente trasferimento della
proprietà dovranno avvenire prima del rilascio dell'abitabilità del primo
edificio ultimato; le aree resteranno in disponibilità della Parte

Attuatrice per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione
delle opere previste al successivo art. 4, alla manutenzione ed alla
custodia delle aree di cui sopra, sino alla loro consegna al Comune,

consegna che avverrà contestualmente all'emissione del certificato di
collaudo previsto dal successivo art. 7). Fino a detta consegna, tali
aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o
per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4).

In sede di frazionamento delle aree da cedere, il cui onere resta a
carico della Parte Attuatrice, sarà ammessa rispetto alle superfici
suindicate una tolleranza massima del 5%, comunque nel rispetto
delle quantità minime previste dalle norme per le categorie a standard.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione. Allacciamento ai pubblici servizi

La Parte Attuatrice s'impegna a realizzare, a totali proprie cure e
spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di
redazione dei piani di sicurezza e di collaudazione), e a perfetta
regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione Primaria relative alle
aree di cui al precedente art. 3, quali:





1) Urbanizzazioni Primarie:

- strada di accesso ai parcheggi (mq. 1.000)
- verde primario (mq. 1.735)
- spazi di sosta e di parcheggio (mq. 2.021)
- segnaletica stradale
- impianto di fognatura, compresa eventuale stazione di sollevamento
- rete di approvvigionamento idrico fino ad incontrare la condotta esistente con diametro e portata adeguata
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, per uso privato, compresa eventuale cabina elettrica se necessario
- rete telefonica
- rete gas-metano fino ad incontrare la condotta esistente con diametro e portata adeguata
- rete pubblica illuminazione, compreso eventuale quadro elettrico di comando.

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà avvenire attraverso la progettazione unitaria degli interventi e istanza di Concessione ad Urbanizzare con le modalità definite dal Piano di Lottizzazione che la Parte Attuatrice è tenuta a presentare entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione, corredata da specifici elaborati che definiscono in dettaglio, conformemente al presente piano, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire in ottemperanza delle indicazioni e prescrizioni degli enti o società preposte alla gestione. La stima dei lavori sarà definita sulla base del computo

metrico estimativo degli stessi, la cui congruità sarà attestata dal competente Ufficio Comunale.

2) Urbanizzazioni Secondarie:

La Parte Attuatrice s'impegna a monetizzare gli oneri di urbanizzazione relativi alle opere di Urbanizzazione Secondaria secondo l'importo tabellare così determinato:

$9.756 \text{ lire/mc} \times \text{mc } 5.225 = \text{lire } 50.975.100$ pari ad Euro 26.326,44 detto importo sarà corrisposto in un'unica soluzione prima della stipula della presente convenzione.

La Parte Attuatrice s'impegna altresì ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi nonché ogni altro onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione Primaria degli insediamenti di progetto.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria

Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione.

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 4, comma 1, punto 1, è a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio delle singole concessioni edilizie di edificazione privata.

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria ammontano ad euro 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila e zero centesimi) come si evince dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria sopracitato, valore che supera la quota di

contributo per oneri di urbanizzazione primaria pari ad Euro 79.030,00 (Euro settantanovemilatrenta e zero centesimi).

Il predetto valore è stato calcolato applicando il costo desunto dalle tabelle parametriche del 27 ottobre 1977, attualizzato con il parametro ISTAT del costo di costruzione, e cioè:

$4.856 \text{ lire/mc} \times 503,1\% + 4.856 = 29.286,00 \times \text{mc. } 5.225 = \text{lire}$

153.000.000 pari ad Euro 79.030,00. Inoltre ai sensi dell'art. 26 della

L.R. 61/85 verrà interamente monetizzata la quota standard relativa al

verde primario come dotazione aggiuntiva pari ad abitanti - 44 x

$3\text{mq/ab} = 132 \text{ mq} \times 150.000 \text{ lire/mq} = 19.800.000$, pari ad Euro

10.226,00, stima presunta in attesa della perizia asseverata dell'UTC

- Settore LL.PP. da redigersi prima della stipula della presente convenzione.

L'importo così determinato dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, prima della stipula della presente convenzione.

Qualora le opere di urbanizzazione Primaria considerate abbiano un

costo di importo pari o superiore a quello dei contributi dovuti per

l'urbanizzazione Primaria determinati, la Parte Attuatrice nulla dovrà a

fronte del rilascio delle singole concessioni edilizie relative ai

fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione. In caso contrario la Parte

Attuatrice verserà la differenza fino a raggiungere l'importo del

contributo dovuto per la stessa categoria di opere di urbanizzazione.

Parimenti sarà dovuta l'eventuale differenza nel caso che il collaudo

accerti un valore delle opere inferiore a quello in precedenza indicato;

nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un

valore superiore.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione - Tempi di esecuzione e vigilanza

La Parte Attuatrice s'impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione ad urbanizzare e ad ultimarli entro i termini previsti dalla concessione stessa salvo sempre la facoltà di proroga da parte del Comune.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune a mezzo del Direttore del Settore Lavori Pubblici o suo delegato, e la Parte Attuatrice.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete il Comune si riserva la facoltà:

a) di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, se la parte non attuata risultasse superiore al 70% (settanta per cento);

b) di procedere al completamento delle opere valendosi per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione di cui al successivo art. 10.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza delle stesse, al progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto, sempre tramite il personale precedentemente individuato.

Art. 7 - Collaudo

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, accertata nei modi previsti dal precedente art. 6, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4, con onorari e spese a carico del Comune che la Parte Attuatrice espressamente con la sottoscrizione della presente convenzione s'impegna a rimborsare. Il rimborso é garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 10.

Le visite, verificazioni e tutte le operazioni necessarie alla collaudazione delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora il Collaudatore nominato dal Comune entro il termine di cui sopra non emetta il certificato di collaudo ovvero non adotti un motivato provvedimento di rifiuto di collaudo, indicante gli interventi necessari per la collaudabilità delle opere, la Parte Attuatrice potrà rivolgersi al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o Architetti di Padova per la nomina di un nuovo collaudatore che dovrà provvedere entro il termine di 60 giorni.

La Parte Attuatrice s'impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art.10.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri nominati il primo dalla Parte Attuatrice, il secondo dal Comune, il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Padova.

Art. 8 - Concessioni edilizie di edificazione privata

Il Comune rilascerà le singole concessioni ad edificare relative ad ogni singolo lotto, così come individuati nella predetta Tav.2, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione, anche prima dell'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti artt.4 e 6 purché siano stati eseguiti tutti i lavori di spianamento, tracciamento, costruzione di strade, marciapiedi ecc., necessari ad individuare, con precisione e in via definitiva, sul terreno i confini delle superfici fondiarie del Piano di Lottizzazione ed in ogni caso trascorsi 12 mesi dall'effettivo inizio dei lavori di cui al precedente art. 6.

Le concessioni ad edificare sono assoggettate al contributo concessorio previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio; per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

Art. 9 - Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art.7 la Parte Attuatrice fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà al Comune tutte le aree di cui all'art. 3 e le opere realizzate. Il Comune assumerà

immediatamente la manutenzione e la gestione delle opere.

Art. 10 - Cauzione

La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza assicurativa fino all'ammontare di euro 245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila e zero centesimi) giusta polizza n.053023012 in data 23 aprile 2003 con l'istituto "Riunione Adriatica di Sicurtà" (RAS) -Agenzia principale di Camisano Vicentino.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino all'emissione del certificato di collaudo ad eccezione del 5% dello stesso che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art.9 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art.

7.

Art. 11 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte Attuatrice per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali - anche se a titolo particolare - saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Art. 12 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per 5 (cinque) anni dalla data della stipulazione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di cui al precedente art.4 siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal Piano di Lottizzazione.

Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Piano di Lottizzazione anche in caso di variazione del PRG.

Art. 13 - Rinuncia all'ipoteca legale - Regime fiscale

La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree a cedere) sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare delle leggi 1° giugno 1943 n.666 e 28 gennaio 1977 n.10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

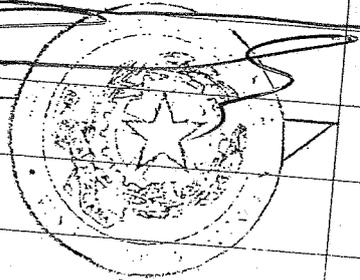


E

richiesto io notaio ho ricevuto questo atto ed ho dello stesso data
lettura, alle parti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono
in calce ed a margine con me notaio.

Consta di quattro fogli in parte dattiloscritti a norma di legge ed a mia
cura da persona di mia fiducia ed in parte scritti da me notaio per
pagine intere *quattro* e quanto sin qui della presente.

[Handwritten signatures]



EURO