

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 71 del 24/11/2003

F.to
IL PRESIDENTE
Dott. Antonio Danieli

F.to
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Zampieri

COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA

LOTTIZZAZIONE "PRIMAVERA"

**PIANO URBANISTICO DI LOTTIZZAZIONE QUOTA PRIVATA DEL COMPARTO 1
VACCARINO DI PIAZZOLA SUL BRENTA**



SCHEMA DI CONVENZIONE

LIMENA 17/10/2003

IL PROGETTISTA
ING. FRANCO CECCHINI

**SCHEMA DI CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI STRUMENTO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PRIMAVERA"**

L'anno il giorno del mese di

..... sono presenti i signori:

..... nato a il e residente il quale

dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di per il Comune di Piazzola sul Brenta
(C.F. di seguito indicato come «Comune») ed in esecuzione della

deliberazione consiliare n. del avente per oggetto "....." (che si allega sub

A al presente atto omettendone gli allegati) con la quale è stato approvato il Piano di Lottizzazione

E

il Cav. Volpon Mario Igino nato a Piazzola sul Brenta (Pd) il 11 gennaio 1936, domiciliato a

Piazzola sul Brenta (Pd) in via Gomiero n. 44 , imprenditore, il quale dichiara di intervenire al

presente atto nella sua qualità di presidente del Consorzio per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione necessarie per la realizzazione del piano di lottizzazione di aree site in Vaccarino

di Piazzola sul Brenta (Pd) denominato "Lottizzazione Primavera"; Consorzio istituito il 02 maggio

2002 presso il notaio Roberto Paone di Camposampiero repertorio n. 48043 raccolta n. 11968.

Autorizzato alla firma della lottizzazione con delibera di assemblea n.....

del.....

detto componente, in seguito indicato come "Parte Attuatrice"

Io sono certo dell'identità personale dei suddetti componenti e della

rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i componenti medesimi, i quali

premesso che i terreni in proprietà del consorzio, sono ubicati nel Comune di Piazzola sul Brenta e
sono così individuati:

-foglio 50, con i mappali 17 di mq 6937, 18 di mq 1237, 19 di mq 1000, 20 di mq 1761, 22 di mq
3990, 56 di mq 2800 e 319 di mq 3552, per un totale di mq 21.277;

-foglio 50, con il mappale 491 di mq 9702;

-foglio 50, con i mappali 490 di mq 2033, 493 di mq 2189 e 497 di mq 2388, per un totale di mq 6610;

-foglio 50, con i mappali 489 di mq 2317, 492 di mq 2549 e 494 di mq 1876, per un totale di mq 6742;

-foglio 50, con i mappali 251 di mq 13500, 252 di mq 9440 e 255 di mq 35, per un totale di mq 22975;

-foglio 50, con i mappali 508 di mq 5285 e 510 di mq 14, per un totale di mq 5299;

I suddetti mappali individuati dall'estratto di mappa, che si allega sub B/1 al presente atto, sono interessati dal P.D.L. di iniziativa privata, alcuni per l'intera superficie e alcuni parzialmente; la superficie reale rientrante nel piano della lottizzazione "Primavera" di competenza dei privati è di mq 43.248 come risulta dalla Tav. n.3. Gli elaborati del Piano di Lottizzazione sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;

b) I terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente PRG come: strada PRG; zona C2/1; C2/2; C2/7; C2/7-Sc; C2/7-Sc (P).

c) L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra sono quelle previste dall'art. 14 e Art. 23 delle N.T.A. del PRG; il conseguente Piano di Lottizzazione, è stato approvato con la deliberazione consiliare n. del

d) Si dà atto che il progetto di P.D.L. approvato è costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti U.T.C. Prot. del, i quali s'intendono parte integrante della presente convenzione:

Relazione

Norme tecniche

Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Documentazione fotografica

Tav. 1 – Estratti

Tav. 2 – Rilievo

Tav. 3 – PRG e trasposizione di zona

Tav. 4 – Piano particellare –Schema aree in cessione e soggette a servitù

Tav. 5 – Planivolumetrico vincolante

Tav. 6 – Disciplina edilizia

Tav. 7 – Sezioni stradali

Tav. 8 – Sistemazione del verde

Tav. 9 – Rete fognaria bianca e nera

Tav. 10 – Rete Enel ed illuminazione pubblica

Tav. 11 – Rete Telecom

Tav. 12 – Rete acqua e gas

Planimetria in scala 1:1000 con individuazione delle aree da cedere al Comune allegata al presente atto sotto la lettera C.

Tutto ciò premesso, i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto 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, si 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 si 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 area E.R.P.

La Parte Attuatrice s'impegna a cedere al Comune su sua richiesta, entro tre mesi dalla stipula della convenzione le aree individuate come zona E.R.P. o edilizia convenzionata o agevolata, frazionate a carico della ditta lottizzante e aventi una superficie pari a mq 17.927, salvo dati definitivi di frazionamento, individuate nella Tav. 5 di progetto.

A fronte di tale cessione l'Amministrazione Comunale riconosce alla Parte Attuatrice la cifra di € 7,74 al mq. di terreno, cifra che rimane fissa per tre anni dalla data della stipula, salvo aggiornamento su base ISTAT, corrispondente alla somma di € 138.754,98, salvo verifica dell'importo a seguito del frazionamento.

La somma di cui sopra sarà corrisposta dal Comune alla Parte Attuatrice all'atto del rogito notarile.

art. 4 - Cessione delle aree per opere di Urbanizzazione Primaria

La Parte Attuatrice si impegna a cedere e a trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate a:

1) Aree per Urbanizzazioni Primarie: verde primario mq 2.614; spazi di sosta e di parcheggio mq 1.607; strade ecc. mq $2.421+1.418=3.839$ mq.

La suddetta cessione gratuita ed il conseguente trasferimento della proprietà dovrà avvenire prima del rilascio dei Permessi di Costruzione relativi alla edificazione privata; le aree resteranno in disponibilità della Parte Attuatrice per provvedere, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle opere previste al successivo art. 6, alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra, sino alla loro consegna al Comune, consegna che verrà contestualmente all'emissione del certificato di collaudo previsto dal successivo art. 9. 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. 6.

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. 5- Cessione aree per opere di

Urbanizzazione Secondaria

La Parte Attuatrice s'impegna a cedere al Comune le aree per le Urbanizzazioni Secondarie: verde attrezzato per mq $9.996 - 2.614 = 7.382$ mq.

art. 6- Esecuzione delle opere di Urbanizzazione.

Allacciamento ai pubblici servizi

La Parte Attuatrice si 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 e Secondaria relative alle aree di cui ai precedenti art. 4 e art. 5, quali:

1) Urbanizzazioni Primarie:

- viabilità carrabile, spazi pedonali e marciapiedi mq 3.839
- verde primario mq 2.614
- spazi di sosta e di parcheggio mq 1.607
- segnaletica stradale orizzontale e verticale estesa ai percorsi pedonali e ciclabili
- reti di fognatura distinte per acque meteoriche e acque reflue
- rete di approvvigionamento idrico
- sistema di irrigazione automatizzata per le aree verdi e per quelle destinate a parcheggio
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, per uso privato
- rete telefonica

- rete gas-metano
- pubblica illuminazione

2) Urbanizzazioni Secondarie:

- verde pubblico, incluse piste ciclabili mq 7.382

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà avvenire attraverso la progettazione unitaria degli interventi e istanza di Permesso 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.

La Parte Attuatrice si 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, impegnandosi in particolare a sottostare alle eventuali prescrizioni del Consorzio Pedemontano Brenta e ai costi relativi alle reti Gas – Enel – Acquedotto – Telecom.

art. 7- Opere di urbanizzazione

Realizzazione a scapito del contributo di urbanizzazione

I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria ammontano complessivamente € $801.989,24 - (183.837,23 + 36.780,00) * 7382,00 / 9996,00 = 639.140,31$ (totale computo – secondarie già messe).

Si dà atto che il contributo per opere di urbanizzazione Primaria corrisponde ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 61/85 ai costi reali di urbanizzazione come sopra stimati in € 639.140,31 e che tali costi superano l'importo tabellare in calce alla L.R. 61/77 debitamente aggiornato a tuttoggi attraverso l'ISTAT (costo di costruzione) e pari a € $(2.50 * 510,5\% + 2.50) * mc.lordi 40.353 = € 615.887,66$.

L'area a verde Secondario che viene ceduta è pari a mq 7.382, ed il prezzo di cessione concordato è pari a €/mq 9,05 corrispondente al totale di € 66.807,10 ; il costo di realizzazione delle opere sulle aree a verde Secondario da cedere è pari a € 162.848,93, salvo verifica di collaudo.

L'importo totale delle aree e delle opere di urbanizzazione Secondarie stimate in € 229.656,03, importo che è superiore al contributo di Concessione per opere Secondarie, determinato come segue: €/mcnetto 5,04 * mcnetti 32.282,4 = € 162.703,30. Si da pertanto atto che gli oneri secondari sono interamente scomputati, salvo la verifica di collaudo.

La ditta lottizzante si impegna a sostenere la quota parte del 50% del costo di realizzazione del tratto di strada lungo via S. Gaetano non in proprietà del consorzio denominato "Lottizzazione Primavera", in accordo con la ditta lottizzante della zona A/1-C2/3 stimata in € 46.286,64 come dall'allegato computo metrico. Fermo restando che l'agibilità degli edifici del piano sarà rilasciata solo alla esecuzione del suddetto tratto di strada al grezzo, ovvero con la mancanza del tappeto finale sulla strada e marciapiede est.

art. 8 - Opere di urbanizzazione

Tempi di esecuzione e vigilanza

La Parte Attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 7 entro un anno dalla data di notifica del rilascio del Permesso ad urbanizzare e ad ultimarli entro i termini previsti dal permesso stesso 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) 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 a% 70

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. 12.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sulla 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. 9 – Collaudo

Il collaudo sarà suddiviso in collaudo provvisorio prima dell'esecuzione del manto di usura stradale e pavimentazioni marciapiedi e collaudo definitivo che sarà eseguito alla finitura dei manti stradali e pavimentazioni dei marciapiedi.

Il Comune, entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori esclusi manti stradali e pavimentazioni marciapiedi, che dovranno essere terminati entro due anni dalla dichiarazione di ultimazione lavori suddetta, e accertata nei modi previsti dal precedente art. 8, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 6, con onorari e spese a carico del Comune che la Parte Attuatrice espressamente con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a rimborsare. Il rimborso é garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 12.

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 provvisorio entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori suddetti. 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.

Il collaudo definitivo sarà eseguito con le stesse modalità e termini del collaudo provvisorio dopo l'ultimazione delle bitumature stradali e pavimentazioni marciapiedi.

La Parte Attuatrice si 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. 12.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà differita 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. 10 – Permessi di costruzione per l'edificazione privata

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruzione per le Unità Minime di Intervento (U.M.I), così come individuate a Tav. 5, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione, anche prima della ultimazione dei lavori di cui ai precedenti artt.6 e 8 purché siano state cedute e/o asservite a servitù perpetua di uso pubblico le aree di cui all'art 4 e 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. 8.

I permessi di costruzione sono assoggettati al contributo concessorio previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio; per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 7.

L'emissione del collaudo provvisorio permetterà il rilascio dell'abitabilità-agibilità degli edifici o unità eseguite.

art. 11 - Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art.9 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. 12 - Cauzione

congelamento
con cauzione
alla
del
alla

La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza assicurativa o bancaria fino all'ammontare di € giusta polizza n.del, con l'istituto 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 ad 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.11 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 9.

art. 13 - 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. 14 – Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per 10 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. 6 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. 15 - 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.

Il Presidente del Consorzio

Cav. Mario Volpon