

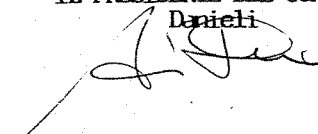
COMUNE DI PIAZZOLA S. BRENTA Provincia di Padova
PROT. N. Dat. Cl.
16 SET. 2002
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

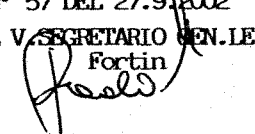
COMUNE di PIAZZOLA S. BRENTA PROVINCIA di PADOVA

“P.d.L. tra le vie S. Camerini, Ticino e L. Bistolfi”:

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N° 57 DEL 27.9.2002
 IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO IL V. SEGRETARIO GEN.LE

Denielli


Fortin


IL RICHIEDENTE: PIU' s.r.l.

Via Olanda 2 – 35127 PADOVA

IL PROGETTISTA: arch. Lorenzo Franceschini

ARC TEAM S.N.C.

Padova, 29/07/2002

COMUNE DI PIAZZOLA S. BRENTA
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Elaborato esaminato dalla Commissione
 Edilizia nella seduta del ...1.9.2002
 al N.

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE




1 – DESCRIZIONE CATASTALE

I mappali interessati alla lottizzazione sono: 591, 1019, 1029, 1124, 1126, 276, 188 (parte), 1125, 1127, tutti censiti al catasto sul foglio 31 del Comune di Piazzola Sul Brenta.

La PIU' s.r.l. è proprietaria dell'area compresa tra Viale S. Camerini, Via Ticino e via L. Bistolfi, e descritta in catasto, Comune di Piazzola Sul Brenta, foglio 31, mappali 591, 1019, 1029, 1124, 1126, della superficie catastale complessiva di mq. 10.063. I mappali 276, 188 (parte), 1125, 1127 sono di proprietà del Comune di Piazzola Sul Brenta per una superficie catastale complessiva di mq. 2.750.

DITTE INTESTATARIE	PARTITE	FOGLIO	N.C.T. MAPPALE	R.D.	SUPERFICIE CATASTALE
PIU' s.r.l.	11287	31	591	L. 20.044	1.160
PIU' s.r.l.	11287	31	1019	L. 55.262	3.970
PIU' s.r.l.	11287	31	1029	L. 65.283	3.778
PIU' s.r.l.	11287	31	1124	L. 528	551
PIU' s.r.l.	11287	31	1126	L. 10.437	604
TOTALE					10.063
Comune di P.S.B.	8400	31	276	L. 33.609	1.945
Comune di P.S.B.	8400	31	188 parte	L. 504	525
Comune di P.S.B.	Ex 11287	31	1125	L. 61	64
Comune di P.S.B.	Ex 11287	31	1127	L. 3.732	216
TOTALE					2.750
Totale complessivo					12.813

SUPERFICIE REALE DI PROPRIETA' PIU' S.R.L. MQ. 10.297
SUPERFICIE TERRITORIALE REALE EDIFICABILE DI
PROPRIETA' PIU' S.R.L. MQ. 7.573



2 – PREVISIONI DI P.R.G.

NORMATIVA SPECIFICA

Il P.R.G. vigente destina l'area come zona C2/5a a destinazione residenziale normata dall'art. 23 delle N.T.A., ed a zona C2/5a Sc da destinare a "verde attrezzato a parco per il gioco e lo sport". Lo strumento urbanistico prescrive per tale zona le seguenti caratteristiche ed indici:


Densità territoriale	: mc./mq. 0,50
Altezza	: massima ml. 6,80
Piani fuoriterra	: massimo nr. 2

Distanza tra gli edifici, dalle strade, dalle piazze, parcheggi pubblici, esistenti o previsti dal P.R.G.: art. 14 N.T.A. almeno pari a:

Distanza tra edifici	: ml. 10.00
Distanza dai confini	: ml. 5.00
Distanza da piste ciclabili e piazze:	: ml. 5.00

Riferimento principale alle N.T.A.: art. 23

Aree e servizi da prevedere con S.U.A.: il verde ed i parcheggi primari e comunque le aree a servizi indicate nella tav. 13.3 sono computate anche come servizi primari.



3 – STATO DEI LUOGHI E SITUAZIONE DELLE AREE CONTERMINI

L'area oggetto dell'intervento si trova compresa tra Viale S. Camerini, via L. Bistolfi e via Ticino. Confina a nord con una zona residenziale edificata negli anni '60, ad est con una lottizzazione di recente costruzione, a sud con via Ticino e ad ovest con la fascia verde connotata lungo Viale S. Camerini dalla presenza delle magnolie.

Le vie sulle quali si attesterà la nuova urbanizzazione sono attrezzate di tutti i servizi tecnologici e si trovano in buono stato di manutenzione.

4 – PROGETTO DEL P.d.L.

L'ipotesi progettuale, non potendo prescindere dalle previsioni del P.R.G., si uniforma ai dettati di quest'ultimo, che prevede il collegamento tra Viale S. Camerini e Via L. Bistolfi tramite una fascia di verde attrezzato.

Si è creduto opportuno tuttavia traslare questa area verso nord in modo tale da realizzare una cesura tra il nuovo intervento e l'edilizia esistente; in tal modo le nuove costruzioni assumeranno la caratteristica di intervento unitario e architettonicamente significativo, anche per le condizioni prescrittive ed indicative che vengono fissate nel P.d.L.

Lungo Viale S. Camerini verrà attrezzato un percorso ciclo-pedonale, a conferma dei segni storici significativi esistenti sul territorio, che lo spirito del P.R.G. tende ad evidenziare e rafforzare con interventi fungibili dalla popolazione.

Per la sistemazione a verde si ottempererà ai suggerimenti che tecnici specialisti indicati dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico preposto ai lavori vorranno impartire.

Il piano prevede il rispetto degli standards rispetto al P.R.G. come risulta dalle seguenti tabelle:

Superficie territoriale destinata a residenza	7.573
Indice territoriale	0,5
Volume edificabile netto (7.573 x 0,5)	3.787
Volume edificabile lordo (3.787 x 1,25)	4.733
Abitanti insediabili (4.733 : 150)	32

Standard/cessioni	P.R.G.	Di progetto
Verde primario (32 x 6) = mq. 192 Verde art. 26/61 (32 x 3) = mq. 96 Totale = mq. 288	2.165	2.165
Parcheggi primari (32 x 3,5) = mq. 112	112	112
Aree scoperte di interesse storico (in cessione)	1.639	1.639
Marciaiedi, strada ed aiuole stradali		308
Superficie fondiaria		6.073
TOTALE		10.297
Indice fondiario medio $\frac{\text{volume netto}}{\text{sup. fondiaria}}$		0,62357

Lotti residenziali	Superficie fondiaria	Volume netto
N° 1	mq. 1.690	1.054
N° 2	mq. 1.397	871
N° 3	mq. (1.265 + 145*) = 1.410	879
N° 4	mq. (1.405 + 171*) = 1.576	983
TOTALE	6.073	3.787

* Quote di terreno condominiale di pertinenza dei lotti n° 3 e 4

N.B.: Saranno consentiti trasferimenti di volumetrie da un lotto all'altro nel limite del 10% delle volumetrie assegnate, mediante asservimento registrato e trascritto.

Poiché l'Amministrazione Comunale ha commissionato uno studio di riqualificazione urbana del "Centro Storico", nel quale particolare rilevanza verrà assunta dal Viale S. Camerini, non conoscendo nel dettaglio, al momento, le scelte che verranno adottate si propone una soluzione indicativa della sistemazione dei percorsi e del verde all'interno delle aree "a verde pubblico" e "di interesse storico". La Ditta lottizzante si rende perciò disponibile ad adottare eventuali adeguamenti dettati dallo studio in atto.

Il costo delle opere previste su tali aree è di € 88.284,73 e deriva dalla seguente analisi dei costi:

- Realizzazione di pista ciclabile	€	49.236,60
- Sistemazione del verde	€	18.628,50
- Impianto di irrigazione	€	<u>20.419,63</u>
TOTALE	€	88.284,73

5 - NORME DI ATTUAZIONE DEL P.d.L. IN RELAZIONE AL P.R.G.

Le norme di attuazione del piano contenute negli elaborati sono redatte sulla base della normativa generale del P.R.G. Vigente che è rispettata integralmente.

La disciplina urbanistica-edilizia è definita graficamente nelle tav. N. 2 e N. 3 di disciplina.

Norme Prescrittive del P.d.L.

1) La tipologia dei fabbricati dovrà essere binata.

2) La posizione planimetrica dei futuri fabbricati è evidenziata nella tav. N. 2 di progetto; in particolare assumono valore rilevante le distanze dagli spazi pubblici, tra fabbricati e dai confini di proprietà.

3) I muri di recinzione che prospetteranno su Viale S. Camerini dovranno costituire un "continuum" lungo i fronti dei fabbricati, di altezza ml. 1.90, così come rappresentato nella TAV. 3 di disciplina.

Le altezze dei muri e le tipologie costruttive dovranno essere uguali per ogni lotto binato. I muri lungo Viale S. Camerini dovranno essere in mattoni a faccia vista. La soluzione progettuale è esemplificata nella tav. 3 di progetto.

Sono vietati i piani interrati o seminterrati destinati ad autorimesse, nonché altre destinazioni che presuppongano disimpegni verso l'esterno per mezzo di rampe e/o comunque movimenti di terra.

4) I percorsi interni saranno rifiniti in Glorit o materiali simili che permettano la percolazione delle acque meteoriche.

5) E' da escludere per la sistemazione degli spazi esterni privati l'uso di pavimentazioni in asfalto, battuto di cemento e lastre di ghiaio lavato.

6) Le coperture dei fabbricati dovranno essere costruite con almeno una falda inclinata e la linea di colmo parallela all'asse di Viale S. Camerini ed essere in coppi o rame.

7) Le essenze arboree degli spazi verdi dovranno appartenere a specie autoctone o tradizionalmente acquisite.

8) Le recinzioni tra i lotti saranno costituite da zoccolo in cls. alto cm. 10 con soprastante rete metallica per una altezza complessiva massima di cm. 160; sui lati interni verranno piantumate siepi sempreverdi. Sui fronti stradali dovranno essere realizzate cancellate secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

- 9) Saranno consentiti trasferimenti di volumetrie da un lotto all'altro nel limite del 10% delle volumetrie assegnate, mediante asservimento registrato e trascritto.

Norme indicative del P.d.L.

- 1) Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di larghezza ml. 3.00 disposto in senso nord-sud nell'area classificata come spazi coperti di interesse storico ambientale.
- 2) Le murature esterne degli edifici dovranno essere in calcestruzzo, in mattoni a faccia vista o, comunque, intonacate e tinteggiate con colori pastello.
- 3) Si richiede coerenza dei materiali impiegati nella costruzione degli edifici binati.

6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutto sarà eseguito secondo le istruzioni dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Piazzola Sul Brenta, e quelle degli Enti responsabili dei servizi.

L'illuminazione pubblica verrà realizzata con apparecchi a stelo cilindrico h, cm, 110 circa della Ditta "DISANO" modello "FARO" o similari, con grado di protezione IP549; tale tipo di corpo illuminante avrà la funzione di illuminare la pista ciclabile ed il verde con un gradevole effetto scenografico; in ogni caso i corpi illuminanti verranno scelti tra quelli rispettanti le norme antinquinamento.

Il tutto in partenza da quadro esistente in via Ticino o dalla cabina ENEL esistente e nuovo quadro, se necessario.

Lungo la pista ciclabile e ad una distanza dal Viale S. Camerini di almeno ml. 12.00 dal ciglio asfalto verrà realizzata una trincea di larghezza cm. 60 e profondità non superiore a cm. 100 dal piano campagna. Detta trincea verrà rivestita su tutto il perimetro contro terra con "tessuto-non tessuto" da gr./mq. 300, sarà riempita con ghiaietto a pezzatura mm. 8-16 a fasciare una tubazione drenante microfessurata in PVC o polietilene a doppia parete di diametro mm. 250 a pendenza 0,5 ml./km.

La parte superficiale per almeno cm. 20 sarà costituita da terreno vegetale per evitare di raccogliere direttamente le acque di scorrimento superficiale.

7 - PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La previsione di spesa è contenuta nell'allegato computo metrico-estimativo nel quale sono considerati i costi delle opere di urbanizzazione a prezzi correnti e che comprende pure i costi ed i contributi da versare agli Enti erogatori i servizi.

I costi delle opere di urbanizzazione previsti sono:

- Opere di urbanizzazione primaria	€	59.647,96
- Opere di urbanizzazione secondaria	€	88.284,73
- Costo area in cessione	€	<u>14.546,75</u>
Totale opere di urbanizzazione	€	162.479,44

8 – TERMINI PER L'ATTUAZIONE DEL P.d.L.

Il termine per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è stabilito in 5 (cinque) anni, salvo proroghe concesse a termini di legge.

IL PROGETTISTA

(Arch. Lorenzo Franceschini)



Arch. Franceschini

COMUNE DI PIAZZOLA S. BRENTA Via Cap. Prov. 24 SET. 2002 UFFICIO REGIONALE DEL PROCEDIMENTO
--

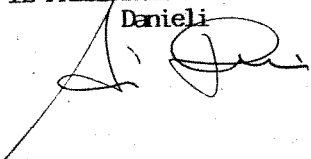
COMUNE di PIAZZOLA S. BRENTA

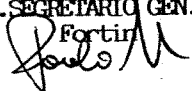
PROVINCIA di PADOVA

“P.d.L. tra le vie S. Camerini, Ticino e L. Bistolfi”:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N° 57 DEL 27.9.2002
 IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO IL V. SEGRETARIO GEN.LE

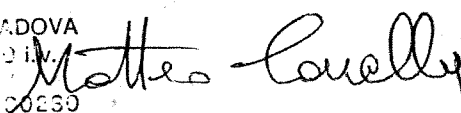
Danieli


Fortin


IL RICHIEDENTE: PIU' s.r.l.


Via Olanda 2 - 35127 PADOVA

piu s.r.l.
 Via Olanda, 2 - 35127 PADOVA
 Cap. Cons. Lit. 200.000.000 I.V.
 Cod. Fisc./P. IVA 01014100260
 Reg. Imp. 17357 di Padova



IL PROGETTISTA: arch. Lorenzo Franceschini

ARC TEAM S.N.C

Arch. Franceschini


Padova, 29/07/2002

SCHEMA DI CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

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 (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

sig. CANELLA MATTEO nato a Padova il 25/02/1973

residente a Cadoneghe (PD) in via T. Vecellio n. 21

il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Amministratore Unico della PIU' s.r.l. con sede a Padova in via Olanda n° 2, Partita Iva 010142290280 di seguito indicato come «Parte Attuatrice»

Io sono certo dell'identità personale dei suddetti comparenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i comparenti medesimi, i quali

premettono

quanto segue:

a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dal seguente atto Atto di proprietà Notaio

terreni siti in Comune di Piazzola Sul Brenta località Capoluogo contraddistinti nel Catasto Terreni dai mappali 591-1019-1029-1124-1126 del Foglio 31 Sez. U. I suddetti terreni hanno superficie catastale complessiva di mq. 10.063 come risulta dall'estratto di mappa, mentre la superficie reale è di mq. 10.297 come risulta dalla tavola 1 allegata al presente atto. 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, zona C2/5a-C2/5a SC
- c) L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra sono quelle previste dall'art. 23 delle N.T.A. del PRG; il conseguente Piano di Lottizzazione, è stato approvato con la deliberazione consiliare n. del
- d) I seguenti elaborati, già facenti parte del Piano di Lottizzazione, sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante:

Tav. 1 - estratto delle mappe catastali, ove sono individuati tutti i terreni, di cui al precedente punto a), e il relativo elenco catastale, planimetria (scala 1:1000) dello stato di fatto dei terreni 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. 2 - planimetrie di progetto (scala 1:500) con il calcolo della superficie delle diverse aree, del volume, con l'indicazione delle sagome d'ingombro degli edifici e con l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria da cedere gratuitamente al Comune, della sistemazione delle aree libere, delle destinazioni d'uso;

Tav. 3 - planimetrie di progetto (scala 1:500) con la disciplina edilizia e la sistemazione delle aree verdi.

Tav. 4 - schema progettuale (scala 1:500) delle opere di urbanizzazione, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;

Tav. 5 - relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria comprensiva dei computi metrici estimativi redatti con i prezzi risultanti dal prezziario della C.C.I.A. aggiornati alla data di presentazione dell'istanza e depurati di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare di appalto di lavori simili, riferito all'anno precedente e senza tener conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori alla sicurezza del cantiere e alla collaudazione. 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 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 delle aree per opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria

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

- 1) Aree per Urbanizzazioni Primarie, in cessione gratuite per almeno mq. 708 a standard – di cui, destinate a parcheggio per almeno mq. 112, a verde per almeno mq. 288 e per la viabilità mq. 308,
- 2) Aree per Urbanizzazioni Secondarie pari a mq. 1.877 così come puntualmente individuate nell'allegato Tav. 2.

La suddetta cessione gratuita (relativamente alle aree di urbanizzazione primaria) ed il conseguente trasferimento della proprietà dovranno avvenire prima del rilascio della prima concessione edilizia relativa 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. 4, 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. 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.

La parte Attuatrice si impegna altresì a cedere gratuitamente l'area destinata dal vigente P.R.G. a area scoperta di interesse storico, pari a mq. 1.639

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.

La Parte Attuatrice, in attuazione del disposto di cui all'art. 7 delle N.T.A. annesse al PRG, si impegna a cedere al Comune, a scomputo del contributo dovuto per oneri di Urbanizzazione Secondaria, le aree e le opere destinate ad Urbanizzazioni Secondarie per almeno mq. 1.877

come meglio evidenziato nell'allegato sub 2. Nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle aree e delle opere possa superare il valore degli oneri di Urbanizzazione Secondaria. Il valore delle aree viene ancorato alla determinazione legale di cui all'art. 5 bis del D.L. 11/7/1992, n. 333 (convertito in legge l'otto agosto 1992, n. 359).

art. 4- 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 al precedente art. 3, quali:

1) Urbanizzazioni Primarie:

- verde primario (mq. 288)
- spazi pedonali e marciapiedi (mq. 308)
- spazi di sosta e di parcheggio (mq. 112)
- segnaletica stradale
- impianto di fognatura per acque meteoriche e acque nere comprese eventuali stazioni di sollevamento
- rete di approvvigionamento idrico fino ad incontrare la condotta esistente con eventuale adeguamento della stessa
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, per uso privato fino ad incontrare la cabina di trasformazione
- rete di illuminazione pubblica
- rete telefonica
- rete gas-metano, fino ad incontrare la condotta esistente
- irrigazione automatizzata verde primario
- realizzazione di muro lungo viale S. Camerini come da dettaglio tav. 3 di progetto.

2) Urbanizzazioni Secondarie:

- verde pubblico (mq. 1877)
- pista ciclabile (mq. 933)
- percorso pedonale (mq. 146)
- irrigazione automatizzata delle aree verdi, escluse quelle destinate a verde primario;
- cessione aree per mq. 1877

La Parte Attuatrice si impegna a realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione le

opere di Urbanizzazione Secondaria di cui al punto 2) per un importo di € 102.831,48 (l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari è pari a € 19.086,48.

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.

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.

art. 5- Opere di urbanizzazione

Realizzazione a scumpo del contributo di urbanizzazione

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui al precedente art. 4, comma 1, punto 1 e 2, è a scumpo 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 e Secondaria ammontano rispettivamente a € 59.647,96 e a € 102.831,48 come si evince dall'allegato computo metrico-estimativo.

Allo stato l'importo dovuto in conto:

a) urbanizzazione primaria è pari a:

- importo tabellare € 5,00 aggiornato con indice ISTAT al gennaio 2002 pari al 503,1% e quindi $€ 5,00 \times 503,1\% = 30,15$ per mc. 3787 = € 114.178,05 > all'importo risultante dal computo metrico estimativo pari a € 59.647,96.

b) urbanizzazione secondaria è pari a :

- importo tabellare € 5,04 per mc. 3.787 = € 19.086,48 < all'importo risultante dal computo metrico estimativo pari a € 102.831,48.

Poiché l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nell'allegato computo metrico-estimativo, pari a € 162.479,44 è nettamente superiore agli oneri tabellari per il medesimo tipo di opere ammontante a € 133.264,53, la Parte Attuatrice nulla dovrà a fronte del rilascio delle singole concessioni edilizie relative ai fabbricati previsti dal piano di lottizzazione

Nel caso in cui il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di cui al precedente art. 4 comma 1, punto 1 e 2 accerti un valore inferiore a quello corrispondente agli oneri tabellari sopra determinati, la Parte Attuatrice verserà la differenza fino al raggiungimento di tale importo; nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore a tale importo.

art. 6 - 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. 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) 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%
- 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 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. 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 si impegna a rimborsare. Il rimborso è 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 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. 10.

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. 8 - Concessioni edilizie di edificazione privata

Il Comune rilascerà le singole concessioni ad edificare relative ai lotti, così come individuati nell'allegato sub 2, 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. 4 e 6 purché siano state cedute le aree di cui all'art. 3 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. 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 è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5.

Il rilascio delle licenze d'uso (abitabilità) avviene dopo l'approvazione del collaudo di cui all'art. 7.

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 o bancaria fino all'ammontare di € (nota: pari ad almeno il 100% del costi di cui al precedente art. 5) 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.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 anni dalla data della stipulazione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora <(n 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.