

AMELIA CUOMO

NOTAIO

Via Dante 11/2 - Piazzola sul Brenta (PD)

Tel 0499600891 - Fax 0495599155

C.F. CMU MLA 64H45 G568Q

Partita IVA 03591450287

e-mail: [acuomo@notariato.it](mailto:acuomo@notariato.it)

La sottoscritta Dott.ssa Amelia CUOMO Notaio iscritto al Collegio Notarile di Padova, residente in Piazzola sul Brenta con ufficio alla Via Dante 11/2,

**certifica**

che con suo atto del 23 gennaio 2003 Rep n. 11.490 in corso di adempimenti perche' nei termini:

- il Comune di Piazzola sul Brenta, codice fiscale 80009670284, rappresentato in questo atto, in qualita' di Responsabile della 4^ Area "Tecnica" del Comune stesso, dal signor architetto BALDO Massimiliano nato a Padova il 14 agosto 1967, domiciliato per la carica presso il Comune, il quale di chiara di intervenire al presente atto:

- giusta la disposizione sindacale n. 87 reg. Ord. e n. 13276 prot. gen. del giorno 23 giugno 1999, assunta ai sensi dell'art. 51, comma 3 della legge 8.6.1990 n. 142 e successive modificazioni;

- in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale di Piazzola sul Brenta n. 57 di reg. e prot. 17668 del 27 settembre 2002, delibera che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", con successiva determina del Responsabile dell'area tecnica del 17 gennaio 2003 prot. n. 588; di seguito indicato "Comune";

- CANELLA Francesco nato a Veggiano il 28 dicembre 1931, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al presente atto quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della società ALI' - S.P.A. con sede a Padova alla Via Olanda n. 2, iscritta nel Registro delle Imprese di Padova con il n. di codice fiscale 00348980285, iscritta al R.E.A. di Padova al n. 119674, capitale sociale euro 20.000.000 i.v., domiciliato per la carica presso la suddetta sede sociale; di seguito indicato come "Parte Attuatrice".

hanno premesso

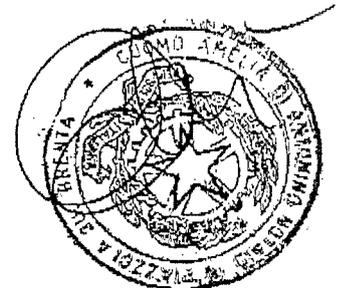
quanto segue:

a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dal seguente atto: atto di compravendita notaio Nicola Cassano di Padova del 27 settembre 2002 rep. n. 162.689 reg.to a Padova il 16 ottobre 2002 al n. 6415;

**C.T. DEL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA**

- foglio 31 **particella 591** di are 11.60;
- foglio 31 **particella 1019** di are 39.70;
- foglio 31 **particella 1124** di are 05.51;
- foglio 31 **particella 1126** di are 06.04;
- foglio 31 **particella 1029** di are 37.78.

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 Piano di Lottizzazione. 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. 57 del 27 settembre 2002;

d) Gli elaborati, già facenti parte del Piano di Lottizzazione, sono:

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 prezzario della C.C.I.A.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 nè degli oneri fiscali nè 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,  
hanno convenuto

quanto appresso:

#### **art. 1 - Efficacia delle premesse**

Le premesse 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 nella 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. 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 il giorno 8 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 Euro 102.831,48 (centoduemila ottocotrentuno virgola quarantotto) (l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari è pari a Euro 19.086,48 (diciannovemilaottantasei virgola quarantotto)).

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 scomputo 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 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 e Secondaria ammontano rispettivamente a Euro 59.647,96 (cinquantanovemila seicentoquarantasette virgola novantasei) e a Euro 102.831,48 (centoduemila ottocotrentuno virgola quarantotto) come si evince dal computo metrico - estimativo.

Allo stato l'importo dovuto in conto:

a) urbanizzazione primaria è pari a:

- importo tabellare Euro 5,00 aggiornato con indice ISTAT al gennaio 2002 pari al 503,1% e quindi Euro 5,00 x 503,1% = 30,15 per mc. 3787 = Euro

l  
r  
a  
A  
in  
si  
L  
di  
l'  
di  
en

114.178,05 maggiore dell'importo risultante dal computo metrico estimativo pari a Euro 59.647,96.

b) urbanizzazione secondaria è pari a :

- importo tabellare Euro 5,04 per mc. 3.787 = Euro 19.086,48 inferiore all'importo risultante dal computo metrico estimativo pari a Euro 102.831,48. Poiché l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nel computo metrico - estimativo, pari a Euro 162.479,44 è nettamente superiore agli oneri tabellari per il medesimo tipo di opere ammontante a Euro 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 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 ai lotti, così come individuati nel Piano di Lottizzazione, 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 é 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 fino all'ammontare di Euro 162.479,44 (centosessantaduemila quattrocentosettantanove virgola quarantaquattro) giusta polizza n. 520/71/00514854 del 21 gennaio 2003 con l'Istituto TORO ASSICURAZIONI S.P.A.

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 solidalmente 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 (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.  
Piazzola sul Brenta, ventitre' gennaio duemilatre (23.01.2003).

