



Carlo Martucci
Notaio

----- CONVENZIONE -----

Tra: -----

- ROSSETTO Danilo, architetto, nato a Limena (PD) il 24 luglio 1953 domiciliato a Piazzola Sul Brenta, via F.lli Cervi n. 40, nella sua qualità di Capo dell'Area Tecnica del Comune di Piazzola Sul Brenta con sede in Piazzola sul Brenta viale Silvestro Camerini n. 3, Codice Fiscale 80009670284 e, come tale, in rappresentanza del Comune ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28, del 26 aprile 2004, esecutiva; -----

Registrato a Padova l
il 23.02.05
al n. 1821 Serie AT
Atti PRIVATI

- CAVAGNIS Giacomo, imprenditore, nato a Padova il 2 luglio 1955 e ivi residente in Riviera Tiso da Camposampiero n. 7, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "PARCO DELLA CONTESSA S.R.L." con sede in Padova, Via A. Aleardi n. 5, ove il costituito domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 10.920 (diecimilanovecentoventi) interamente versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova 01052680285, -----
d'ora innanzi denominato la "Ditta". -----

----- Premesso -----

- che il Comune di Piazzola sul Brenta ha approvato il Piano Particolareggiato della zona del complesso edilizio ex Jutificio di Piazzola sul Brenta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 10 febbraio 1990, e detto Piano è divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 52, quinto comma, della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61; -----

- che detto Piano Particolareggiato è stato ritenuto conforme al vigente strumento urbanistico dal Comitato Tecnico Regionale nella seduta del 15 febbraio 1990, giusta comunicazione in data 23 febbraio 1990, prot. 14647/63/40PD; -----

- che detto Piano Particolareggiato è stato oggetto di successive varianti approvate con deliberazioni C.C. 30 settembre 1998 n. 66, 5 ottobre 2001 n. 58 e 18 settembre 2003 n. 60, previ pareri preliminari della competente Sovrintendenza, e che la sua validità è stata prorogata, con delibera C.C. 30 aprile 1999 n. 33, di ulteriori cinque anni; -----

- che ai sensi dell'art. 18, secondo comma, della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 il Piano Particolareggiato è stato delimitato in due comparti o ambiti (est e ovest); -----

- che la "Ditta" è attuale proprietaria dei terreni e fabbricati compresi nel comparto o ambito ovest così catastalmente riportati: -----

Catasto Terreni del Comune di Piazzola sul Brenta, Foglio 39:

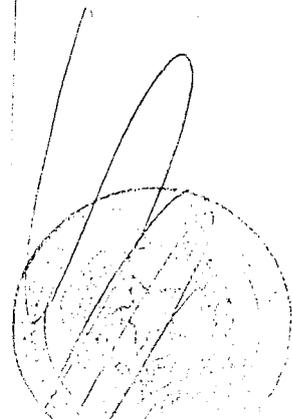
- particella 21 di area 12,44 ente urbano; -----

- particella 205 di area 20,60 area. agric. in classe 1^a -----
S.M.E. 6,07 - S.A.A. 20,53; -----

- particella 201 di area 15,00 area. agric. in classe 1^a -----

- particella 202 di area 15,00 area. agric. in classe 1^a -----

- particella 203 di area 15,00 area. agric. in classe 1^a -----



- che, come disposto dalla medesima Deliberazione C.C. n. 28 del 26 aprile 2004, il Capo dell'Area Tecnica del Comune di Piazzola sul Brenta ha provveduto a integrare e aggiornare lo schema di convenzione preliminare e ad approvarne il testo definitivo di seguito riportato con determina dirigenziale n. 5 del 10 febbraio 2005. -----

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue. -----

Articolo 1 - Premesse ed elaborati -----

Le premesse suesposte ed i seguenti documenti, allegati alla presente, formano parte integrante e contestuale del presente atto; gli elaborati di seguito elencati sono depositati presso l'ufficio tecnico comunale. -----

Viene allegata sub "A" alla presente convenzione per farne parte integrante la tavola riassuntiva delle aree e degli immobili da cedere al Comune e delle aree da vincolare ad uso pubblico (Tav. n. 1) e sub. "B" il computo metrico con la suddivisione delle opere da eseguire datato il 19 gennaio 2005, in atti del Comune il 9 febbraio 2005. -----

ELENCO DEGLI ELABORATI E DOCUMENTI COSTITUENTI IL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AMBITO OVEST EX JUTIFICIO: -----

- Tav. 1 R Rilievo dello stato di fatto: planimetria generale e rilievo alberature -----

----- PROGETTO -----

- Tav. 1 - Aree pubbliche - Inviluppo nuova edificazione -----

- Tav. 2 - Rete acque nere -----

- Tav. 3 - Rete acquedotto, antincendio ed irrigazione -----

- Tav. 4 - Rete Enel -----

- Tav. 5 - Rete gas -----

- Tav. 6 - Rete Telecom -----

- Tav. 7 - Rete acque bianche -----

- Tav. 8 - Illuminazione pubblica -----

- Tav. 9 - Segnaletica stradale e toponomastica -----

- Tav. 10 - Pavimentazioni -----

- Tav. 11 - Planimetria con quote di progetto e sezioni di progetto -----

- Tav. 12 - Passerella pedonale su Roggia - Ponticello pedonale -----

- Tav. 13 - Sistemazione a verde -----

- Tav. 14 - Sezioni di progetto A-A, BB -----

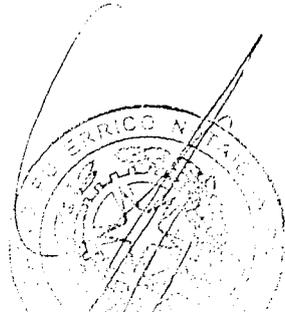
- Tav. 15 - Sezioni di progetto C-C, DD -----

----- DOCUMENTI -----

Allegato 1: Relazione tecnico illustrativa e relazione vasca di raccolta acque meteoriche -----

Allegato 2: Rilievo, schedario delle alberature, e relazione di progetto sul parco -----

Allegato 3: Relazione tecnica e planimetria di dettaglio -----



(mc. 28432,43 x 14,05 Euro/mc). -----

Articolo 6 - Opere e cessioni a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria -----

In considerazione dell'interesse storico, economico e sociale che l'Amministrazione attribuisce al fabbricato individuato nella allegata Tavola 1 del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in colore rosso, destinato a servizi di interesse comune, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria la "Ditta" si impegna a cedere detto fabbricato all'Amministrazione, previa esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria delle coperture e delle facciate che verranno precisate dal Comune di Piazzola sul Brenta, e che saranno realizzate nei limiti di un importo di spesa di Euro 25.000 (venticinquemila); su richiesta dell'Amministrazione, in alternativa, detta somma di Euro 25.000 (venticinquemila) sarà messa a disposizione dalla "Ditta" qualora l'Amministrazione intendesse eseguire direttamente queste o altre più urgenti opere di manutenzione straordinaria del fabbricato. -----

Si dà atto che al fabbricato, nello stato in cui si trova, viene attribuito un valore di Euro 252.690 (duecentocinquantaquattromilaseicentonovanta), valore dichiarato congruo dal Settore LL.PP. giusta perizia dell'11 febbraio 2005 in atti dell'U.T.C.. -----

Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune ammontano: -----

a) residenza : mc. 24894 x 12,96 Euro/mc. = Euro 332.626,24 --
b) commercio : mq. 1064 x 14,43 Euro/mq. = Euro 15.353,52 --
per un totale di Euro 347.979,76 (trecentoquarantasettemilanevecentosettantanove virgola settantasei). -----

Il valore dello scomputo è pari ad Euro 277.690 (duecentosettantasettemilaseicentonovanta) (252.690 + 25.000) e quindi il conguaglio da corrispondere è pari ad Euro 70.289,76 (settantamila duecentottantanove virgola settantasei), ai quali vanno aggiunti i sopra citati Euro 25.000 (venticinquemila) nel caso il Comune intendesse eseguire direttamente le opere di manutenzione sull'immobile destinato a servizi di interesse pubblico. -----

Va altresì aggiunto l'importo delle aree necessarie per l'esecuzione di opere secondarie pari a 19 mq/ab insediato, non ricavabili all'interno dell'ambito, per un valore di: -----
ab. 193 x 19 mq/ab = mq. 3664 x Euro/mq 7,75 (valore di esproprio) e quindi pari ad un importo di Euro 28.396,67 (ventottomilatrecentonovevirgola sessantasette). -----

A questo punto occorre rilevare come la nuova legge urbanistica Regionale n. 11/04 all'art. 21, punto 11, inserisce nella precedente normativa (art. 25, primo comma della l. 11/04) un'ulteriore disposizione relativa al valore di mercato delle aree insediate, che viene fissato in un importo pari al 10% del valore di mercato delle aree insediate, per un importo pari ad Euro 28.396,67 (ventottomilatrecentonovevirgola sessantasette). -----

La "deroga" segue un prevalente orientamento della giurisprudenza che ammette lo scomputo senza distinzioni fra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra tutte si segnalano le sentenze del C.d.S., Sez. V, 4 dicembre 1989, n. 866 e del TAR della Lombardia Sez. III. 4 giugno 2002, n. 2275. -----

Nel caso gli importi delle opere di urbanizzazione e corrispondenti cessioni delle aree ed immobili destinati a standards, nonchè del contributo di urbanizzazione si possono così sintetizzare: -----

- Importo OO.UU. eseguite su aree in cessione -----

A) Euro 639.559,02; -----

- Importo OO.UU. eseguite su aree vincolate -----

B) Euro 248.592,29; -----

- Cessione immobile ed esecuzione opere di manutenzione -----

C) Euro 277.690; -----

Totale complessivo (A+B+C) Euro 1.165.841,31 (unmilionecento-sessantacinquemilaottocentoquarantuno virgola trentuno); -----

L'importo pari a Euro 25.000 (venticinquemila) inserito nel totale di cui al punto C) in caso di mancata esecuzione delle opere va comunque corrisposto al Comune prima del rilascio del certificato d'uso. -----

----- Contributi per urbanizzazione -----

- Primaria -----

D) Euro 399.475,64; -----

- Secondaria -----

E) Euro 347.979,76 + Euro 28.396,67; -----

Totale complessivo (D+E) Euro 775.852,07 (settecentosettanta-cinquemilaottocentocinquantadue virgola zero sette). -----

Come si può rilevare dal prospetto di cui sopra allo stato nessun conguaglio andrà corrisposto dalla ditta lottizzante semprechè non intervengano aggiornamenti agli importi dovuti come contributo di urbanizzazione prima del rilascio dei titoli abilitativi e/o cambi di destinazione d'uso degli immobili da realizzare. -----

Articolo 6 bis - Consulenze per opere di urbanizzazione -----

Il Comune di Piazzola sul Brenta avrà la facoltà di segnalare uno o più consulenti o esperti in opere specialistiche facenti parte delle opere di urbanizzazione, che la "Ditta" incaricherà a supporto o in collaborazione dei professionisti affidatari della direzione lavori e della progettazione. Le competenze di tali consulenti, nei limiti della spesa di Euro 10.000 (diecimila) saranno a carico della "Ditta". -----

Articolo 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione primaria e -----
secondaria - Tempi di esecuzione -----

La "Ditta" si impegna a realizzare ed eseguire, a totale propria cura e spesa, sulle aree di cui agli articoli 6 e 7, nonché sulle aree di proprietà comunale di cui all'articolo 8, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto di quanto stabilito dal presente regolamento, e nel rispetto delle norme vigenti in materia di urbanizzazione, edilizia e pubblica sicurezza.

La "Ditta" si impegna ad iniziare le opere di cui al presente articolo entro la validità del piano particolareggiato ed a ultimarle entro 3 (tre) anni dal loro inizio. -----

Il permesso di urbanizzare dovrà essere rilasciato entro e non oltre il 25 febbraio 2005 data di vigenza del Piano Particolareggiato. -----

Il Comune di Piazzola sul Brenta si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della "Ditta" ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 12, salvo il recupero delle maggiori somme eventualmente necessarie, quando la "Ditta" non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con una diffida contenente un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni. --

Articolo 8 - Verbale di ultimazione delle opere -----

La richiesta di accertamento di avvenuta ultimazione delle opere per la redazione del relativo verbale in contraddittorio tra il Comune di Piazzola sul Brenta e la "Ditta", dovrà essere fatta dalla medesima "Ditta", a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento inviata all'Amministrazione, la quale provvederà a tale accertamento, con il proprio Ufficio Tecnico Settore LL.PP., entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione. -----

Articolo 9 - Collaudo -----

A garanzia della buona esecuzione il Comune di Piazzola sul Brenta sottoporrà a collaudo finale ed in corso d'opera le opere di urbanizzazione. -----

Il collaudo dovrà avvenire non prima di 3 (tre) mesi, né oltre 6 (sei) mesi dalla data del verbale di ultimazione delle opere. -----

Resta salva la possibilità di sostituire il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione nei casi e con le modalità di cui all'art. 28 della legge 109/1994 e successive modifiche. -----

Nel caso di collaudo, anche in corso d'opera e fermi i requisiti di cui all'art. 28, co. V, L. 109/1994 e successive modifiche, il Comune di Piazzola sul Brenta si avvarrà di liberi professionisti iscritti nell'elenco regionale dei collaudatori e le relative spese saranno a carico della "Ditta" e verranno rimborsate al Comune. -----

Il collaudo dovrà risultare da apposita relazione ed alle relative operazioni potrà intervenire un tecnico designato dalla "Ditta"; al collaudatore viene affidata la verifica della contabilità delle opere eseguite e quindi del loro valore utilizzando allo scopo il prezzo di riferimento al fine di verificare la congruità degli importi utilizzati al fine della copertura del costo dovuto per lavori di urbanizzazione. -----

co tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del procedimento. -----

Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza della "Ditta", il Comune di Piazzola sul Brenta provvederà d'ufficio, con spese a carico della medesima "Ditta", utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 12 salvo il recupero delle maggiori somme eventualmente necessarie. -----

Articolo 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione -----

Fino al collaudo ed alla successiva consegna delle opere di urbanizzazione, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della "Ditta", fermo rimanendo quanto stabilito dall'art. 4 per le opere ivi previste. -----

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno gli ultimi due commi del precedente art. 9. -----

Articolo 11 - Edificazione -----

La edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle speciali Norme Tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato, e potrà essere eseguita anche contemporaneamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7. -----

Il rilascio del certificato d'uso degli immobili oggetto del permesso di costruire rimane subordinato comunque all'esito favorevole del collaudo o del certificato di regolare esecuzione di cui al precedente art. 9, nonché alla cessione delle aree di cui all'art. 3, dell'immobile di cui all'art. 6 e alla costituzione dei vincoli di cui all'art. 4. -----

A seguito del rilascio del permesso di costruire dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione (costo di costruzione) previsto dall'art. 16 del T.U. 301/2002, che potrà essere rateizzato nei modi previsti dalle norme vigenti. -----

Articolo 12 - Cauzioni e garanzie finanziarie -----

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli impegni assunti per la cessione delle aree/immobili e per la tempestiva esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui ai precedenti articoli 3, 4, 6 e 7, la "Ditta" costituisce idonea cauzione mediante polizza fideiussoria, (Assicuratrice Edile n. 5265.00.27.27.03.1963 del 4 febbraio 2005), acquisita agli atti del Comune di Piazzola sul Brenta in data 3 febbraio 2005 al n. 1394 di protocollo generale, fino all'ammontare di Euro 1.190.257,99 (unmilionecentonovantamila duecentocinquanta e 99/100) pari al 100% del presunto costo di costruzione di tali opere, secondo i conteggi analitici contenuti nel Computo Metrico Estimativo del progetto urbanistico, redatto dalla "Ditta" e approvato dal Comune di Piazzola sul Brenta in data 3 febbraio 2005 al n. 1394 di protocollo generale.

vamente in Euro 10.000 (diecimila) ed in Euro 10.000 (diecimila). Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la "Ditta" 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 l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. -----

Articolo 13 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri -----

La "Ditta" si impegna in caso di trasferimento a terzi delle aree e dei fabbricati compresi nell'ambito ovest del Piano Particolareggiato, ad inserire nei relativi atti gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente Convenzione.

Tutte le condizioni contenute nella presente Convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per la "Ditta" ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la "Ditta" che gli eventuali aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione. -----

La "Ditta" assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente Convenzione in ogni atto di compravendita di unità immobiliari comprese nei costruendi edifici. -----

Articolo 14 - Presa in consegna delle aree e delle opere -----

Qualora il Comune di Piazzola sul Brenta non provveda alla presa in consegna entro il termine di trenta giorni dall'intervenuto collaudo favorevole delle aree ed opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, da tale data cesserà per la "Ditta" l'onere della manutenzione di cui al precedente articolo 10. -----

Articolo 15 - Contratto definitivo di cessione -----

La "Ditta" si obbliga ad addivenire alla stipulazione del contratto per il trasferimento della proprietà delle aree da cedersi al Comune di Piazzola sul Brenta, nonché del fabbricato di cui all'art. 6, libero da ogni vincolo e/o destinazione d'uso, prima del rilascio del primo certificato d'uso relativo agli immobili da realizzare. -----

Prima dell'indicata stipulazione, la "Ditta" dovrà consegnare al Comune di Piazzola sul Brenta i tipi di frazionamento, il certificato censuario storico ventennale inerente alle aree da cedersi al Comune stesso ed i corrispondenti certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedutesi nella proprietà delle aree nell'ultimo ventennio. -----

Da detti documenti dovrà risultare che sulle aree e fabbricati non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudiziali per l'adempimento degli obblighi di cui al presente articolo. -----

Articolo 16 - Atto di cessione -----

La "Ditta" si impegna a stipulare l'atto di cessione delle aree e del fabbricato di cui all'art. 6, libero da ogni vincolo e/o destinazione d'uso, prima del rilascio del primo certificato d'uso relativo agli immobili da realizzare. -----

la carica, capitale sociale di Euro 10.920 (diecimilanovecentoventi) interamente versato, Codice Fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova 01052680285, -- della cui identità personale io Notaio sono certo, alla mia presenza, in Padova e nel mio studio, hanno sottoscritto l'atto che precede, firmandolo in calce al secondo foglio ed a margine del primo, terzo, quarto, quinto e sesto nonchè sugli allegati. -----

Padova, addì quattordici febbraio duemilacinque.

Firmato -----

Carlo Martucci Notaio (sigillo) -----