

CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO

Provincia di Padova

Piano di Perequazione n. 6

Area sita in Selvazzano Dentro (PD)

Via dei Mille

PROGETTO URBANISTICO

CONVENZIONE URBANISTICA

**Convenzione per la Lottizzazione a scopo edificatorio dei terreni del Comune di
Selvazzano Dentro (PD) per l'attuazione del Piano di Perequazione n. 6 di iniziativa
privata denominato VIA DEI MILLE**

(Convenzione ai sensi della legge 06.08.1967 n. 765 – legge 28.01.1977 n. 10 – legge regionale
23.04.2004, n. 11 e successive modifiche e/o integrazioni)

L'anno il giorno del mese di nel Comune di Selvazzano Dentro, avanti a me
Dott., sono comparsi

il signor

1) RAMINA MARIANO, nato a il giorno, ingegnere, domiciliato per la carica in
Selvazzano Dentro presso la sede Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella
sua veste di Responsabile del Settore, Urbanistica Edilizia Privata e Lavori Pubblici, giusto Decreto
del Sindaco n. _____ del _____, e quindi in legale rappresentanza ai sensi dell'art. 107
D. Lgs. 267/2000 del "COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO" con sede in Selvazzano Dentro
(PD), Piazza Guido Puchetti n. 1, codice fiscale 80010110288,
che nel prosieguo del presente atto viene indicato come "Comune";

ed il Signor

— _____, nato a _____ il _____ residente a

che nel proseguo del presente atto verranno indicati come "Ditta Attuatrice".

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica sono personalmente certo.

Di comune accordo le Parti summenzionate che hanno i requisiti di legge, rinunciano con il mio
consenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO

- Che il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con
decreto provinciale n. 105 del 29.08.20016 e di Piano degli Interventi essendo, a seguito
dell'approvazione del P.AT e. ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della legge regionale 23.04.2004,
n. 11, divenute tali la variante Generale al P.R.G., approvata dalla Giunta Regionale del Veneto
con deliberazione n. 2851 del 07.10.2008, e le successive varianti approvate ai sensi delle leggi
vigenti in materia;

- Che in data 17.05.2018 è stato sottoscritto tra il Sindaco del Comune di Selvazzano e il Sig. Griggio Andrea un accordo pubblico privato, recepito dal Consiglio Comunale con deliberazione n.33 del 04.06.2018 relativa all'adozione della variante n.2 al Piano degli Interventi;
- Che la variante n.2 al Piano degli Interventi è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n.51 del 29.09.2018;
- Che la ditta attuatrice, proprietaria dell'area in oggetto ha presentato domanda per l'approvazione del progetto del Piano perequato n°6 denominato "PER N. 6 – VIA DEI MILLE." in data _____ prot. n. _____ integrato in data _____ prot. _____ sulle aree censite al N.C.T. – Comune di Selvazzano Dentro – Foglio 12 mappale n. 59;
- Che la Ditta attuatrice ha presentato la documentazione attestante la proprietà e la disponibilità dell'area oggetto della presente Convenzione;
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. del ha adottato il Piano perequato n°6 di iniziativa privata denominato "VIA DEI MILLE", ai sensi dell'art. 20, c. 1, della L.R. n. 11/2004;
- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. del ha approvato il Piano di Perequazione di iniziativa privata denominato " _____ " ai sensi dell'articolo 5 - comma 13, lettera b) della legge 12 luglio 2011, n. 106;

TUTTO CIO' PREMESSO

ritenuta la soprariportata narrativa parte integrante della presente convenzione, volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione d'apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto è convenuto al riguardo si stipula e si conviene quanto segue.

ART. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili sopra descritti si impegna a dare esecuzione al Piano di Perequazione di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di seguito elencati facenti parte del progetto del Piano di Perequazione approvato con delibera di G.C. n. del , esecutiva ai sensi di legge e che formano parte sostanziale ed integrante del presente atto, assumendo in modo esplicito tutti gli impegni e gli obblighi previsti da quest'articolo e dai seguenti per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La ditta attuatrice inoltre si impegna a porre in essere tutte le modifiche che verranno richieste con prescrizioni dall'amministrazione comunale in sede di progetto esecutivo e a rispettare tutti i parametri di dimensionamento indicati nelle tavole del progetto approvato, costituito dai seguenti elaborati:

- tav. 1 Planimetrie generali;
- tav. 2 Rilievo strumentale e rilievo fotografico;
- tav. 3 Progetto generale 1:200;
- tav. 4 Zonizzazione 1:200;
- tav. 5 Progetto rete acquedotto;
- tav. 6 Progetto rete elettrica;

- tav. 7 Progetto rete gas;
- tav. 8 Progetto rete telefonica;
- tav. 9 Progetto rete acque bianche;
- tav. 10 Progetto rete acque nere;
- tav. 11 Progetto illuminazione pubblica;
- tav. 12 Invarianza idraulica;
- tav. 13 Particolari viabilità e sezioni;
- tav. 14 Segnaletica stradale;
- tav. 15 Aree in cessione;
- tav. 16 Opere fuori ambito;
- tav. 17 Progetto Planimetrie - volumetrico condomini;
- tav. 18 Viste 3D progetto planimetrie - volumetrico condomini
- Progetto Illuminotecnico

ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La ditta attuatrice dichiara, alla data di sottoscrizione della presente, di essere a tutti gli effetti proprietaria delle aree interessate dal Piano di Perequazione in oggetto identificate catastalmente al foglio 12 mappali 59.

Art. 3 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta attuatrice si impegna a realizzare, a totale propria cura e spese per se e per gli altri aventi causa a qualsiasi titolo, secondo le indicazioni, le prescrizioni e sotto il controllo dell'amministrazione comunale e degli enti erogatori dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo art. 4 e ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi, comprensivi di contatori, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale. Il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare è subordinato alla presentazione del progetto esecutivo delle opere, completo del preventivo di spesa e computo metrico aggiornati, il quale dovrà essere approvato dal Comune ivi compreso l'ottenimento del nullaosta definitivo da parte degli enti erogatori i pubblici servizi.

Tutti gli elaborati di progetto, compresi quelli allegati alla presente convenzione nonché gli esecutivi dovranno essere consegnati al Comune in n. ____ copie nonché su supporto informatico. Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione della ditta attuatrice e a spese della medesima, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte della ditta attuatrice stessa.

Il Comune, in tal caso, nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, può assolvere alle spese suddette mediante escussione della polizza fidejussoria o della somma prestata a garanzia, previa messa in mora della ditta attuatrice con un preavviso non inferiore in ogni caso a mesi due.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

CESSIONE DELLE AREE DELLE OPERE

La Ditta attuatrice s'impegna per sé e per gli aventi diritto, a cedere al Comune di Selvazzano Dentro, ovvero se esplicitamente richiesto per le aree strettamente occorrenti, agli enti erogatori di servizi, le aree di seguito descritte necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nelle tavole di progetto del Piano perequato n°6 approvato:

1. Opere di urbanizzazione primaria:

- per strade e marciapiedi mq 638,54;
- per parcheggi pubblici e spazi di sosta mq 414,17;
- per verde pubblico mq 250,00;
- segnaletica stradale
- illuminazione pubblica, comprensiva dell'attivazione dell'eventuale contatore
- impianto di videosorveglianza
- fognature
- rete acque bianche
- rete di approvvigionamento idrico
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di distribuzione telefono
- rete di distribuzione gas
- area attrezzata gioco bimbi
- opere fuori ambito così come identificate in tavola 16.

Per la maggiorazione prevista dall'art. 26 della L.R. 61/85 degli spazi attrezzati per il gioco e lo sport, essendo la dotazione di progetto inferiore a mq. 1.000, è prevista la sua monetizzazione per una superficie di mq. 150.

2. Opere di urbanizzazione secondaria:

- aree a verde pubblico mq. 1'100,85 di progetto

Le aree suddette sono evidenziate nelle planimetrie di Tav. 15.

La ditta attuatrice garantisce che le aree da cedere, di cui sopra, sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù attive e passive, diritti reali altrui ed affitti agricoli.

Qualora i servizi attraversino proprietà private la ditta attuatrice costituirà a proprio cura e spese le servitù necessarie.

Il trasferimento delle aree avverrà dopo che il Comune abbia accertato, tramite l'approvazione del relativo collaudo, la regolare esecuzione delle opere.

ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO – COSTO DI COSTRUZIONE

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico della Ditta attuatrice, viene determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione per le destinazioni d'uso previste nel P.U.A.

Nel caso di aumenti dei parametri tabellari il conguaglio dovrà essere versato contestualmente al

rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati.

Gli importi di cui al primo capoverso alla data odierna ammontano rispettivamente a:

1) **Oneri di urbanizzazione primaria:**

mc. 7.500 X €/mc 6,15 = **€ 46.125,00**

2) **Oneri di urbanizzazione secondaria:**

mc. 7.500 X €/mc 8,94 = **€ 67.050,00**

La Ditta attuatrice s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, come sopra elencate, e a cedere al Comune le relative aree a titolo gratuito.

L'ammontare delle spese da sostenere da parte della Ditta attuatrice per le opere di urbanizzazione viene determinato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle medesime (Quadro A "Lavori" – quadro B "Somme a disposizione").

Detto importo ammonta preventivamente ad **€ 197'478,67** = per le opere di urbanizzazione primaria e pertanto essendo lo stesso superiore agli oneri di urbanizzazione primaria ammontanti a € 46.125,00 viene consentito il relativo scomputo.

Gli importi tabellari relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano complessivamente ad **€ 67.050,00**. La rateizzazione degli oneri secondari viene consentita in tre rate. Le rate ammonteranno ad € 22.350,00 cad. la prima rata andrà versata 5 gg. prima della sottoscrizione della convenzione.

L'importo complessivo viene garantito con polizza fidejussoria bancaria od assicurativa, rilasciata da primaria compagnia, il cui valore verrà diminuito del medesimo importo delle rate versate.

Ai sensi dell'art.7 delle N.T.A. del P.R.G. è prevista la monetizzazione della quota di 3 mq/ab. di verde pubblico. La somma da versare da parte della Ditta attuatrice a favore del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione è pari ad **€ 9.000,00** (3,00 mq/ab. x N 50 abitanti = mq 150 x €/mq 60,00)

L'entità e le modalità di versamento del contributo, commisurato al costo di costruzione, sono determinate in base alle disposizioni vigenti al momento della presentazione della S.C.I.A. per la realizzazione dei fabbricati.

ART. 6 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta attuatrice s'impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 3 e 4 entro un anno dal rilascio del permesso di costruire, ed a ultimarle entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete il Comune può revocare il suddetto permesso a lottizzare, previa diffida alla ditta attuatrice, come da disposizione di legge vigenti.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la ditta attuatrice. Proroghe possono essere concesse per documentati motivi non dipendenti dalla volontà della ditta attuatrice e devono essere autorizzate con idoneo provvedimento dal Comune.

ART. 7 – MANUTENZIONE DELLE AREE IN ATTESA DI EDIFICAZIONE, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano Perequato n.6 di cui agli articoli 3 e 4 e fino alla consegna al Comune, la ditta attuatrice si impegna ad effettuare la manutenzione e mantenere pulite tutte le aree non utilizzate nell'attuazione del Piano Perequato n. 6 mediante apposite recinzioni provvisorie ed altri provvedimenti concordati con il Comune.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione dei lavori e all'uso dell'area oggetto del Piano Perequato n. 6 sono a totale ed esclusivo carico della ditta attuatrice.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni relative all'esecuzione d'ufficio di cui ai due ultimi commi dell'art. 11 (collaudo).

Durante l'esecuzione dei lavori e fino al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione la ditta attuatrice si impegna a rispettare integralmente la normativa vigente in materia di sicurezza dei cantieri.

ART. 8 – VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare, sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e edificatorie, per assicurare la loro rispondenza ai progetti approvati, il rispetto di quanto riportato nella presente convenzione e la conformità a tutte le norme vigenti in materia. Quando siano riscontrate difformità, il Comune diffida la ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali fissando i termini di ultimazione.

ART. 9 – CAUZIONE A GARANZIA

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi nonché degli altri impegni assunti con la presente Convenzione, al momento della stipula della medesima, la ditta attuatrice costituisce polizza fidejussoria n. emessa da istituto bancario o da primaria compagnia assicurativa in data per la garanzia di €. _____ quale cauzione nei modi di legge a garanzia dell'importo totale dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare come da quadro economico allegato al Computo metrico estimativo e composto da: "A" lavori – "B" Somme a disposizione (IVA, spese tecniche generali, contributo autorità per la vigilanza, imprevisti).

Il Comune svincherà il 50% dell'importo della polizza fidejussoria all'intervenuta approvazione del collaudo delle opere, mentre lo svincolo della parte rimanente avverrà ad intervenuta cessione e trasferimento delle aree e delle opere.

ART. 10 – DIREZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori dovranno essere diretti e sorvegliati per conto della Ditta attuatrice da un tecnico abilitato iscritto al competente ordine o collegio professionale, incaricato dalla Ditta attuatrice, il quale ad ultimazione dei lavori dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato, a perfetta regola d'arte ed in conformità alle norme di legge vigenti.

ART. 11 – COLLAUDO

Il Comune sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, tutte le opere di cui al precedente art. 4; il collaudo finale sarà redatto non prima di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 90 giorni dalla medesima. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'Ufficio a cura del Comune. La nomina del collaudatore è di competenza del Comune secondo le disposizioni delle leggi vigenti. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo in corso d'opera. Tutte le spese di collaudo, compreso il compenso al collaudatore, sono a carico della Ditta attuatrice. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Foro di Padova. La Ditta attuatrice provvederà a propria cura e spesa alla riparazione delle imperfezioni ed al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo o le determinazioni del Foro di Padova ove sia necessario, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio con addebito delle spese alla medesima mediante utilizzo della garanzia stabilita dall'art. 9.

ART. 12 – MODALITA' DI ESECUZIONE

La Ditta attuatrice s'impegna a realizzare le opere relative al Piano di Perequazione n.6 in un unico stralcio di lavori.

Varianti in corso d'opera potranno venir approvate solo mediante modifica degli elaborati progettuali e della presente Convenzione, subordinatamente alle approvazioni richieste per legge.

ART. 13 – CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

Le aree e le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti di cui agli artt. 3 e 4 verranno consegnati e trasferiti al Comune a semplice richiesta quanto se ne ravvisi l'opportunità per esigenze di interesse collettivo previo accertamento della loro esecuzione a regola d'arte.

La Ditta attuatrice si impegna a trasferire al Comune le aree e le opere di cui alla presente Convenzione e a costituire le eventuali servitù entro novanta (90) giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole, in tale occasione la Ditta attuatrice fornirà i seguenti documenti:

- a) certificato storico ventennale;
- b) certificato ipotecario;
- c) tipi di frazionamento con corretto classamento delle aree coerenti alle nuove destinazioni;
- d) certificato di attuale intestazione;
- e) copia del tipo di frazionamento;
- f) n. 2 copie degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione (compresa copia su supporto magnetico formato files .dwg - .doc - .jpeg);
- g) quanto altro necessario per consentire il trasferimento di proprietà dei beni.

Le documentazioni descritte ai punti e, f, g, dovranno essere depositate presso il "Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Espropri" prima del trasferimento delle aree.

ART. 14 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà il permesso di costruire per gli interventi edilizi secondo le norme stabilite dal capo

secondo del D.P.R. 380/2001 e nel rispetto della vigente normativa urbanistica dopo l'avvenuto inizio dei lavori di urbanizzazione del Piano Perequato n.6.

La ditta attuatrice si impegna, nel caso di presentazione di SCIA alternativa al permesso di costruire, a non dare corso al relativo intervento edilizio prima dell'avvenuto inizio dei lavori di urbanizzazione. La ditta attuatrice si impegna altresì a presentare SCIA di agibilità solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del PUA e il trasferimento delle aree previste dal PUA da cedere.

ART. 15 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, a meno che i lavori, sia di urbanizzazione che di edilizia, siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.

ART. 16 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

La ditta attuatrice s'impegna a non trasferire a terzi senza il preventivo consenso del Comune gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento del termine e per la buona esecuzione di tutte le opere. Il trasferimento a terzi degli oneri suddetti deve essere preventivamente approvato dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale; il formale consenso di trasferimento comporterà la liberazione della Ditta attuatrice dagli oneri della presente Convenzione ed il loro contestuale trasferimento in carico ai subentranti.

ART. 17 – SPESE

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle relative a frazionamenti, collaudi ed al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune sono a carico della Ditta attuatrice, a tal fine la ditta attuatrice chiede le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle previste dalla legge 28.6.1943 n. 666 e dal D.P.R. 29.9.1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 18 –REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La ditta attuatrice, inoltre, s'impegna a provvedere a propria cura e spesa alla registrazione presso la competente Agenzia delle Entrate e alla trascrizione all'Agenzia del territorio del presente atto nonché dell'atto di cessione definitiva richiamato all'articolo 13 comma 3, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il conservatore dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. La cauzione a garanzia di cui al precedente art. 9 verrà totalmente svincolata solo a seguito di quanto riportato al precedente capoverso.

ART. 19 – SANZIONI

Fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi, si stabilisce, in caso di mancato rispetto dei termini di ultimazione medesimi di cui all'articolo 6 la penale giornaliera di €. 100,00 (cento/00).

Rimangono comunque fatte salve le ipotesi e le modalità in caso di inadempienza della ditta attuatrice previste dalla presente convenzione.

Per mancanza del rispetto dei termini di cui all'art. 13 della presente convenzione si applicherà la penale giornaliera di €. 100,00 (cento/00) per ogni giorno superiore al termine suddetto.

Tali importi dovranno essere versati al Comune alla ditta attuatrice a semplice richiesta del Comune e sono comunque garantiti all'interno della cauzione di cui all'art. 9 della presente Convenzione.

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Detta Convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta attuatrice diviene tale per il Comune di Selvazzano Dentro solo dopo che la stessa avrà ottenuto le approvazioni previste dalle normative vigenti. A tal fine la ditta attuatrice si impegna a predisporre tutti gli atti necessari autorizzando fin d'ora tutte le successive volture occorrenti.

Richiesto, io Dott., ricevo il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, dandone lettura alle parti che lo approvano dichiarando che tutto quanto sopra è conforme alla loro volontà; inoltre rinunciano alla lettura degli allegati, di cui hanno già preso visione e, assieme a me, lo sottoscrivono in segno di accettazione.

Letto, confermato, sottoscritto

IL COMUNE

LA DITTA ATTUATRICE

L'UFFICIALE ROGANTE