



Allegato 7

Schema di convenzione P.U.A.

COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

SETTORE 5° Pianificazione e Gestione del Territorio

CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO

“
”
Articolo 28, L. n. 1150 del 17.8.1942;
Articolo 19, L.R. n. 11 del 23.4.2004;

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del
Approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del

L'anno il giorno..... del mese di davanti a me Dott., Notaio
iscritto al Collegio Notarile del distretto di, con sede in alla/al
via/piazza/vicolo/corso n. sono presenti i signori:

- domiciliato per la carica di in Albignasego, alla via Milano 7, il
quale agisce in nome e per conto del Comune di Albignasego, cod. fisc. 80008790281 e part. i.v.a.
00939330288, (di seguito anche “Il Comune”);

- per la/e ditta/e proponente il Piano di Lottizzazione/ Recupero denominato “.....” il
Consorzio i signori:

.....

.....

che nel prosieguo dell'atto vengono indicati come "Ditta":

PREMESSO CHE:

in data..... prot. è stata presentata istanza dalla/e Ditta/e:

1.

2.

3.

proprietaria/e del terreno interessato dal Piano di Lottizzazione / Recupero denominato
“.....”, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo
sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito come segue:

Catasto Terreni: Fg., mapp. mq

Fg., mapp. mq

Catasto Fabbricati: Sez. Fg., part., sub., cat.

Sez. Fg., part., sub., cat.

per una superficie territoriale complessiva di mq corrispondente all'ambito
dell'intervento;

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione/ Recupero, è così classificata dal P.R.G. vigente:
zona, sottozona soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo
denominato “.....” e disciplinato dagli articoli delle vigenti Norme Tecniche
di Attuazione.

I sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti costituiti in consorzio con atto,
dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

La presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani
Urbanistici Attuativi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Consorzio La Ditta si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione / Recupero

“.....”, approvato con Delibera Giunta Comunale n. del
e composto dai seguenti elaborati.

(elenco elaborati)

.....
.....

Il Consorzio si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Il Consorzio è obbligato in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Consorzio con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Consorzio non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte.

Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione ed i seguenti elaborati formano parte integrante e contestuale del presente atto:

(elenco elaborati)

.....

Allegato 1 (elaborati tecnici):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Allegato 2 (fascicoli):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

Il Consorzio, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietario di tutte le aree e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione /Recupero “.....”

(ovvero)

Il Consorzio, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietario del (almeno il 51%) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e del (almeno il 75%) delle aree inserite nell'ambito medesimo interessate dal Piano di Lottizzazione / Recupero, ed oggetto della presente Convenzione, così come risulta dall'elaborato di cui al precedente articolo 1.

Il Consorzio lottizzante dichiara di essere proprietario delle seguenti aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione:
 Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg., mapp. ed a tale scopo dichiara di aver depositato copia dei rispettivi titoli di proprietà e che sulle aree non insistono diritti di terzi che possono limitarne l'uso di qualunque genere.

I proprietari dei mappali siti nel Comune di Albignasego e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg., mapp. inseriti nell'ambito del P.U.A. non avendo sottoscritto il Piano in oggetto vengono considerati dissenzienti.

A tal fine il termine di cui all'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, il cui inutile decorso costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, è fissato in anni 1 (uno) dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione / Recupero è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.R.G. vigente:

Superficie territoriale (di progetto)	mq
così distinta:	
Superficie fondiaria	mq
Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico	mq
Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq
Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico	mq
Superficie per attrezzature di interesse comune	mq
Superficie destinata a pista ciclabile	mq
Altro	mq

Volumetria totale mc ***in ragione del 100%***

così distinta:		
Volumetria residenziale	mc	in ragione del%
Volumetria commerciale	mc	in ragione del%
Volumetria direzionale	mc	in ragione del%
Volumetria ricettiva	mc	in ragione del%
Superficie commerciale (SLC)	mq	in ragione del%
Superficie direzionale (SLP)	mq	in ragione del%
Superficie ricettiva (SLP)	mq	in ragione del%
Superficie Produttiva (SLP)	mq	in ragione del%

Altezza massima *prescritta*

mlrispetto a ml.... Prev. Rep. Norm.

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

Il Consorzio proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo “.....”, di cui all’articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. €
2. €
3. €

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola allegata sub, per una superficie complessiva di mq, così suddivisa:

- verde pubblico mq
- parcheggi mq
- strade mq
- marciapiedi mq
- piste ciclabili mq.....

(ove previsto)

Il Consorzio si impegna inoltre a vincolare ad uso pubblico, con ogni onere inerente e conseguente alla manutenzione, recupero, rinnovo e di gestione a proprio carico, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola allegata sub, per una superficie complessiva di mq, così suddivisa:

- verde pubblico mq
- parcheggi mq
- strade mq
- marciapiedi mq

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall’Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard di verde e parcheggi indicate nel repertorio normativo costituiscono quantità minime inderogabili.

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna altresì a realizzare sulle medesime aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al Piano di e al progetto esecutivo delle opere stesse.,

L’importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari ad € *(in lettere)*, i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato all’articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

(ove previsto)

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. €

2. €
3. €
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, è pari a € (*in lettere*), i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5. (ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

Tali importi sono soggetti a ribasso d'asta a seguito di gara di evidenza pubblica, nei casi previsti dalla legge, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006.

ARTICOLO 5 – ESECUZIONE E CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 9)

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria che risultano indicate nella Tavola allegata sub 1, di una superficie pari a mq, così suddivisa:

- _____ mq _____
- _____ mq _____
- _____ mq _____

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il Consorzio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cure e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere, in conformità al piano ed al progetto urbanistico ed alle tavole esecutive delle principali opere di urbanizzazione e comunque nel rispetto di quanto richiesto dal vigente Regolamento P.U.A.

Il Consorzio si riconosce tenuto ad assolvere l'onere di urbanizzazione secondaria con la cessione di aree e l'esecuzione delle relative opere secondo i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione approvati con deliberazione consiliare per un valore complessivamente calcolato sulla base dei medesimi criteri in € _____.

Le parti concordano che il valore delle aree da cedere corrisponde ad € _____, avendo fatto riferimento alla misura stabilita _____ dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Padova sentito l'Ufficio Patrimonio (6° Settore) del Comune di Albignasego, e che il valore delle opere da realizzare corrisponde complessivamente ad € _____, con riferimento ai valori indicati nei sopra ricordati criteri.

Prima della firma della presente convenzione il Consorzio dovrà corrispondere al Comune l'importo di € _____, pari alla differenza tra il valore dell'onere come più sopra quantificato e la somma degli importi del valore delle suddette aree ed opere.

L'importo di € _____ potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

- 25% alla firma della convenzione;
- 25% entro 6 mesi dalla firma della convenzione;
- 25% entro 12 mesi dalla firma della convenzione;
- 25% entro 18 mesi dalla firma della convenzione.

Le quote successive alla prima dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria.

Le opere dovranno essere realizzate entro giorni (..... anni) dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione del Consorzio ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 18, quando il Consorzio non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con idoneo preavviso.

Visto l'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

ARTICOLO 6 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria)
L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 163/2006.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o di urbanizzazione secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4, trattandosi di opera pubblica, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica nel rispetto del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.Lgs. n. 163/2006).

(ove previsto dalla legge)

In luogo del reperimento degli standard urbanistici primari e/o secondari all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione/Recupero, il Consorzio prevede l'istituto della monetizzazione.

In luogo del reperimento dello standard urbanistico da destinare a parco, ai sensi dell'art.26 della L.R. n.61/1985, all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione/Recupero, il Consorzio ha provveduto alla monetizzazione dello stesso per l'importo di €

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente articolo 4; nonché (ove previsto) quello relativo alla monetizzazione degli standard primari, di cui al successivo articolo 12, il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, nella percentuale che segue:

LOTTO n. 1

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € %

LOTTO n. 2

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € %

LOTTO n.

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria € %

Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria € %

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto **al Consorzio alla Ditta**.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune.

I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono disciplinati al successivo articolo 11.

ARTICOLO 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE

Il Consorzio si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare per le seguenti opere:

- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, 7° comma bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Il Consorzio provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al collettore comunale qualora esistente ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.

Qualora risultasse necessario, per esigenze degli Enti erogatori di pubblici servizi, il Consorzio lottizzante si impegna a costituire perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, non compresi nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione del suolo, per l'installazione di servizi pubblici, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 8 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

Il Consorzio proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.

(ove previsto e nel caso della presa in consegna dell'impianto al Comune)

Il Consorzio proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione di cui alle tav. n. è a carico del Consorzio proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo che dovessero intervenire fino alla presa in carico definitiva dello stesso da parte del Comune.

La cessione dello stesso al Comune per la gestione tecnica, operativa ed amministrativa e la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, potrà avvenire solo a seguito di collaudo funzionale con esito positivo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte del Consorzio – proponente - del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.

(ove previsto e nel caso che l'impianto rimanga in carico ai lottizzanti)

Il Consorzio proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione e previsto nelle tav. n. è a carico del Consorzio proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte del Consorzio – proponente - del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.

Il Consorzio proponente s'impegna a propria cura e spese ad allacciare l'impianto di smaltimento delle acque reflue al collettore comunale entro 60 giorni dalla semplice richiesta dell'organismo gestore competente a seguito dell'adeguamento della rete comunale, risanando gli impianti in oggetto.

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 5)

Il Consorzio lottizzante verserà l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati come stabilito dagli articoli 63 e 86 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni, sul volume di progetto previsto dal Repertorio normativo incrementato della percentuale del 25%. Tale importo potrà essere rateizzato nel seguente modo:

- 1° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata contestualmente alla firma della presente convenzione;
- 2° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 6 mesi dalla prima;

- 3° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 12 mesi dalla prima;
- 4° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 18 mesi dalla prima.

In ogni caso, il saldo dell'intero importo, che potrà anche essere anticipato, sarà effettuato comunque prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, al fine di poter pervenire alla richiesta di collaudo delle opere stesse.

Il Consorzio lottizzante, a garanzia del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà costituire una polizza fidejussoria pari agli oneri che restano da versare da presentare preventivamente alla stipula della convenzione.

Ai sensi dell'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria)

Il Consorzio si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli in conformità agli elaborati definitivi approvati con D.G.C.in coerenza con le disposizioni del vigente Regolamento degli Strumenti Urbanistici Attuativi, previo rilascio del permesso di costruire.

Il Consorzio si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, entro un anno dalla stipula della presente convenzione e ad ultimarli entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, fatta salva la facoltà di proroga ai sensi della normativa vigente.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno risultare da appositi verbali redatti dalla Direzione Lavori.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria, il Consorzio (oppure il Comune nei casi ove previsto) pone a base di gara la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo approvato dalla Amministrazione Comunale stessa.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, il Consorzio proponente inoltra istanza al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

(e ove previsto)

unitamente allo schema del relativo contratto di appalto, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le suddette opere.

Le parti danno atto che il Permesso di Costruire non abilita gli aventi titolo firmatari della presente convenzione a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi delle opere pubbliche di cui all'articolo 4 che precede.

In conformità a quanto stabilito nello schema del contratto d'appalto, la ditta proponente presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel P.U.A.

Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno, entro il quale la Ditta lottizzante, dovrà dare inizio ai lavori.

Il Consorzio lottizzante si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente articolo 4, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal Permesso di Costruire stesso, salvo proroga.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo articolo 18.

Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune secondo le disposizioni del vigente Regolamento dei Piani Urbanistici Attuativi, prima dell'emissione del certificato di collaudo, il Consorzio fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "come costruito" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni della normativa vigente.

(Da inserire in Convenzione in presenza di Ditte dissenzienti):

Per i piani attuativi dove risultino dissenzienti ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004), costituirà giustificato motivo per la concessione di proroga dei termini di ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria l'eventuale ritardo, non imputabile alla ditta lottizzante, derivante dal compimento delle procedure di occupazione temporanea e/o di espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, anche per eventuali contenziosi promossi da questi ultimi.

La proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione viene concessa con deliberazione della Giunta Comunale.

ARTICOLO 11 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d'importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

L'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche, oggetto della presente convenzione, dovrà avvenire obbligatoriamente a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica, esperita per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori dalla Ditta lottizzante (o dal Comune nei casi ove previsto) a propria cura e spese, nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici.

Le parti convengono altresì che il privato titolare del Permesso di Costruire dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, ai sensi dell'articolo 40 del D.Lgs. n. 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, articolo 2359 del C.C.

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori, la Ditta lottizzante firmataria della presente convenzione, nonché titolare del Permesso di Costruire, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto, (di tipo privatistico) ai sensi degli articoli 1322 e 1323 del C.C. e della legislazione nazionale vigente.

Il titolare del Permesso di Costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il Permesso di Costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Il titolare del Permesso di Costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

(ove previsto)

Le opere di urbanizzazione (per importo superiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dalla Ditta lottizzante mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, primo periodo, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

oppure

Le opere di urbanizzazione (per importo superiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale della Ditta lottizzante, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, secondo periodo, 53, 2° comma, lettera c, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

ARTICOLO 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione saranno sottoposte a collaudo tecnico amministrativo.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico del Consorzio. Il Comune entro 30 giorni dall'inizio dei lavori provvede alla nomina del Collaudatore in corso d'opera e finale e lo comunica al Consorzio.

Si dà atto che il Consorzio ha versato al Comune la somma di €..... da riconoscere come compenso al collaudatore.

Tale importo potrà essere soggetto a conguaglio a seguito della determinazione definitiva del compenso da riconoscere al collaudatore.

Qualora il conguaglio comporti il versamento di una somma aggiuntiva la stessa dovrà essere versata al Comune entro 15 giorni dalla richiesta.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine il Consorzio fornirà al Comune ed al Collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati definitivi

con l'individuazione degli impianti tecnologici in cartaceo e con elaborato informatico DWG "come costruito" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo favorevole, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo ad uso pubblico al Comune delle aree a standard, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

Il Consorzio si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Consorzio, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico del Consorzio medesimo, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 17.

ARTICOLO 13 - FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le fognature dovranno essere predisposte affinché le acque nere domestiche vengano allacciate alla fognatura nera comunale della quale la zona e' servita. Qualora al momento della richiesta del certificato di abitabilità dei singoli fabbricati, il depuratore comunale non fosse in grado di ricevere i reflui provenienti dalla lottizzazione, il Consorzio richiedente si assumerà l'onere di provvedere alla realizzazione di idoneo sistema di smaltimento autonomo per singolo edificio compatibile con la normativa vigente e di provvedere al ripristino del collegamento al depuratore comunale appena esso permetterà di ricevere gli scarichi.

ARTICOLO 14 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e, comunque, fino alla consegna di cui al successivo articolo 15 , tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del Piano di Lottizzazione / Recupero saranno a totale ed esclusivo carico del Consorzio lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione verranno applicate le disposizioni di cui al precedente articolo 12.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, il Consorzio si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi e dell'impianto di irrigazione, come da Allegato "Programma di manutenzione aree verdi" alla presente Convenzione, alla manutenzione delle sedi viarie (strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole R.S.U., arredo urbano).

Il Consorzio si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

Il Consorzio s'impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

ARTICOLO 15 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Consorzio si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree evidenziate nella Tavola n.:

- mq a parcheggio pubblico;
- mq a verde pubblico;
- mq a strade;
- mq a marciapiedi;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg., mapp.

Il Consorzio si impegna ad espletare la manutenzione e la gestione delle aree ed opere da asservire all'uso pubblico, evidenziate nella Tavola n.:

- mq a parcheggio ad uso pubblico;
- mq a verde ad uso pubblico;
- mq a strade ad uso pubblico;
- mq a marciapiedi ad uso pubblico;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. mapp.

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. ... "Planimetria delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico".

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Overo

(citare eventuali canoni o servitù)

.....

L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree con la manutenzione e la gestione delle stesse a carico dei proprietari delle aree stesse, dovrà essere stipulato, con Atto Notarile e con spese a carico del Consorzio, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.

La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.

Il Consorzio riconosce, sin d'ora, che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo d'uso pubblico al Comune delle aree a standard.

ARTICOLO 16 - MONETIZZAZIONE STANDARD *(ove prevista)*

Il Consorzio proponente, a fronte del mancato reperimento degli standard all'interno del perimetro del piano, si impegna a versare, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ... del, i seguenti importi oggetto di monetizzazione:

- per lo standard a Verde: mq (€/mq) €
- per lo standard a Parcheggio: mq (€/mq) €
- per uno totale di: mq €

Tali importi saranno versati dalla ditta prima della stipula della presente convenzione, ovvero prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Gli stessi saranno scomputati dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria in sede di rilascio del Permesso di Costruire, assieme al costo delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente articolo 5.

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto prima della stipula della presente Convenzione, sulla base delle tabelle parametriche a tale data vigenti.

ARTICOLO 17 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il Consorzio proponente proceda ad alienare le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione/Recupero, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di Convenzione. Dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla Convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il Consorzio o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 18 – GARANZIE PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e per la corretta esecuzione delle opere, il Consorzio lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € (*in lettere*), pari all’importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico approvato, compresa i.v.a., con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____, già depositata, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell’originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

(ove previsto per opere di urbanizzazione primaria d’importo pari o superiore alla soglia comunitaria e/o opere di urbanizzazione secondaria)

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d’appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor’s All Risks), oltre alle polizze a copertura dell’attività di progettazione in sede di stipula del contratto d’appalto.

Dette garanzie fornite dai soggetti privati, saranno svincolate dopo l’avvenuta stipula dell’atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Albignasego delle opere di urbanizzazione.

In caso di proroga di cui all’articolo 10, l’importo della polizza fidejussoria di cui sopra potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali delle opere già realizzate, riduzione comunque che non potrà superare il 70% di quanto originariamente garantito.

Nell’ipotesi in cui il Comune, a fronte dell’inadempimento del Consorzio lottizzante, che ha l’onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (se previste), dovesse rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d’ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d’ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

ARTICOLO 19 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL’AMBITO DEL P.U.A. ED AGIBILITÀ

Il Comune rilascerà ai fini dell’edificazione dei lotti i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

I Permessi di Costruire saranno rilasciati dopo l’avvenuta esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sbancamenti e risanamenti;
- rete pubblica illuminazione;
- rete fognaria principale acque bianche;
- rete fognaria principale acque nere;
- rete Telecom;
- rete gas, rete acquedotto e rete Enel o in alternativa dovrà essere dimostrato il pagamento, ai suddetti enti, delle opere di urbanizzazione succitate;
- sottofondi e massicciata stradale.

Per il rilascio dei Permessi di Costruire non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dal Consorzio lottizzante limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal P.d.L. La volumetria non computabile come volume urbanistico sarà soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, in quanto non previsti dalla presente convenzione e non assolti dal Consorzio lottizzante. Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. I Permessi di Costruire, pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, saranno soggetti al pagamento del contributo sul costo della costruzione. A seguito di collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, per l'edificazione delle aree e comunque prima del ritiro del Permesso di Costruire, i richiedenti dovranno presentare una fideiussione/deposito cauzionale, in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alla realizzazione delle sole opere stradali (marciapiedi, strade e parcheggi), che in ogni caso non potrà essere inferiore ad € 10.000 e superiore ad € 50.000, a garanzia di eventuali danni alle suddette opere oggetto di collaudo, da cedere al Comune. Tale cauzione sarà svincolata dopo la verifica da parte del Settore 3° - LL.PP. dell'assenza o dell'avvenuto ripristino a regola d'arte di eventuali danni causati nella fase di realizzazione dei fabbricati e, comunque, dopo 30 giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità degli stessi, ognuno per le opere stradali di cui sopra adiacenti e/o fronteggianti la propria area edificabile.

ARTICOLO 20 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo afferente il costo di costruzione, previsto dalla L. n. 10 del 28.01.1977, verrà determinato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

ARTICOLO 21 - REGIME FISCALE

È obbligo del Consorzio la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese dello stesso. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, compreso il rilascio di copie conformi a favore del Comune, sono a carico della ditta esecutrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui alla L. n 666 del 28.6.1943.

ARTICOLO 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire che si trovassero in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o quello determinato ai sensi del 2° e 3° comma dell'articolo 78 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

ARTICOLO 23 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Padova.

ARTICOLO 24 – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA.

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e sempre che non siano ancora iniziati i lavori previsti dal piano.

ARTICOLO 25 – VINCOLO D’IMPEGNO DEL CONSORZIO

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per il Consorzio che lo sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Albignasego a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

La presente Convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 28, 5° comma della L. n. 1150 del 17.8.1942.

Letto, firmato e sottoscritto.

.....
(luogo e data)

per il Comune di Albignasego

per la Ditta

.....

(ove previsto)

Schema di convenzione P.U.A.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AREE VERDI ASSERVITE AD USO PUBBLICO
Piano di Lottizzazione /Recupero / Unità Minima d’Intervento di iniziativa privata
denominato “_____”

MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) Pulizia e controllo dei cestini, raccolta di carte, rifiuti e foglie sui tappeti erbosi e tra gli arbusti da eseguire con cadenza settimanale;
- b) Sfalcio con raccolta e smaltimento dell’erba nelle aree verdi, eseguiti a regola d’arte, in modo da garantire un numero annuo di circa 12 interventi e comunque a seconda delle esigenze stagionali, da prevedere nel periodo compreso tra aprile e ottobre;
- c) Controllo fitopatologico annuale delle piante con interventi di potatura di allevamento e/o di contenimento, se necessari (le condizioni fitosanitarie delle singole piante dovranno essere valutate da un professionista con competenza in materia agronomica o forestale e gli interventi

- eseguiti da personale tecnico specializzato e svolti a regola d'arte); interventi di potatura di rimonda del secco, se necessario, da effettuarsi nel periodo estivo;
- d) Trattamenti fitosanitari, al bisogno, a seguito del controllo fitopatologico;
 - e) Potatura degli arbusti, se presenti, con cadenza biennale ed eseguiti nei periodi idonei a tale fine;
 - f) Controllo periodico del tappeto erboso e, se necessario, risemina;
 - g) Concimazione periodica.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Tutti gli interventi non compresi tra la manutenzione ordinaria saranno programmati dal Consorzio Lottizzante e dai suoi aventi causa in accordo e con l'autorizzazione dell'Ente competente.

(il Programma, da inserire nella Convenzione da stipulare tra l'Amministrazione comunale e il Consorzio lottizzante, è da ritenersi indicativo e segue le direttive dell'attuale Amministrazione Comunale).