

Rep. n.

## CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

“ P.D.L. ZTO D3/007 - VIA CRISTOFORO COLOMBO - PUA 04/2017”

### REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno \_\_\_ del mese di \_\_\_ dell'anno \_\_\_

( \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ )

In \_\_\_\_\_, nel mio studio alla via \_\_\_\_\_.

Avanti a me dottor \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni ai quali i comparenti d'accordo tra loro e col mio consenso hanno rinunciato, sono presenti:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_ Dirigente del 3° settore tecnico del Comune di Cittadella, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto in qualità di rappresentate del Comune di Cittadella, con sede a Cittadella Via Indipendenza n. 41, codice fiscale 81000370288 il quale agisce in forza di provvedimento di nomina del Sindaco del comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_, professione \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società “ECO-DEM s.r.l. ”, con sede in Villafranca di Verona, strada del chiodo n. 50. frazione Alpo, capitale sociale € 1.000.000,00 (euro un milione/00) codice fiscale e partita iva 02276270234 iscritta nel Registro delle Imprese di Verona, REA n. VR – 228455, autorizzato al presente atto in forza dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale, società di seguito denominata “soggetto attuatore”.

Detti comparenti, della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri di firma, io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

#### PREMESSO CHE

- la ditta “ECO-DEM s.r.l.” risulta proprietaria delle aree inserite nella ZTO D3/007 e F/04 ed individuate catastalmente come segue: Comune di Cittadella, provincia di Padova Foglio 32, mappali nn. 111 – 112 – 1964 - 1101 – 1966 – 1158 – 306(parte) – 307 (parte) - 2228

(parte) – 2226 (parte) – 2224 (parte) – 2223 (parte) – 2221 (parte) per una superficie catastale di 38.777 metri quadrati che sarà meglio determinata in sede di frazionamento catastale.

- la stessa ditta ha presentato attraverso il portale telematico Impresainungiorno SUAP, la pratica 02276270234-14122017-1201, in data 18.12.2017, prott. 17/42213, 42214, 42215, e successive integrazioni in data 22.01.2018, prot. 2528, in data 25.01.2018, prot. 3050, in data 12.02.2018, prot. 5482, in data 23.02.2018, prot. 7001, in data 20.03.2018, prot. 9816, in data 28.03.2018, prott. 10981, 10982, 10983, in data 10.04.2018, prot. 12273, in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata d'ora in poi denominato "P.D.L. - ZTO D3/007 - VIA CRISTOFORO COLOMBO" (PUA 04/2017 - P.E. 1701550), che prevede la realizzazione dell'urbanizzazione e delle aree oggetto della proposta di modifica n. 1 della variante n. 8 al Piano Interventi, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 in data 15/11/2017.
- che il Comune di Cittadella ha aderito ed ha adottato detto Piano Urbanistico Attuativo con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ che poi è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge .

tutto ciò premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue:

### **Art. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Soggetto Attuatore che presenta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano Attuativo Urbanistico di iniziativa di privati di cui alla domanda in premessa secondo i seguenti elaborati di progetto:

<b>Descrizione Elaborato</b>	<b>Data presentazione versione finale</b>	<b>protocollo</b>
Tav. 1 Inquadramento cartografico	18.12.2017	
Tav. 2 Planimetria generale stato di fatto e rilievo plani-	18.12.2017	

altimetrico;		
Tav. 3 Planimetria generale stato di progetto zonizzazione (aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 4 Planimetria generale stato di progetto planivolumetrico;(aggiornamento aprile 2018)	10.04.2018	
Tav. 5 Sezioni stradali stato di progetto (aggiornamento marzo 2018);	28.03.2018	
Tav. 6 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete telefono e gas;(aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 7 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete idrica (aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 8 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete fognari (aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 9 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete elettrica; (aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 10 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete acque bianche;(aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav. 11 Planimetria generale stato di progetto sottoservizi: rete Consorzio di Bonifica Brenta; (aggiornamento marzo 2018)	28.03.2018	
Tav.12 Valutazione interferenze metanodotto con sottoservizi di progetto	18.12.2017	
Tav.13 Intersezione a rotatoria su SP n. 47 segnaletica orizzontale e verticale	18.12.2017	
Tav.14 Intersezione a rotatoria su SP n. 47 caratteristiche geometriche;	18.12.2017	
Tav.15 Intersezione a rotatoria su SP n. 47 verifica visuali libere da garantire	18.12.2017	
Tav.16 Intersezione a rotatoria su S.P. n. 47 – Planimetria Comparativa di Confronto	_____	

Tav.17 Planimetria generale stato di progetto dimostrazione standard;	28.03.2018	
Tav.18 Allegato grafico al Piano particellare di esproprio	28.03.2018	
Verifica di compatibilità idrogeologica e idraulica;	20.03.2018	
Verifica di compatibilità geologica geomorfologica idrogeologica e ambientale	20.03.2018	
All. A Computo metrico estimativo – Opere primarie e strada di lottizzazione	28.03.2018	
All. B Computo metrico estimativo – Opere fuori comparto strettamente connesse ad esso – bretella di collegamento tra le nuove rotatorie e intersezione a rotatoria su via Gabrielli;	28.03.2018	
All. C Computo metrico estimativo – Opere fuori comparto strettamente connesse ad esso – intersezione a rotatoria su strada provinciale	28.03.2018	
All. D Computo metrico estimativo – Opere fuori comparto strettamente connesse ad esso – sottopasso ciclo-pedonale	28.03.2018	
All. E Computo metrico estimativo – Opere fuori comparto strettamente connesse ad esso – pista ciclo-pedonale	10.04.2018	
All. F Scheda del piano particellare di esproprio	28.03.2018	
All. G Norme tecniche operative relative al piano e alle opere ivi comprese	28.03.2018	
All. H Prontuario per la mitigazione ambiental	28.03.2018	
All. I Capitolato prescrizioni tecniche	28.03.2018	
All. L – schema di convenzione	_____	

Relazione illustrativa di progetto di PUA e relazione fotografica	_____	
---	-------	--

che sono allegati alle deliberazione di adozione e di approvazione della Giunta Comunale in premessa citate e depositati in atti Comune, costituendo comunque parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati.

Il Soggetto Attuatore assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## **Art. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto Attuatore dichiara di essere proprietario delle aree interessate dall'ambito del Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, secondo quanto specificato in premessa.

La ditta Lottizzante dichiara quindi l'immediata disponibilità delle aree di ambito oggetto di PUA.

## **Art. 3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a totale sua cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione primaria sulle aree entro ambito, di cui al successivo articolo 4, oltre che le ulteriori opere di urbanizzazione extra ambito previste nell'atto d'obbligo depositato agli atti del comune di Cittadella al prot. 1169 del 15/01/2016 in cui la ditta Eco-dem s.r.l. è subentrata, giusta atto in data 03 ottobre 2017 rep. 140040 del notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari. Tali opere saranno realizzate in conformità dei progetti e dei capitolati depositati agli atti e comunque nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente in materia, delle prescrizioni imposte dagli enti gestori di pubblici servizi e degli enti proprietari e gestori delle strade. Le opere di urbanizzazione consistono in:

- viabilità extra ambito (rotatoria su SP 47 Valsugana compresa le immissioni est ed ovest, collegamento di tale rotatoria con via Gabrielli con esecuzione di una nuova rotatoria urbana, pista ciclo-pedonale lungo Via Gabrielli, dalla rotatoria urbana fino a Via Verdi, opere strutturali relative al solo sottopasso (cunicolo) ciclo-pedonale alla SP 47);
- strade di penetrazione;
- pista ciclabile e spazi pedonali;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- segnaletica stradale;

- fognature con eventuali impianti di depurazione;
- reti di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- verde pubblico attrezzato;
- opere di protezione gasdotto SNAM

Il progetto ha così determinato gli standard e le aree per le opere di urbanizzazione:

• Superficie catastale terreni	mq. 38.777,00
• Superficie reale di progetto Zona D3 - ambito PdL	mq. 23.877,00
• Superficie coperta ammissibile 50% sup. fondiaria lotti in ZTO D3/007	mq. 8.846,00
• Lotti Edificabili totali	mq. 17.692,00
• Lotto 1	mq. 8.973,00
• Lotto 2	mq. 8.719,00
• Urbanizzazione primaria di progetto	mq. 3.022,40
• Superficie a Parcheggio pubblico	mq. 1.215,00
• Superficie a verde pubblico	mq. 1.807,40
• Strada di lottizzazione di progetto	mq. 4.600,00
di cui:	
• Strada categoria E urbana di quartiere	mq. 1.820,00
• Marciapiede pubblico	mq. 490,00
• Aiuole a verde in prossimità rotatoria	mq. 153,60
• Verde/canale di irrigazione	mq. 329,00
• Verde pubblico (standard primario)	mq. 1.807,40
• Percorso ciclopedonale	mq. 370,00

• Aree per l'istruzione		mq. 14.900,00
• suddivisa in: parcheggio - lotto 3		mq. 1.900,00
	ZTO F - lotto 4	mq. 13.000,00
<b>Standard</b>	<b>dovuti</b>	<b>di progetto</b>
• Parcheggio ad uso pubblico	mq. 1.193,85	mq. 1.215,00
• Verde	<u>mq. 1.193,85</u>	<u>mq. 1.807,40</u>
• Totale standard	mq. 2.387,70	mq. 3.022,40

**Aree da cedere gratuitamente al Comune di Cittadella quale impegno nell'atto d'obbligo**

• Area per realizzazione percorso ciclo-pedonale	mq. 370,00;
• Area per l'istruzione: ZTO F (lotto 4)	mq. 13.000,00
• Area per l'istruzione: parcheggio (lotto 3)	mq. 1.900,00

**Art. 4 – CESSIONE E/O VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA- PEREQUAZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Cittadella la aree a standard a verde, pista ciclabile, sede stradale, marciapiedi e altri spazi pedonali individuati all'interno dell'ambito di intervento attuativo ed costituire vincolo di servitù perenne ad uso pubblico su tutte le aree da destinare a standard a parcheggi. Il tutto secondo quanto definito negli elaborati progettuali contenuti nel PUA approvato dal Comune, salvo lievi modifiche conseguenti all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Le aree suddette, sono adeguatamente evidenziate nella planimetria allegata alla presente scrittura. Considerata la vocazione commerciale dell'area oggetto dell'urbanizzazione il Comune di Cittadella si impegna a non autorizzare sulle aree a standard oggetto di cessione, impianti pubblicitari che possano ostacolare, oscurare o comunque non rendere visibili le attività commerciali di vendita che si andranno ad insediare nei lotti 1 e 2 della zona D3/007.

Tale vincolo vale anche nel caso dette aree siano successivamente alienate a terzi.

I soggetti attuatori inoltre si impegnano a corrispondere al Comune di Cittadella il contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001, calcolato secondo i criteri previsti nel P.I. vigente nel seguente modo:

- cessione gratuita al Comune di n. 2 lotti (lotto 3 e lotto 4), individuati nelle tavole grafiche di piano per una superficie fondiaria complessiva di 14.900 mq.
- esecuzione di opere pubbliche per un ulteriore valore di €. 48.860,00 calcolato applicando il prezzo di 35 €/mq al 50% del valore della differenza della superficie territoriale complessiva dei lotti che rimangono in proprietà del soggetto attuatore con la superficie territoriale complessiva dei lotti che rimangono in proprietà del comune ( $48.860,00 = 50\% \times (8719+8973-13000-1900) \times 35,00$ ).

#### **Art. 5 – INTERVENTI EXTRA AMBITO DEL PDL**

Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza a quanto stabilito nell'atto d'obbligo depositato agli atti del comune di Cittadella al prot. 1169 del 15/01/2016, subentrato con atto in data 03 ottobre 2017 rep. 140040 del notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, si impegna ad eseguire a totale cura e spese:

- la progettazione e realizzazione della viabilità di collegamento tra la rotatoria sulla SP47 Valsugana e Via Gabrielli con annessa rotatoria urbana, sempre su via Gabrielli
- pista ciclo-pedonale lungo Via Gabrielli, dalla rotatoria urbana fino a Via Verdi
- opere strutturali relative al solo sottopasso (cunicolo) ciclo-pedonale alla SP 47

Il tutto in conformità alle previsioni del vigente PI e secondo le indicazioni progettuali e di capitolato tecnico contenute nel Piano Urbanistico Attuativo secondo gli elaborati progettuali richiamati al precedente art. 1.

La realizzazione di tali opere avrà inizio solo dopo che il Comune di Cittadella abbia concesso alla Ditta il titolo di immissione in possesso delle aree su cui effettuare i lavori.

Per tali scopi il Comune si fa carico della procedura acquisitiva delle aree, compreso l'onere per gli eventuali espropri e/o acquisizioni bonarie, con eccezione del sedime della rotatoria sulla SP47 – Valsugana, i cui costi per l'acquisizione dei terreni gravano sul soggetto attuatore, come specificato nel punto 5.5 nell'atto d'obbligo prot. N. 1169/2016.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere comunque realizzati entro i termini di cui al successivo art. 7 fatti salvi i ritardi dovuti alle procedure amministrative per gli interventi fuori ambito ed alle eventuali sentenze TAR di sospensiva, mentre per il collaudo, la cessione ed il trasferimento si applicano rispettivamente i successivi artt. 9, 15 e 16 della presente convenzione.

#### **Art. 6 – ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare la nuova zona D3 e zona F ai pubblici servizi esistenti in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e gestori delle infrastrutture a rete.

#### **Art. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI ESECUZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna ad iniziare le opere di cui alla presente convenzione entro 180 (centottanta) dalla firma della stessa ed ad ultimarle entro 3 (tre) anni, eventualmente prorogabili su motivata richiesta della parte, dalla data del verbale di inizio lavori.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra un rappresentante della Ditta, un rappresentante del Comune ed il Direttore dei Lavori.

I tempi e le modalità di esecuzione delle singole categorie di lavori relativi alle suddette opere di urbanizzazione dovranno essere resi noti mediante la presentazione di un programma dei lavori da consegnare all'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici del Comune per le opportune verifiche previste ai successivi articoli n. 14 e 15 contestualmente alla firma del verbale di inizio dei lavori.

Qualora allo scadere dei tempi di cui al primo comma del presente articolo le opere non risultassero iniziate, risultassero incomplete o non fossero attuate le disposizioni di cui al comma precedente il Comune può revocare il permesso concessione a lottizzare.

#### **Art. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE**

L'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno ed extra dell'ambito di PUA risulta essere quantificabile in questa fase, a preventivo, pari ad **€ 2.176.067,95** (duemilionicentosestantaseimilazerosessantasette/95) suddivisi come segue:

UA- opere di urbanizzazione primaria entro ambito	€ 551.941,76
UB opere di urbanizzazione primaria extra ambito	
- rotatoria su SP 47	€ 888.910,79
- bretella di collegamento al quartiere e rotatoria urbana su via Gabrielli	€ 507.435,67
- sottopasso ciclo pedonale su SP 47	€ 156.046,58

- pista Ciclabile fra rotatoria di Via Gabrielli e via Verdi	<u>€ 71.733,15</u>
totale	€ 1.624.126,19
<b>TOTALE COMPLESSIVO UA+UB</b>	<b>€ 2.176.067,95</b>

pari ad € € **2.176.067,95** (duemilionicentosettantaseimilazerosessantasette/95)

a fronte dell'esecuzione di dette opere di urbanizzazione al soggetto attuatore è consentito, come previsto nell'atto d'obbligo prot. N. 1169/2016:

A- di scomputare l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, stimabili € 295.014,10. Tale valore è ottenuto moltiplicando la superficie massima copribile dei lotti previsti nell'area D3/007 (50% della superficie fondiaria) per il corrispondente valore tabellare di 33,35 €/mq ( $295.014,10 = 8.846 \times 33,35$ ).

B- di scomputare indistintamente l'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad una superficie massima di 5.250 mq (cinquemiladuecentocinquanta metri quadrati), che corrisponde ad un importo tabellare di € 119.070,00,

Tale valore è ottenuto moltiplicando la superficie di 5.250 mq per il corrispondente valore tabellare di 22,68 €/mq ( $119.070,00 = 5.250 \times 22,68 \text{ €/mq}$ )

C- di corrispondere l'importo relativo al costo di costruzione degli edifici che verranno realizzati nella zona D3/007 fino ad una superficie massima di 5.250 mq (cinquemiladuecentocinquanta metri quadrati) non mediante il pagamento della somma monetaria ma mediante la realizzazione di parte di dette opere di urbanizzazione. Tale importo relativo al costo di costruzione viene find'ora stabilito fra le parti pari ad €. 220.500,00 (duecentoventimilacinquecento/00). Tale valore è determinato fissando un costo di costruzione al metro quadrato pari a 600 € ed applicando la percentuale del 7% (valore tabellare per destinazioni commerciali superiori a mq 401 in a.z.) ( $220.500 = 5.250 \times 600 \times 7\%$ ).

D- accettare quale compensazione per i lavori extra ambito l'acquisizione di n. 3 lotti di proprietà comunale e situati nell'attigua area C2/044. Detti lotti, della superficie catastale complessiva di mq. 6410 sono così catastalmente individuati: Comune di Cittadella, foglio 32 particelle n.

1980,1981,1982. A detti terreni viene attribuito il valore di €. 865.350,00 ottenuto mediante valutazione con i valori tabellari stabiliti dalla Giunta Comunale con delibera n. 218 del 21/12/2016 per l'imposta municipale e unica, IMU per le aree edificabili site in Z.T.O. C/2 urbanizzate e peregruate pari ad 135 €/mq. Tale valore è ottenuto moltiplicando la superficie catastale di 6.410 mq per il corrispondente valore tabellare di 135,00 €/mq (865.350,00 =6.410 x 135,00 €/mq).

E- utilizzare la somma di €. 48.860,00 relativa al contributo di cui all'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001 di cui al punto 4, per realizzare quota parte delle opere previste nella presente convenzione. .

Qualora, a consuntivo l'importo contabilizzato delle opere di urbanizzazione entro ed extra ambito realizzate risulti, inferiore all'importo ottenuto dalla somma dei valori di cui ai punti precedenti A,B,C,D,E (pari ad €. 1.548.794,10) il soggetto Attuatore (Eco-dem s.r.l.) dovrà versare al Comune di Cittadella la somma corrispondente alla differenza fra gli importi.

Nulla invece sarà dovuto da parte del Soggetto Attuatore nel caso in cui, sebbene l'importo contabilizzato delle opere di urbanizzazione entro ed extra ambito realizzate sia inferiore a quanto previsto dal preventivo, detto importo contabilizzato sia comunque superiore alla somma dei valori di cui ai punti precedenti A,B,C,D,E (pari ad €. 1.548.794,10).

Si precisa infine che, secondo quanto previsto dall'atto d'obbligo, prot. 1169/2016 per altre realizzazioni di edifici nell'area D3/007 per la parte eccedente i 5.250 mq deve essere corrisposto al comune di Cittadella il corrispondente importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria. Lo stesso dicasi per il costo di costruzione per la parte che eccede il valore di €. 220.500,00 stabilito al punto B del presente articolo ed in ogni caso per la parte eccedente i 5.250 mq.

Per quanto riguarda invece eventuali ulteriori oneri di urbanizzazione primaria dovranno essere corrisposti al Comune per la parte eccedente mq 8.846, qualora la superficie aggiuntiva sia risulti effettivamente realizzabile nel rispetto dei limiti di copertura ed altezza previsti dal PUA.

All'atto del collaudo finale saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e relativo conguaglio, se dovuto.

#### **Art. 9 – COLLAUDO**

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo in corso d'opera, tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, comprese anche quelle realizzate fuori ambito di

cui al precedente art. 5, non prima di 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale del Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune o di libero professionista, con idonea capacità professionale, nominato dal Comune.

Prima del collaudo finale il Soggetto Attuatore dovrà fornire la seguente documentazione:

- copia del tipo di frazionamento, approvato dell'U.T.E. di Padova in cui siano individuate le aree da cedere e su cui verrà costituita la servitù perenne ad uso pubblico di cui al precedente art. 4;
- atti tecnico-amministrativi concernenti la contabilità finale delle opere eseguite, corredate da idonei elaborati grafici di rilievo, a firma di tecnico abilitato, redatti in dettaglio secondo le vigenti norme in materia di lavori pubblici;
- i nulla osta di tutti gli enti erogatori dei pubblici servizi.

Su richiesta del soggetto attuatore le opere potranno essere collaudate per stralci funzionali.

Il Comune rilascerà il certificato di agibilità degli immobili dopo l'avvenuto collaudo favorevole, anche per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione dentro l'ambito del PUA. Le parti di opere soggette collaudo per stralcio devono essere comunque completamente ultimate con la sola eventuale esclusione del tappeto superficiale di usura in conglomerato bituminoso.

Sarà altresì consentito il rilascio del certificato di agibilità del singolo fabbricato anche in mancanza di allaccio ad alcune reti tecnologiche, per cause non imputabili al soggetto attuatore, a condizione che il lotto su cui insiste il fabbricato risulti comunque asservito da altre ausiliarie equivalenti anche di tipo autonomo che lo rendano funzionale. Anche queste reti ed impianti dovranno essere in possesso della relativa documentazione di certificazione.

Il collaudo finale complessivo della lottizzazione verrà comunque rilasciato al completamento di tutte le reti tecnologiche con relative certificazioni da parte degli enti gestori.

Tutte le spese di collaudo comprese quelle derivanti dalla eventuale nomina di tecnici liberi professionisti sono a carico della Ditta Lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova con ogni esclusione al ricorso all'arbitrato.

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine, ed in casi di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima.

#### **Art. 10 – MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione e di cui alla presente convenzione e fino alla consegna di cui al successivo articolo 16 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso e all'attuazione della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione interessate dal vincolo ad uso pubblico di cui alla presente convenzione, resta a carico della Ditta Lottizzante o dei suoi aventi causa, anche dopo il loro collaudo finale e fintantoché il Comune non disponga in modo diverso.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione interessate da cessione gratuita di cui alla presente convenzione, resta invece a carico del Comune, o dell'ente gestore, nel caso di strade di proprietà di altro ente così come le opere di cui all'art. 5 (denominate opere extra ambito).

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

#### **Art. 11 – ESECUZIONE PER STRALCI FUNZIONALI ATTUATIVI**

Qualora il Soggetto Attuatore intendesse realizzare il Piano di Lottizzazione per singoli stralci funzionali, per ognuno di essi si applicheranno le disposizioni della presente convenzione fermo restando il tempo massimo consentito per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7.

#### **Art. 12 – PERMESSI A COSTRUIRE**

Il Comune rilascerà i singoli permessi edilizi relativi alla realizzazione degli immobili commerciali, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel Piano di Lottizzazione dopo l'avvenuta presentazione del verbale di inizio delle opere di cui al precedente art. 3. Sarà inoltre sempre possibile presentare Segnalazioni Certificate Inizio Attività (SCIA) nei casi consentiti dalla normativa vigente – DPR 380/2001.

#### **Art. 13 – ENTRATA IN VIGORE DELLE 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, salvo il caso in cui i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di cui art. 7.

#### **Art. 14 – VIGILANZA**

Il comune si riserva la facoltà di vigilare mediante i propri uffici sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo.

Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 7.

#### **Art. 15 – CONSEGNA DELLE OPERE**

Il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare al Comune, mediante verbale redatto in contraddittorio fra le parti, le opere realizzate di cui ai precedenti artt. 3, 4, 5, 6 e 9, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione del Collaudo con esito favorevole.

#### **Art. 16 – CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI VINCOLI AD USO PUBBLICO**

Il soggetto attuatore si impegna a cedere al comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli con assunzione a proprio carico delle spese notarili, di frazionamento, le tasse ed imposte e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a costituire il vincolo perpetuo ad uso pubblico su tutte le aree previste dall'art. 4 dalla presente convenzione e la costituzione delle servitù pubbliche, con esclusione delle aree fuori ambito e delle aree in cessione gratuita, entro sei mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del collaudo.

E' facoltà delle parti concordare le cessioni anticipate anche non contestuali, a favore del Comune delle aree relative ai lotti n. 3 e 4 di cui all'art. 3 della presente convenzione ed a favore del soggetto attuatore relativamente ai 3 lotti di cui all'art. 8 lettera D sempre della presente convenzione.

#### **Art. 17 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per l'adempimento in termini e per la sua buona esecuzione di tutte le opere.

### **Art. 18 – CAUZIONE**

Il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ della società “ \_\_\_\_\_”, con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ per un importo di € \_\_\_\_\_ (IN LETTERE) pari al 110% (centodieci per cento) dell’importo degli oneri per le opere all’interno dell’ambito di PdL e polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ della società “ \_\_\_\_\_”, con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ per un importo di € \_\_\_\_\_ (IN LETTERE) pari al 110% (centodieci per cento) dell’importo delle opere relative alla viabilità extra ambito. Le garanzie vengono prestate con formale rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale da parte del soggetto garante e il pagamento a semplice richiesta scritta del Comune.

Tali garanzie saranno vincolate sino all’approvazione del collaudo con esito favorevole da parte del Comune di Cittadella.

Il Soggetto Attuatore ha facoltà di chiedere al Comune la riduzione del 30% (trenta per cento) della garanzia ogni volta che si raggiunge l’importo pari al 30% (trenta per cento) dei lavori eseguiti garantendo la quota rimanente, sulla base di un certificato del Direttore dei Lavori vidimato dal Comune e dal collaudatore in corso d’opera.

### **Art. 19 – REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del comune. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l’atto notarile di cessione delle aree di cui all’art. 16, sono a carico del soggetto attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche.

### **Art. 20 – RINUNCIA ALL’IPOTECA LEGALE**

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all’ipoteca legale e con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

### **Art. 21 – MODALITA' DI APPALTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Soggetto Attuatore in qualità privato titolare dell'intervento edilizio potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione entro ambito e le opere extra ambito funzionali allo stesso (art. 16, comma 2 bis DPR n. 380/2001). Per le rimanenti opere trova applicazione la procedura prevista dal Codice dei contratti (art. 36, comma 3 D.Lgs. n. 50/2016) per le gare pubbliche "sotto soglia"

### **Art. 22 – SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a **carico dei soggetti attuatori.**

### **Art. 23 – ENTRATA IN VIGORE E DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione urbanistica ha una durata di validità di anni dieci a partire dalla data di approvazione del PUA da parte del comune di Cittadella.