

AZ

STUDIO ASSOCIATO

Giorgio Antonello / Architetto - Claudio Zanetti / Ingegnere

304

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0019224 del 13/06/2018
Class: 10/50 Fasc: 2018/99



* 0 0 0 5 6 3 0 1 2 8 *

Egr. sig.
Sindaco
del Comune di
Cittadella

Cittadella li, 13 giugno 2018.

**Oggetto: Richiesta di approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, zona C2/139 in Via Europa.
Ditta Bonaldo Paolo.
Trasmissione documentazione sostitutiva.**

Con riferimento al P.U.A. zona C2/139 – Via Europa e facendo seguito alla ns. comunicazione in data 09.03.2018, si trasmette la nuova bozza di convenzione rivista in base alle recenti disposizioni relative alla perequazione.

Distinti saluti

- il Signore Bonaldo Paolo, di seguito indicato quale Ditta Lottizzante, è proprietario di un terreno situato in Comune di Cittadella, Via Europa, catastalmente censito:

Comune di Cittadella, Catasto Terreni, Sezione Unica, Foglio 29,

Mapp. n. 1154-1269-1731 di Mq. 4056

di proprietà del Sig. Bonaldo Paolo per la quota di 1000/1000,

- la Ditta Lottizzante ha presentato al Comune di Cittadella in dataprot. n. (PUA), un progetto di Piano Urbanistico Attuativo. successivamente integrato in data al prot.
- il Comune ha adottato ed approvato il Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, con deliberazioni di Giunta Comunale n. e n. del

Tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i predetti comparsi, della cui identità personale io, Segretario, sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Attuazione del Piano

La Ditta Lottizzante 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 Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa secondo i seguenti elaborati di progetto:

- Relazione tecnica generale;
- Documentazione fotografica;
- Computo metrico estimativo;
- Norme tecniche attuazione;
- Schema di convenzione;

- Tav. 1 -Planimetrie generali con inquadramento territoriale;
- Tav. 2 -Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione delle reti tecnologiche;
- Tav. 3 -Planimetrie opere di urbanizzazione primaria: Individuazione standard e viabilità con segnaletica;
- Tav. 4 -Planivolumetrico fabbricato esistente: stato di fatto – progetto – confronto;

adottati con deliberazione di Giunta Comunale n. del ed approvati con deliberazione di Giunta Comunale n..... del, assumendo 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 proprietà

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

Art. 3 - Cessione delle Aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare a viabilità, per la futura pista ciclabile per un totale di circa 172,68 Mq e ad assoggettare a vincolo di destinazione d'uso pubblico i relativi parcheggi, nonché le aree da destinare a verde primario per un totale di circa 490,50 m². Le aree suddette, come parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella planimetria allegata al presente atto sub.

Art. 4 - Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totale sua cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al precedente articolo 3) in conformità del progetto e della relazione tecnica, e più precisamente:

- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- illuminazione pubblica;
- viabilità;
- parcheggi pubblici

Tali opere saranno realizzate secondo gli schemi indicativi riportati nelle Tav. 2 e 3, e la loro esecuzione è a totale carico della Ditta Lottizzante.

Art. 5 - Allacciamento ai Pubblici Servizi

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare il lotto ai pubblici servizi. Gli allacciamenti saranno realizzati in conformità al progetto del Piano Urbanistico Attuativo e secondo quanto citato nella relazione nonché secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e precisamente:

- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica per uso privato;
- telefono;
- gas-metano.

Art. 6 - Opere di Urbanizzazione Primaria, allacciamento ai Pubblici Servizi e tempi di esecuzione.

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui ai precedenti articoli 4) e 5) entro un anno dalla notifica del Permesso di Costruire e/o dalla presentazione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23 del DPR 380/01 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 3 anni 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.

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 Sindaco può revocare il Permesso di Costruire a Lottizzare.

Art. 7 – Costo Opere di Urbanizzazione Primaria

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, risulta così composto:

Primaria: importo desunto dal computo metrico estimativo allegato al PUA pari a 26.352,60 €, oltre all'IVA di legge.

Poiché l'importo delle opere di urbanizzazione primaria pari a €. 26.352,60 è superiore alla somma dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione a destinazione artigianale, pari a €. 8.942,20, nulla sarà dovuto da parte dei lottizzanti all'amministrazione comunale quali oneri di urbanizzazione primaria nel caso di conferma delle destinazioni d'uso (artigianali) riportate nella tavola grafica di piano PUA tav. n. 4 assunta agli atti del Comune di Cittadella al prot. 8637 del 09/03/2018.

In sede di rilascio del titolo abilitativo ad edificare per la sola destinazione d'uso artigianale, nulla sarà dovuto per oneri di urbanizzazione primaria mentre dovrà essere versato il contributo per il costo di costruzione, per gli oneri di urbanizzazione secondaria e per la perequazione.

Nel caso di destinazione d'uso diversa dall'artigianale, si procederà ad eventuale conguaglio se l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari dovesse risultare superiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria. Anche in questo caso dovrà essere versato il contributo per il costo di costruzione, per gli oneri di urbanizzazione secondaria e per la perequazione.

Art. 8 – Perequazione urbanistica

Contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art.23, DPR 380/01 i proprietari devono corrispondere le seguenti somme a titolo di perequazione urbanistica:

a) nel caso di conferma delle destinazioni riportate nella tavola grafica di piano tav. n. 4 assunta al prot. 8637 del 09/03/2018 che riporta al piano terra ed al piano primo superficie di esposizione e vendita, superfici ad uso artigianale (ingresso, laboratori, disimpegni, spogliatoio, anti-wc, wc sala riunioni, ufficio) la perequazione è determinata nella somma di €. 22.356,80, (ventiduemilatrecentocinquantadei/80) ottenuta moltiplicando la SLP, superficie lorda a pavimento per il corrispettivo di 40 €/mq ($22,356,80 = (26,60 \times 16,60 + 7,07 \times 16,60) \times 40$).

b) nel caso di destinazioni residenziali e comunque diverse da quelle di cui al punto precedente, la perequazione è determinata nella somma di €. 94.200,00 (= 3.140,00 mc x 30 €/mc), con eventuale riduzione nel caso di prima casa, se prevista e vigente al momento dell'istanza di Permesso di Costruire o di SCIA e di detrazione della somma di €. 22.356,80 di cui al punto precedente, qualora già versata .

L'importo unitario derivante da tale meccanismo perequativo, come definito dagli art. 24 bis e 83 comma 6 delle vigenti Norme Tecniche Operative di Piano degli Interventi, è stato calcolato secondo quanto previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 172/2016, esecutiva che fissa rispettivamente la perequazione in 40,00 Euro/mq e a 30,00 Euro/mc per il capoluogo ed immediata periferia.

Si conviene sin d'ora che l'Amministrazione Comunale, in accordo con la Ditta lottizzante, può optare, entro il termine di cui al primo comma dell'art. 6, in

alternativa al versamento monetario, alla realizzazione di opere pubbliche di pari valore complessivo.

Art. 9 - Collaudo o Certificato di regolare esecuzione, vincolo di destinazione d'uso del fabbricato.

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo o a Certificato di Regolare Esecuzione tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4), 5) e 6) non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 90 giorni dalla medesima.

Per tale collaudo il Comune si avvale del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti. Il Collaudatore sarà scelto dall'Amministrazione Comunale tra i liberi professionisti abilitati.

Nel caso il Comune opti per il Certificato di Regolare Esecuzione, lo stesso sarà redatto dal Direttore dei lavori, a cura e spese della Ditta Lottizzante.

Prima del collaudo la Ditta Lottizzante dovrà fornire la seguente documentazione:

- copia del tipo frazionamento, approvato dall' U.T.E. di Padova, in cui siano individuate le aree di cui al precedente Art. 3);
- atti tecnico-amministrativi corredati di idonei elaborati grafici di rilievo, a firma del tecnico abilitato, redatti in dettaglio secondo le vigenti norme in materia di lavori pubblici;

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

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova.

La ditta Lottizzante si impegna, 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 di 60 giorni dal collaudo stesso.

Scaduto tale termine, ed in casi di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'Ufficio con spese a carico della Ditta medesima.

La ditta lottizzante, nel caso venga confermata la destinazione d'uso (artigianale con area di esposizione e vendita) del fabbricato riprodotto nella tavola n. 4 (nel riquadro "Stato di progetto"), si impegna altresì a costituire vincolo perenne di destinazione a tale uso del fabbricato con possibilità di variazione dello stesso solamente previa corresponsione, a conguaglio, dell'importo di perequazione urbanistica, aggiornato con indice Istat – Foi, indicato nel precedente art. 8 punto b) della presente convenzione ed eventuali oneri di urbanizzazione primaria, sempre a conguaglio, se dovuti.

Art. 10 - Manutenzione delle Opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di Lottizzazione e di cui agli articoli 4), 5) e 6), e fino alla consegna di cui al successivo art. 13), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'uso e all'attuazione della lottizzazione sono ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

Art. 11 – Permessi di Costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art. 23, DPR 380/01

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire o Scia in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi art.23, DPR 380/01 nel singolo lotto nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto nel PUA.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione, il relativo collaudo ed il trasferimento delle aree al Comune dovrà comunque avvenire prima della richiesta di abitabilità relativa al primo fabbricato eventualmente costruito nel piano di lottizzazione.

Art. 12 - 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 3 anni dalla data di inizio.

Art. 13 - 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 alla relazione tecnica parte integrante del piano di lottizzazione.

Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 6).

Art. 14 - Consegna delle opere

La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare al Comune, mediante verbale in contraddittorio fra le parti, le aree e le opere realizzate di cui ai precedenti art. 3),4),5),6) entro 30 giorni dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole.

Art. 15 - Trasferimento delle Aree al Comune

La Ditta Lottizzante si impegna a stipulare il relativo atto per il trasferimento delle aree entro sei mesi dall'esecutività dell'atto di approvazione del Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole.

Tutti gli oneri di manutenzione delle opere ed aree oggetto di trasferimento al Comune sono poste ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante o aventi Titolo per i quali la medesima si impegna alla stipula e trascrizione di apposito atto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere l'esecuzione immediata delle manutenzioni nel caso di non effettuazione, con applicazione delle eventuali procedure di esecuzione coatta.

Art. 16 - Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, previo il consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la sua buona esecuzione delle opere.

Art. 17 - Cauzione

La Ditta Lottizzante prima del rilascio della concessione a lottizzare dovrà costituire quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione bancaria o polizza fidejussoria di idonea società assicurativa per un importo di 26.352,60 € pari al 100% dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 7). Tale garanzia sarà vincolata sino all'approvazione del collaudo con esito favorevole da parte del Comune di Cittadella; la garanzia stessa potrà essere ridotta nell'importo garantito proporzionalmente alle opere man mano eseguite, sulla base di attestazioni del Direttore dei Lavori vistate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 18 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto di trasferimento delle aree sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 19 - Rinuncia all'ipoteca legale

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, anche i successori ed aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto

saranno trascritti nei Registri Immobiliari.

La Ditta Lottizzante 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. 20 - Durata della convenzione

La presente convenzione urbanistica ha la durata di validità di anni dieci.

Art. 21 – Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione

La Ditta Lottizzante 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".

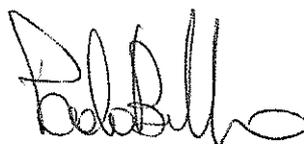
Art. 21 – Disposizioni finali

In caso di disaccordo su quanto contenuto nella presente convenzione, la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova.

Le parti, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, prestano espresso consenso al trattamento dei propri dati in relazione agli adempimenti relativi al presente atto, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla legge e dalla funzione notarile.

E richiesto, io Segretario Generale, ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura ai predetti comparsi che lo hanno dichiarato conforme alle loro volontà e, qui con me da ultimo, in segno di accettazione, lo sottoscrivono a margine di ogni facciata ed in calce all'ultima.

Consta il presente atto di n. facciate in parte dattiloscritte con sistemi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per intere n. facciate e fin qui della, escluse le firme.

 11