

Comune di CITTADELLA
Provincia di PADOVA



Strelotto Maria - Lidia
Girolimetto Virginia

Piano di Lottizzazione
Z.T.O. C2
Cittadella, via Mazzini



E-mail: studio@audprogetti.it
via Borgo Bassano, 79 - Cittadella (PD)
tel. 0499403638 - fax 0495974179

Architetto TONIOLO SIMONE

c.f.: tnlsmn71r08c743z - p.i.: 03325190282

Progettista

Collaboratore

Collaboratore

Collaboratore

Data: 27.06.2018

Aggiornamenti:

Scale:

File:

Tavola C
10

SCHEMA DI CONVENZIONE

COMMITTENTE:
STRELIOTTO MARIA
STRELIOTTO LIDIA
GIROLIMETTO VIRGINIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PUA 05/2014.

Z.T.O. “C2 VIA MAZZINI”

Cittadella

Allegato 10 C “Schema di Convenzione”

Cittadella 27/06/2018

Progettista:

Architetto TONIOLO SIMONE, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al nr. 1523, con studio professionale a Cittadella (PD) in Via Borgo Bassano n. 79 cap 35013, c.f. n. TNL SMN 71R08 C743Z, p.iva n. 03325190282

Rep. n.

Racc. n.

Prot. n.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CITTADELLA

(Provincia di Padova)

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A
SCOMPUTO ONERI.**

L'anno , addì [REDACTED]

del mese di [REDACTED]

in Cittadella, presso la sede municipale

Dinanzi a me, _____, Segretario Generale del Comune di Cittadella, ufficiale rogante ai sensi dell'art.97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali, approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n.267, in assenza di testimoni non richiesti nè da me ufficiale rogante nè dalle parti che sanno leggere e scrivere, sono personalmente comparsi:

- NICHELE ing. EMANUELE, nato a Cittadella (PD) il [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede comunale di Cittadella, il quale dichiara di intervenire in questo atto nella sua qualità di Dirigente del 3° e del 4° Settore, giusto provvedimento del Sindaco in data, protocollo n., e quindi in nome, per conto e quale legale rappresentante del **COMUNE DI CITTADELLA**, con sede in via Indipendenza n.41, C.F. **81000370288**, di seguito per brevità denominato "Comune";

- **STRELIOTTO MARIA** nata a [REDACTED] (PD) il [REDACTED], residente a [REDACTED] (PD) in Via [REDACTED] 45, c.f. n. **STR MRA [REDACTED] 3Q**;
- **STRELIOTTO LIDIA** nata a [REDACTED] (PD) il [REDACTED] residente a [REDACTED] (PD) in Via [REDACTED] 51, c.f. n. **STR LDI [REDACTED] 3S**;
- **GIROLIMETTO VIRGINIA** nata a [REDACTED]) [REDACTED] residente a Cittadella (PD) in Via [REDACTED], c.f. n. **GRL VGN [REDACTED]**;

Di seguito per brevità i Sigg. Streliotto Maria, Streliotto Lidia, Girolimetto Virginia, verranno denominate anche "**Ditta Lottizzante**".

- che i Sigg. Streliotto Maria, Streliotto Lidia, Girolimetto Virginia, sono proprietarie dei seguenti immobili situati in **Comune di Cittadella**, in "ZTO C2 VIA MAZZINI", catastalmente censiti:

N.C.T., Sezione Unica, Foglio 37, - Mapp. 78 di mq. 5521 R.D. € 62.73 R.A. € 35.64

di comproprietà delle sig. re Streliotto Maria, Streliotto Lidia, Girolimetto Virginia per la quota di 1/3 (un terzo) cadauna;

Premesso che

- con Conferenza dei Servizi del 27 maggio 2009 ratificata con DGRV n. 2895 del 29 settembre 2009 è stato approvato il P.A.T.I.;
- con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 19 del 26 febbraio 2010 e n. 43 del 12 luglio 2010 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano degli Interventi;
- Con successive deliberazioni di Consiglio Comunale sono state approvate le Varianti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6 , n. 7 e n. 8 al Piano degli Interventi;
- Con ulteriore deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 14.06.2017 è stato adottato il Secondo Piano degli Interventi;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23.02.2018 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con la proposta della "Ditta Lottizzante" del 15 novembre 2010, successiva risposta del Comune prot. n. 21348 del 7 giugno 2011 e atto unilaterale d'obbligo prot. n. 36420 del 14 ottobre 2011;
- con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 28 del 22 luglio 2015 e n. 49 del 21 dicembre 2015 è stata rispettivamente adottata e approvata la variante n. 7 al Piano degli Interventi;
 - che, in base a quanto previsto dalla L.R. 11/2004, la ditta lottizzante ha presentato in data 04 Marzo 2016 prot. n. 16/07272, integrata con nota in data 02/05/2016 prot.16/13530 al Comune di Cittadella un piano di lottizzazione denominato "C2 VIA MAZZINI"- in conformità al P.I. vigente e costituito dai seguenti elaborati :
- TAV. 1/A – Inquadramento Cartografico (prot. del 24.10.2014)
- TAV. 2/D – Aree Edificabili e Standard (integr. del)
- TAV. 3/B – Particolari costruttivi, sottoservizi (integr. del)

- TAV. 4/B – Relazione Tecnica (prot. del)
- TAV. 5/A – Documentazione Fotografica (prot. del 24.10.2014)
- TAV. 6/B – L.R. 13/1989, D.M. 236/89 e succ. (integr. del)
- TAV. 7/A – Norme Tecniche di Attuazione (prot. del 24.10.2014)
- TAV. 8/B – Computo Metrico Estimativo (prot. del)
- TAV. 9/A – Capitolato Speciale d’Appalto (prot. del 24.10.2014)
- TAV. 10/B – Schema di Convenzione (prot. del)
- TAV. 11/C – planimetria sottoservizi (inter. del)

Elaborati specialistici:

- -Relazione Invarianza Idraulica (integr del 27.10.2016) e autocertificazione idoneità professionale.
- Relazione Geologico Geotecnica (integr. del 27.10.2016)
- Progetto impianto illumino-tecnico (integr. del 27.10.2016).

- che il piano attuativo prevede la progettazione urbanistica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di opere in cessione in Cittadella su Via Mazzini;
- che detto piano di lottizzazione è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. del e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. del;
- che per la realizzazione di tale intervento la ditta lottizzante è pronta ad assumersi gli obblighi derivanti dall’approvazione del piano attuativo, nonché gli impegni di cui alla presente convenzione;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante che presta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione secondo gli elaborati di progetto citati nelle premesse, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, adottati ed approvati rispettivamente con deliberazioni di

Giunta Comunale n. del e del, depositati in atti del Comune di Cittadella e costituenti parte integrante della presente convenzione ancorché non materialmente allegati, 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.

Nella fase di realizzazione delle opere potranno essere introdotti quei leggeri aggiustamenti e modifiche ai progetti esecutivi che a giudizio del Direttore dei Lavori, della Amministrazione Comunale e degli Enti si rendessero necessari o utili per la miglior funzionalità delle opere o della progettazione edilizia, per adeguamento allo stato dei luoghi o per altre cause sopravvenute.

Devono comunque essere salvaguardati il disegno complessivo del piano, i suoi criteri informativi, l'impostazione generale delle singole opere.

Le predette varianti saranno verificate, omologate in sede di collaudo e approvate con relativi atti.

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione identificate all' NCT del Comune di Cittadella nella premessa descritte.

ART. 3 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'atto unilaterale d'obbligo del 14 ottobre 2011 prot. 36420, prevede una perequazione da determinarsi secondo l'importo unitario di € 35,00/mc. di volumetria massima ammissibile concessa nelle zone a vincoli decaduti (art. 134 N.T.O. del Piano degli Interventi), attivando il principio perequativo secondo il modello definito con deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 27/02/2006:

I parametri urbanistici ed edilizi dell'area sono i seguenti:

superficie reale territoriale	mq. 5.521
indice territoriale (art. 134 N.T.O.)	mc/mq 0.5
volumetria massima ammissibile	mc. 2.760
importo unitario di perequazione	€/mc. 35,00
importo totale di perequazione (€/mc 35,00 x mc. 2760)	€. 96.600,00

L'impegno sottoscritto precisa che tale importo sarà riconosciuto secondo la forma mista così determinata:

- €. 52.600,00 pari al valore di cessione di mq. 1.500 (per l'importo unitario di €. 35/mq) di area da destinare a parco;

- €. 30.000,00 in esecuzione diretta delle opere di sistemazione dell'area a parco di quartiere;
- €. 14.000,00 quale compensazione forfettaria degli oneri di manutenzione del parco da versare prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

ART. 4 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI PEREQUAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a **cedere** a favore del Comune di Cittadella le aree da destinare a:

A) standard di piano consistenti in:

- parcheggio per mq. 199.16
- marciapiede-verde per mq. 195.84
- TOT. Mq. 395.00

B) Perequazione art. 134 NTO di P.I – verde pubblico consistente in:

- parco di quartiere per complessivi mq. 1500.00

Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria (Tav. 2D) con apposita grafia e tabella di sintesi.

Le aree da cedere resteranno in disponibilità della ditta lottizzante per le attività di cantiere, per la realizzazione delle opere previste al successivo art. 4 e per la loro manutenzione e custodia sino alla consegna al Comune, da effettuarsi dopo l'emissione del certificato di regolare esecuzione previsto al successivo art. 8.

La cessione dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI PEREQUAZIONE

La ditta lottizzante si impegna, a seguito di rilascio del permesso di costruire, a realizzare a completa sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e di perequazione, previste dal piano di lottizzazione e nell'atto d'obbligo citati in premessa.

Relativamente alle opere afferenti le reti tecnologiche ed i sottoservizi, la ditta si impegna al rispetto delle indicazioni e/o prescrizioni che saranno date dagli Enti preposti alla gestione e/o tutela (CONSORZIO DI BONIFICA BRENTA, ETRA, ENEL, TELECOM) meglio precisate nelle Tav. n. 2D, 3B e 11C... allegate alla presente convenzione:

- strade, marciapiedi ed altri spazi pedonali;

- spazi di sosta e parcheggio;
- verde di P.d.L.;
- segnaletica stradale;
- rete di fognatura bianca e nera;
- rete idrica;
- rete di distribuzione energia elettrica per uso privato e illuminazione pubblica;
- rete telefonica;
- rete distribuzione gas;
- parco di quartiere (perequazione art. 134 N.T.O. di P.I. Zone a Vincoli decaduti);
- versamento compensativo per oneri di manutenzione del verde ;

Per come risulta il computo metrico estimativo, il costo di dette opere ammonta a €. 83.552,83;

ART. 6 – COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare desunto dal computo metrico estimativo allegato al PUA risulta pari ad €. 51.858,36 oltre all'IVA di legge. Poiché tale importo risulta superiore all'importo tabellare determinato in via presuntiva in €. 35.000 circa, per la costruzione di un edificio residenziale, nulla sarà dovuto all'amministrazione comunale da parte dei lottizzanti quali oneri di urbanizzazione primaria, mentre dovranno essere versati gli importi per oneri di urbanizzazione secondaria, per il costo di costruzione e per il versamento compensativo per oneri di manutenzione del verde (compensazione della perequazione dovuta).

Nel caso di volumi onerosi maggiori o di destinazione d'uso diverse, si procederà ad eventuale conguaglio se l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari dovesse risultare superiore al costo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare. Rimangono sempre a carico della ditta i versamenti per oneri di urbanizzazione secondaria, per il costo di costruzione e per il versamento compensativo per oneri di manutenzione del verde (compensazione della perequazione dovuta)..

ART. 7 - TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all'art 4 entro dodici mesi dalla data di notifica del permesso a lottizzare e ad ultimarle entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio, salvo proroghe successive concesse da questa Amministrazione per eventuali cause di forza maggiore.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non fossero iniziate o risultassero incomplete, il Sindaco può revocare il permesso a costruire.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la Ditta Lottizzante.

ART. 8 - MODALITÀ DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste in conformità a quanto definito dal capitolato e dalle rispettive voci descrittive per le opere di urbanizzazione, allegato, al quale seguirà, successivamente all'acquisizione dei pareri presso gli enti competenti, Capitolato Speciale d'Appalto e Computo Metrico.

ART. 9 - COLLAUDO/CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottoporrà a collaudo o a Certificato di Regolare Esecuzione tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3), 4) e 5) 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.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione e di cui all'articolo 4 e fino alla consegna delle stesse mediante cessione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni

responsabilità civile e penale inerenti alla attuazione ed all'uso della Lottizzazione, sono a totale carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto del collaudo le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi dell' art. 8.

ART. 11 - ESECUZIONE PER STRALCI

La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire le opere in un unico stralcio.

ART. 12 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Viste le caratteristiche urbanistico - edilizie dell'area i singoli permessi di costruire saranno rilasciati anche se le opere di urbanizzazione si trovano in fase realizzazione.

Il certificato di abitabilità - agibilità sarà rilasciato dopo l'avvenuta approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione e dell'avvenuta cessione delle aree a questa Amministrazione.

ART. 13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso della Giunta Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono comunque vincolanti non solo per la Ditta Lottizzante, ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta Lottizzante che gli eventuali successori si intendono solidamente responsabili nei confronti del Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in Convenzione.

La Ditta Lottizzante assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente Convenzione in ogni atto di compravendita dei terreni di sua proprietà compresi nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

ART. 14 – CESSIONE DELLE AREE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune le aree oggetto di urbanizzazione relative a parcheggi, marciapiedi, verde e parco pubblico, indicate nella Tav. 2D di P.d.L.

Le cessioni delle aree devono avvenire entro 90 giorni dalla data di approvazione con esito favorevole, del collaudo/certificato di regolare esecuzione fatte salve particolari e motivate esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Le stesse debbono essere comunque regolarmente urbanizzate come previsto nelle tavole di progetto, nel capitolato d'oneri, nei tempi e nei modi fissati precedentemente.

ART. 15 - CAUZIONE

La Ditta Lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, fidejussione assicurativa/bancaria fino all'ammontare complessivo di € 105.908,11 opere di urbanizzazione primaria e parco pubblico ed importo manutenzione (51.858,36 (primarie)+31.694,47 (parco) +8.355,25 (iva 10%) +14.000 (manutenzione)) fideiussione che è stata già costituita in data [REDACTED] n. [REDACTED] con la compagnia [REDACTED], che prevede il pagamento dell'importo dovuto dal contraente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta da parte del Comune di Cittadella. Il garante non gode del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cod. civ.

Tale garanzia sarà vincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli. Lo svincolo finale avverrà ad ottenuto collaudo favorevole delle opere ed all'avvenuta cessione delle aree.

ART. 16 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per l'atto di cessione di cui al precedente art. 13, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di Legge applicabile alla presente Convenzione ed in particolare della L. 28/06/1943 n. 666.

ART. 17 - RINUNZIA DELL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia alla ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 - NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione sono valide le disposizioni generali della vigente Normativa Nazionale e Regionale.

ART. 19 - 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 (tre) anni dalla data di inizio.

Art. 20 – 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. 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 – SPESE

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

ART. 22 – DISPOSIZIONI FINALI

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.

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 _____, 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 scritte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per intere n. (.....) facciate e quanto fin qui scritto della dodicesima facciata escluse le firme.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

..... Firma

LA DITTA LOTTIZZANTE

..... Firma