



COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CITTADELLA
Copia Atti

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0043670 del 18/12/2018
Class: 10/50 Fasc: 2016/95



* 0 0 0 5 9 1 0 3 7 2 *

SCHEMA DI
CONVENZIONE
DEL P.D.L.

P.U.A. C3/139 are 1.2 - PDL via Ca' Ovadro

OGGETTO

Realizzazione di verde pubblico e parcheggio nell' ambito del PDL.

COMMITTENTE

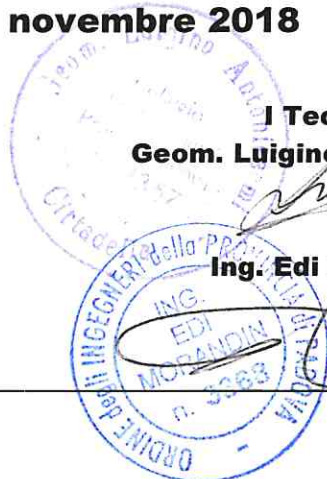
Bernardi Domenico

Cittadella 30 novembre 2018

I Tecnici

Geom. Luigino Antoniacomi

Ing. Edi Morandin



**SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE “C3/139 1-2 VIA CA’OVADRO”**

..... formulazione di rito

Premesso che:

- con Delibera del Consiglio comunale 09 luglio 2009, n. 48 è stato approvato il P.A.T.I. in attuazione alla L.R. 11/2004 e successivamente con ulteriore D.C.C. 26 febbraio 2010, n. 19 veniva adottato il Piano di Interventi P.I. dove è stata individuata la ZTO C3/139 soggetta a P.U.A., nonché la terza variante N. 5 al P.I. approvata con D.C.C. 36 del 29 settembre 2014 e variante seconda al P.I. approvata con delibera del C.C. 14.06.2017 n. 17, individuata come area n. 1-2 della tavola n. 4.2 in via Ca' Ovadro;
- Il Sig. Bernardi Domenico (quale ditta attuatrice) risulta proprietario dell' area inserita nella ZTO C3/139 area n. 1-2 di Via Ca' Ovadro ed individuate catastalmente al NCT come segue: Fg. 13 Mappale n. 389 in proprietà dello stesso Bernardi Domenico per una superficie catastale complessiva di mq. 2.230,00 di cui mq 2051,00 interessati dal P.U.A.;
- il Comune di Cittadella ha aderito ed approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) ex art. 19 LR n. 11/2004 con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____.

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

Art. 1 - Attuazione del Piano

La Ditta Attuatrice, presenta al Comune di Cittadella la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e piena disponibilità degli immobili sopra descritti costituenti l'ambito del P.D.L. , con esclusione pertanto delle aree interessate dalla realizzazione delle opere extra-ambito la cui disponibilità sarà garantita dall'Amministrazione Comunale stessa, si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui al PUA in premessa e secondo gli elaborati di progetto allegati alla DCC n. ____ del _____, comprensivi delle opere entro ambito P.D.L., depositati in atti del Comune di Cittadella e costituenti parte integrante della presente convenzione ancorché non allegati.

Nel Permesso di Costruire dei fabbricati sarà previsto l'obbligo per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria ed a garanzia di una regolare esecuzione dovrà essere prodotta una fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo delle opere. La durata della garanzia sarà subordinata all'esito favorevole del collaudo delle opere. Il Comune su richiesta della ditta attuatrice, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, da parte del suo Dirigente Responsabile Capo Ufficio Tecnico, non prima di 30

giorni dalla data di ultimazione lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima convenzione per se stessa ed aventi causa a qualsiasi titolo. Tale obbligo dovrà essere espressamente richiamato negli atti di trasferimento della proprietà.

Art. 2 - Realizzazione delle opere a scomputo oneri

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri, vista l'esigua consistenza delle opere e del relativo importo a scomputo, non si ritiene opportuno configurare l'intervento come appalto di lavori pubblici disciplinato dal D.Lgs. 163/2006, ma con la formula dell'intervento diretto a realizzare in proprio tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, dando ampia garanzia di regolare esecuzione al Comune di Cittadella.

Pertanto nel Permesso di Costruire del P.d.L. sarà previsto l'obbligo per l'esecuzione di dette opere di urbanizzazione primaria ed a garanzia di una regolare esecuzione dovrà essere prodotta una fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo delle opere. La durata della garanzia sarà subordinata all'esito favorevole del collaudo delle opere. Il Comune su richiesta della ditta attuatrice, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, da parte del suo Dirigente Responsabile Capo Ufficio Tecnico, non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

Art. 3 - Opere di Urbanizzazione Primaria

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare a totale sua cura e spesa le seguenti opere di urbanizzazione sulle aree di cui al successivo art. 9, in conformità al Piano Urbanistico citato in precedenza, e più precisamente:

3.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- parcheggio e spazio di manovra
- Raccolta e smaltimento acque meteo
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale
- Posizionamento di due punti luce al led

Art. 4 - Allacciamento ai Pubblici Servizi

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumere a proprio carico l'onere di tutte le opere necessarie per allacciare i due lotti residenziali del P.d.L. , ai pubblici servizi già esistenti ai limiti della proprietà privata in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi e gestori delle infrastrutture a rete.

Art. 5 - Tempi di esecuzione delle opere

La Ditta attuatrice si impegna ad iniziare le opere di cui alla presente convenzione ed indicate all'art. 3, entro 12 mesi dalla data di rilascio del/i permesso/i edilizio/i 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.

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 al successivo art. 12, 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 edilizio relativo alla lottizzazione.

Art. 6 - Oneri di Urbanizzazione Primaria

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3.1, da realizzare all'interno dell'ambito di PdL risulta pari ad €. 19.616,44 desunto dal Progetto Preliminare allegato al PUA (punto 9 dell'allegato A, Relazione tecnica descrittiva), mentre l'importo tabellare risulta pari ad €. 10.068,00 e conseguentemente, essendo minore della spesa da sostenere, non è dovuto il contributo per oneri di urbanizzazione primaria.

In sede di rilascio dei permessi edilizi relativi agli edifici da realizzare nella lottizzazione verrà quantificato l'importo relativo al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e per il contributo sul costo di costruzione che verranno corrisposti regolarmente.

Art. 7 - Certificato di regolare esecuzione dei lavori

Il Comune, su richiesta della Ditta Attuatrice, sottoporrà a collaudo tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 120 giorni dalla medesima.

Per tale certificazione il Comune si avvale del Responsabile Capo Ufficio Tecnico del Comune o di liberi professionisti con idonea capacità professionale.

Prima della certificazione di regolare esecuzione la Ditta Lottizzante dovrà fornire la seguente documentazione:

- copia del tipo di frazionamento, approvato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Padova, in cui siano individuate le aree da cedere e/o da vincolare ad uso pubblico.
- atti tecnico-amministrativi concernenti la contabilità definitiva delle opere eseguite;

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

La Ditta attuatrice 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 della Ditta Lottizzante il Comune provvede d'Ufficio, con spese a carico della Ditta medesima, avvalendosi delle garanzie fidejussorie.

Art. 8 - Manutenzione delle Opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano di Lottizzazione e di cui alla presente convenzione e fino alla loro cessione, 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.

Qualora all'atto della consegna le opere in argomento non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente art. 7.

Art. 9 – Cessione delle Aree e Vincoli

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare le opere da destinare a standard urbanistici nell'ambito di PdL, (area parcheggio, spazio di accesso e manovra, banchina stradale, di mq 184,00) da cedere al Comune di Cittadella. Su tutte queste aree permane l'obbligo di manutenzione a carico della ditta lottizzante.

Art. 10 – Monetizzazione standards (Area Parcheggi)

Non si prevede monetizzazione.

Art. 11 – Permessi a Costruire ed Agibilità

Il Comune rilascerà i singoli permessi edilizi relativi alla realizzazione delle unità immobiliari, 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. 3.1 e 3.2.

Il Comune rilascerà il certificato di agibilità degli immobili dopo l'avvenuto collaudo favorevole, anche parziale, delle opere di urbanizzazione primaria.

Non potrà in alcun caso essere rilasciato il certificato di agibilità delle unità immobiliari realizzate nella lottizzazione se non dopo il positivo e favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3.2.

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 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 art. 5.

Art. 14 - Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza in preventivo 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 nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere in essa previste.

Art. 15 – Cauzioni e garanzie

La Ditta Attuatrice dovrà costituire, prima del rilascio del/i Permesso/i edilizio/i, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussioni bancarie o assicurative pari al 100% dell'importo delle opere da realizzare all'interno dell'ambito di P. d. L., pari a complessivi €. **19.616,44** per la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria..

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

La garanzia può essere ridotta ogni volta che si raggiunge l'importo pari al 30% dei lavori eseguiti garantendo la quota rimanente, sulla base di un certificato del Direttore dei Lavori vidimato dal Comune.

Qualora allo scadere della presente convenzione, risulti essere rilasciato il permesso edilizio e le opere risultino non ultimate, l'Amministrazione comunale può riscuotere le polizze per l'importo relativo ai lavori mancanti ed ultimarle direttamente o in affido al soggetto aggiudicatario dei lavori.

Art. 16 – Perequazione urbanistica

Contestualmente al ritiro del Permesso di Costruire per la costruzione di singoli fabbricati nel lotto B, nulla è dovuto a titolo di perequazione in quanto l'edificio costruito sarà utilizzato direttamente dai proprietari o dai loro familiari.

Art. 17 - 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. 18 - 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. 19 - Durata della convenzione

La presente convenzione urbanistica ha una durata di validità di **anni dieci** a partire dalla data di trascrizione nei RR.II.

Art. 20 – 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. 6 (sei) facciate in parte dattiloscritte con sistemi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per intere n. 6 (sei) facciate e fin qui della decima, escluse le firme.