

COMUNE DI CITTADELLA

PROVINCIA DI PADOVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
ZONA C2/130 "Via Beltramina"**

**DITTA: BACCIN ANCILLA
FRIGO ALESSANDRO
FRIGO PAOLO
FRIGO STEFANO**

SCHEMA DI CONVENZIONE

ALLEGATO 4

Il tecnico:

Dott. Arch. Paola Frigo

Cittadella, lì 21 Gennaio 2019

SCHEMA DI CONVENZIONE

Il giorno _____, innanzi a me Notaio _____ sono presenti i Signori:

- _____, Responsabile Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Cittadella;
- Baccin Ancilla, nata a *** (**), il *** e residente a *** (**), in *** n° **, C.F. ***, proprietaria per ***;
- Frigo Alessandro, nato a *** (**), il *** e residente a *** (**), in *** n° **, C.F. ***, proprietario per **;
- Frigo Paolo, nato a *** (**), il *** e residente a *** (**), in *** n° **, C.F. ***, proprietario per **;
- Frigo Stefano, nato a *** (**), il *** e residente a *** (**), in *** n° **, C.F. ***, proprietario per **;

Si premette :

- che il Signor _____, interviene nel presente atto quale Responsabile Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Cittadella;
- che i Signori Baccin Ancilla, Frigo Alessandro, Frigo Paolo, Frigo Stefano di seguito indicato quale Ditta Lottizzante, è proprietario di un terreno situato in Comune di Cittadella, Via Beltramina, censito al Catasto Terreni Foglio 38, Mapp.li n° 1096;
- che la Ditta Lottizzante ha presentato al Comune di Cittadella in data *** prot. ***, un progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo ai terreni sopracitati, compresi in tutto od in parte nel Piano di Lottizzazione, per una superficie complessiva di 4.705 m² ;
- che il Comune ha aderito ed approvato il Piano Urbanistico Attuativo con deliberazione di Giunta n° ** del *** .

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

- Tav. 1 - Planimetria generale con inquadramento territoriale, documentazione fotografica - stato di fatto;
- Tav. 2 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione delle reti tecnologiche;
- Tav. 3 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria: Individuazione standard e viabilità con segnaletica;
- Tav. 4 - Planivolumetrico fabbricati stato di progetto;

- All. 1 - Relazione, dimensionamento del P.U.A., descrizione opere di urbanizzazione e renders;
- All. 2 - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria;
- All. 3 - Norme tecniche di attuazione;
- All. 4 - Schema di convenzione e/o atto d'obbligo;
- All. 5 - Relazione compatibilità idraulica;

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 - Vincolo sulle Aree per le Opere di Urbanizzazione Primaria

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere al Comune le aree da destinare a parcheggi, verde e strade per un totale di circa 1.232 m². Le aree suddette, come parti si danno reciprocamente atto, sono evidenziate nella planimetria allegata al presente schema di convenzione.

In sede di trasferimento delle aree sopra descritto verrà ceduto anche il relitto stradale così catastalmente censito: Fg 37 – Mappale 653 di mq 241

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:

- rete telecom;
- rete Enel;
- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- illuminazione pubblica;
- viabilità;
- acquedotto;
- parcheggi pubblici

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

Art. 5 - Opere di Urbanizzazione Primaria e tempi di esecuzione.

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente articolo 4) entro 30 giorni 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. 6 – 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).

Art. 7 – Costo Opere di Urbanizzazione Primaria

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare è determinato in €. 155.150,75 oltre all'iva di legge come da allegato computo del progettista.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire ad edificare, nulla sarà dovuto per oneri di urbanizzazione primaria mentre dovrà essere versato il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria/perequazione, detratto il credito di €. 9.025,00 (visto accordo prot. 0031376 del 26.09.2012) e, se dovuto, per il costo di costruzione.

Art. 8 - Certificato di regolare esecuzione

Il Direttore dei lavori produrrà un certificato di regolare esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli 4), e 5) non prima di 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 180 giorni dalla medesima.

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

- copia del tipo frazionamento, approvato dall' U.T.E. di Padova, in cui diano 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;

Art. 9 - Manutenzione delle Opere

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di Lottizzazione e di cui agli articoli 4), 5), 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.

Art. 10 - 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. 11 - 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. 12 - 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 5).

Art. 13 - Trasferimento a terzi degli Oneri di Urbanizzazione

La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza 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.

Verrà trasferito anche il mappale n. 653 già in uso pubblico.

Art. 14 – Cauzione

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, la Ditta Lottizzante presta polizza fideiussoria n. con inizio dal della per €. 155.150,75 (Euro centocinquantacinquemilacentocinquanta/75) pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione.

L'importo garantito potrà, a discrezione dell'Amministrazione, essere diminuito in relazione allo stato di attuazione degli obblighi convenzionali, solo previo nulla osta del collaudatore. Tale garanzia fideiussoria verrà estinta dopo la cessione delle aree delle opere e in generale, l'esecuzione di tutti gli obblighi posti a carico della ditta Lottizzante della presente convenzione.

La Ditta Lottizzante autorizza io comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e col esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune andrà a fare.

Art. 15 - COLLAUDO

Il Comune su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente articolo 4 non prima di 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 150 (centocinquanta) giorni dalla medesima. Per tale collaudo, l'Amministrazione si avvale dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Liberi Professionisti da essa scelti, iscritti all'Albo dei Collaudatori Regionali.

E' in facoltà dell'Amministrazione nominare il collaudatore già in corso d'opera.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

Le Ditta Lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e a completare tutte le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, l'Amministrazione provvederà d'ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante e conseguente rivalsa sulla garanzia di cui al precedente art.15.

La Ditta Lottizzante non sarà responsabile per eventuali malfunzionamenti delle reti tecnologiche esistenti alla quale si allaccerà la lottizzazione in oggetto se non dipenderà dalla stessa.

Pertanto il collaudo riguarderà esclusivamente la regolare esecuzione delle reti e degli impianti interni alla nuova lottizzazione.

Art. 16 - 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. 17 - Rinuncia all'ipoteca legale

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. 18 – Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione

Il soggetto Attuatore in qualità di 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. 19 - Entrata in vigore e durata della convenzione

La presente convenzione mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta Lottizzante diverrà tale per il Comune di Cittadella non appena la presente convenzione avrà ottenuto le approvazioni di Legge.

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