



# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

P.U.A. ATO N°3 Tipo Zona C3/134 area N°64 mq 1248

P.D.L. via Pani

## SCHEMA di CONVENZIONE del P.D.L.

### OGGETTO

Realizzazione verde e parcheggio pubblici nell'ambito del P.D.L. via Pani

### COMMITTENTE

Marchetti Remigio

## COMUNE di CITTADELLA

Provincia di Padova

Cittadella, lì 06 febbraio 2020

I TECNICI

Geom. Leonardo Savio

Ing. Albino Zonta

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C3/134 64 VIA PANI"

*...formulazione di rito...*

Premesso che:

- ✓ con Delibera del Consiglio Comunale 09.07.2009, 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 P.I. e con la seconda variante al P.I. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°3 del 23.02.2018 è stata individuata la Z.T.O. C3/134 soggetta a P.U.A. come area n°64 della tavola n°4.2 in via Pani;
- ✓ il Signor Marchetti Remigio (quale ditta attuatrice) risulta proprietario di una porzione dell'area inserita nella Z.T.O. C3/134 area N° 64 di via Pani ed individuata catastalmente al N.C.T. dal fg 12 Mappale 200 e 710 per una superficie catastale complessiva di 7140 mq di cui 943 mq interessati dal P.U.A.;
- ✓ il Signor Baggio Agostino risulta proprietario di una porzione dell'area inserita nella Z.T.O. C3/134 area N° 64 di via Pani ed individuata catastalmente al N.C.T. dal fg 12 Mappali 1294 e 708 per una superficie catastale complessiva di 1516 mq di cui 325 mq interessati dal P.U.A.;
- ✓ i Signori Baggio Adriano e Vallotto Domenica risultano rispettivamente proprietario e usufruttuaria di una porzione dell'area inserita nella Z.T.O. C3/134 area N° 64 di via Pani ed individuata catastalmente al N.C.T. dal fg 12 Mappale 1293 per una superficie catastale complessiva di 2143 mq di cui 119 mq interessati dal P.U.A.;
- ✓ il Comune di Cittadella ha aderito ed approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione) ex art.19 L.R. n° 11/2004 con Delibera di Giunta 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 P.U.A. in premessa e secondo gli elaborati di progetto allegati alla D.G.C. 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 dei 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 scomuto oneri**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto oneri, vista l'esigua consistenza delle opere e del relativo importo a scomuto, 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 dei 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 meteoriche
- ▶ segnaletica stradale orizzontale e verticale
- ▶ posizionamento di due punti a led
- ▶ area verde pubblica

### **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 il lotto residenziale 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 P.D.L. risulta pari a 20'696,75 € desunto dal Progetto Preliminare allegato al P.U.A. (punto 9 dell'allegato A, Relazione tecnica descrittiva), mentre l'importo tabellare risulta pari a 6'776,00 € 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:

1. - 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.
2. - Atti tecnico-amministrativi concernenti la contabilità definitiva le 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 fideiussorie.

#### **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 delle 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 P.D.L., (area parcheggio, spazio di accesso e manovra, area verde), da cedere al Comune di Cittadella. Su tutte queste aree permane l'obbligo di manutenzione a carico di Marchetti Remigio.

#### **Art.10 – Monetizzazione Standard (Area Parcheggio)**

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 oltre all'avvenuta cessione/servitù per le aree a standard pubblico.

#### **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 ultimazioni 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 il 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 20'696,75 € 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 del singolo fabbricato residenziale nel nuovo lotto, nulla è dovuto a titolo di perequazione in quanto l'edificio costruito sarà utilizzato direttamente dal proprietario o dai suoi familiari nel rispetto dell'art.8 delle N.T.O. del P.I. Nel caso di edificazione da parte di soggetti diversi al momento del rilascio del P.D.L., sarà dovuta la perequazione calcolata secondo le tabelle vigenti al momento della richiesta.

#### **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 l'esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a 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°4 (quattro) pagine, n°8 (otto) facciate, esclusa la copertina, in parte dattiloscritte con sistemi elettronici da persona di mia fiducia e parte di mio pugno e per intere n°8 (otto) facciate e fin qui della ottava, escluse le firme.