

N. di Rep.

N. di Prot.

OGGETTO: CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL P.U.A. D2/44 via Laghi in Comune di Cittadella.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2020, il giorno (.....) del mese di nella
Residenza Municipale, avanti a me, dott.,
Segretario Generale del Comune intestato, ufficiale rogante, abilitata e ricevere e
rogare i contratti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai
sensi dell'art. 97 del D.L.vo 18.08.00 n. 267 e dallo Statuto Comunale, non assistito
dai testimoni per espressa e concorde rinuncia fatta dai comparenti e con il mio
consenso, si sono costituiti i Signori:

-, nato a il, domiciliato per la carica presso
la sede comunale, funzionario, il quale dichiara di agire esclusivamente per conto
del Comune di Cittadella, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica
Urbanistica-Edilizia Privata (CF. e Part. Iva 81000370288), ai sensi dell'art. 107,
comma 3, lettera c) del D.Lvo n. 267/2000;

nonchè

- **Carlon Luigino** nato a San Martino di Lupari il 20 marzo 1953, C.F. dichiarato
CRL LGN 53C20 I008N res. a Cittadella (PD) in via Cà Moro n. 153;

- **Carlon Giorgio** San Martino di Lupari il 17 ottobre 1958, C.F. dichiarato CRL
GRG 58R17 I008R residente a Cittadella (PD) in via Cà Moro n. 155/1;

- **CARLON S.N.C. di Carlon Luigino & Giorgio** con sede a Cittadella (PD) in via Cà
Moro n. 155/2 C.F. dichiarato 00653670281

di seguito chiamati congiuntamente " Ditta Lottizzante",

Detti comparenti della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere
questo atto (ai fini anche transattivi di potenziali liti insorgende in ordine alla
rotatoria di Via Cà Moro, pressochè adiacente all'area oggetto del presente PUA e
già inter partes oggetto del ricorso al Tar Veneto n.109/2020 definito con sentenza

n.425/2020) del quale

PREMETTONO:

- il Comune di Cittadella è dotato di Piano degli interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 12.07.2010 e successivamente modificato;
- in data la Ditta presentava un progetto per il Piano Urbanistico Attuativo D2/44 via Laghi nei mappali di proprietà, censiti al Comune di Cittadella, Fg. 13° mappali n. 430, 432, 431, 519, 520, 667, siti in via Laghi, PUA approvato con D.G.C. n. del ex art.20 LR n.11/2004;
- il PdL in questione richiede, sulla scorta delle previsioni del PI, il conferimento di standard pubblici per un totale di mq.1.733, conferimento che –anche in relazione ai fini transattivi della presente convenzione- viene effettuato con le modalità qui di seguito convenute;
- la ditta lottizzante si impegna a realizzare a proprie spese all'interno dell'ambito del PUA le opere di urbanizzazione (analiticamente meglio descritte nel computo metrico estimativo agli atti – documento A - e risultanti dalla tavola n. 5) per un totale di superficie destinata a standard primario di mq. 349,90 (salvo più precisa individuazione a seguito di specifico frazionamento catastale);
- la ditta lottizzante si impegna altresì a cedere, ad ulteriore compensazione parziale delle opere di urbanizzazione richieste dal PUA in questione, le vicine ed in sua attuale proprietà aree extra ambito del PUA in questione per mq. 230, aree risultanti dalla tavola 5 degli elaborati del PUA: ciò, ripetesì, anche ai fini transattivi citati e di cui al successivo articolo 7;
- residuando ancora 1.153,40 mq. di standards da conferire da parte della ditta lottizzante, tali residui standards vengono monetizzati per l'importo di euro 213.379,00 (cioè mq. 1153,40 x euro 185/mq.) con le seguenti modalità:
 - a. euro 50.000,00 mediante la diretta realizzazione delle opere (comprehensive

della barriera fonoassorbente) meglio descritte nel computo metrico estimativo agli atti - documento B - quali "opere extra ambito di rettifica copertura e marciapiede innesto da Via laghi in rotatoria";

- b. euro 118.140,00 mediante cessione oggi intervenuta al Comune di Cittadella della proprietà dell'area così catastalmente distinta: Comune di Cittadella, foglio 13 mappali 674-675-894. Tale area ricade in ZTO C3/033 Via Cà Ovadro per mq.1152 (mq.1152 per euro 100/mq corrispondente al valore unitario ICI/IMU dichiarato ed in linea con i valori di cui alla DGM n.218/2016) e ricade invece in ZTO E/agricola per mq.420 (mq.420 per euro 7/mq);
- c. euro 45.239,00 sono già stati corrisposti al Comune di Cittadella mediante l'allegato contabile del bonifico effettuato su

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante ed essenziale della presente convenzione e visto altresì l'art.11 L.n.241/1990, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue, anche ai cennati e successivi fini transattivi:

1- ATTUAZIONE DEL P.U.A D2/44 - VIA LAGHI

La Ditta Lottizzante, per se' e per i propri eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarando di averne titolo, si impegna a realizzare il PUA in base a quanto previsto negli allegati alla deliberazione comunale n..... di approvazione del presente piano attuativo.

2- ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E COSTITUZIONE DI VINCOLO D'USO PUBBLICO SULLE RELATIVE AREE

La ditta si impegna a realizzare a propria cura e spese tutti i lavori (sia all'interno che all'esterno dell'ambito del Piano attuativo, siccome meglio risultanti anche dai computi metrici agli atti del PUA) relativi alle opere di urbanizzazione, viabilità, di rettifica curvatura e marciapiede, nonché di realizzazione della barriera fonoassorbente, conformemente agli standard tecnici adottati dal Comune.

Le aree interessate dai predetti lavori sono evidenziate nelle planimetrie agli atti del Comune e rappresentate nell'elaborato grafico allegato sub 1 alla presente convenzione.

Con la previsione della realizzazione dei lavori descritti nei due computi metrici agli atti (l'uno avente ad oggetto "*realizzazione opere di urbanizzazione PUA D2/44 Via laghi*" e l'altro avente ad oggetto "*opere extra ambito di rettifica curvatura e marciapiede innesto da Via Laghi in rotatoria*") e con la costituzione sulle relative aree del vincolo (ad eccezione del sedime interessato dalla realizzazione della barriera fonoassorbente del rumore stradale) di uso pubblico (ovvero, a scelta del Comune, con la cessione della proprietà delle medesime aree, ad eccezione appunto dell'appena precitato sedime), i lottizzanti hanno titolo -anche ai sensi dell'art.86 comma 1 LR n.61/1985 (quindi anche tra opere di urbanizzazione di diversa categoria)- ed all'atto del rilascio del singolo permesso di costruire all'interno della superficie fondiaria del lotto- allo scomputo dal pagamento degli oneri tabellari sia di urbanizzazione primaria che secondaria per il costo a consuntivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella precitata tavola 5. All'atto del rilascio del titolo lo scomputo viene provvisoriamente calcolato sulla scorta del calcolo preventivo dei due Computi metrici delle opere da realizzare a cura della ditta lottizzante entro ed extra ambito di cui all'elaborato n. 5. delle Tavole del PUA. Lo scomputo dal pagamento degli oneri tabellari primari e secondari riguarderà altresì gli standards non conferiti meglio descritti in premessa a cui viene dato un valore forfettario di €. 57.670 (pari ad €. 50,00 €/mq per 1.153,40 mq).

La ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Cittadella, gli oneri ed obblighi derivanti dal presente atto, o parte di essi, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere citate fino al rilascio da parte del Comune di Cittadella del collaudo favorevole.

La Ditta Lottizzante si impegna comunque ad allacciare la zona ai pubblici servizi (che verranno trattati come dei semplici allacci privati) in fase di esecuzione dei futuri edifici previsti dal P.U.A. in oggetto: approvvigionamento idrico, energia elettrica, impianto telefonico, allacciamento fognario, conformemente agli standard tecnici adottati dal Comune e dagli Enti erogatori dei pubblici servizi.

3- COSTITUZIONE DI SERVITU'

Nel caso in cui il Comune di Cittadella non acquisisca la piena proprietà delle aree destinate all'uso pubblico previste all'interno o all'esterno dell'ambito del PUA, ma richieda alla ditta lottizzante la costituzione su tali aree di una servitù di uso pubblico, la ditta Lottizzante con il presente atto, nella qualità di proprietaria, costituisce a favore del Comune di Cittadella una servitù d'uso pubblico per l'utilizzo dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di futuri eventuali servizi pubblici sull'area destinata a sede stradale, verde pubblico e parcheggio, per complessivi mq. Detta servitù ha durata perpetua e potrà iniziare ad essere esercitata ad ogni effetto di legge a far tempo dal giorno del completamento delle aree a parcheggio, sede stradale e verde pubblico.

La Ditta lottizzante in effetti si obbliga ad addivenire alla costituzione del vincolo di destinazione pubblica delle aree a standards (previste entro ed extra ambito) entro 60 giorni dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole; ovvero, a scelta del Comune, a cedere al medesimo la proprietà delle medesime aree a standards. Prima dell'indicata stipulazione, la Ditta lottizzante dovrà consegnare al Comune di Cittadella i certificati ipotecari per trascrizioni ed iscrizioni facenti stato per tutte le ditte succedutesi nella proprietà delle aree durante l'ultimo ventennio. Dai detti certificati ipotecari dovrà risultare che sulle aree non gravano iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

4- TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante, nei termini di validità dello strumento urbanistico attuativo, si impegna a iniziare le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, secondo

i progetti approvati, entro un anno dalla data di notifica del rilascio del Permesso di Costruire ed a ultimarle entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito la Ditta Lottizzante dovrà presentare nuova istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso per la parte non ultimata, salvo proroga ai sensi dell'art.15 del DPR 380/2001.

5- CAUZIONE

La Ditta Lottizzante ha costituito una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA in questione, mediante fidejussione n. della dell'importo di 101.000,00 (Euro centounomina/00) pari al 110% dell'importo presunto del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione (entro ed extra ambito), importo siccome risultante dai due computi metrici agli atti della pratica urbanistica. Tale garanzia sarà liberata solo dopo la ultimazione ed il collaudo di tali opere di urbanizzazione.

6- COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone a collaudo tutte le opere citate entro due mesi dalla data di ultimazione lavori comunicata dalla Ditta Lottizzante.

Per tale collaudo, il Comune di Cittadella si avvarrà degli uffici comunali o di un professionista scelto dalla ditta lottizzante all'interno di una terna indicata al Comune.

Al termine dei lavori ed al momento della richiesta di collaudo la Ditta Lottizzante dovrà presentare i seguenti documenti:

- n. 2 copie dei disegni esecutivi su supporto cartaceo ed informatico dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite;
- certificato di ultimazione emesso dal Direttore dei Lavori.

Le spese di collaudo sono tutte a carico della Ditta Lottizzante. Il professionista dovrà peraltro redigere un preventivo di spesa prima dell'espletamento

dell'incarico.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita dal tribunale di Padova.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese necessarie, a riparare le imperfezioni eventualmente riscontrate in sede di collaudo secondo le indicazioni che saranno impartite dal collaudatore entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio con spese a carico della Ditta Lottizzante avvalendosi della garanzia di cui agli articoli precedenti.

Per quanto non previsto dal presente contratto si richiamano le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, restando inteso altresì che fino al giorno del collaudo gli oneri manutentivi resteranno a carico della ditta lottizzante.

7- MODIFICA ACCORDO PEREQUATIVO PUA D2/44 E ULTERIORI PATTI
CON VALORE TRANSATTIVO A MARGINE DEL PRESENTE ACCORDO
URBANISTICO

Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che con la sottoscrizione della presente convenzione ogni altra questione tra loro intercorsa deve intendersi definitivamente transatta e definita, così prevenendo -ai patti tutti qui meglio specificati- una nuova lite tra di loro con riferimento alla cd. rotatoria Cà Moro realizzata dal Comune di Cittadella su area (anche) in proprietà della ditta lottizzante: in effetti a tali fini transattivi il presente accordo è sottoscritto anche dagli eredi della signora Giannina Pilotto, cioè i figli Carlon Luigino e Carlon Giorgio.

A seguito infatti della sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo -accettati dalla Amministrazione comunale con formali delibere - da parte di CARLON LUIGINO e CARLON GIORGIO in data 21.4.2010 e da parte dei fratelli Carlon Luigino e Giorgio e di Pilotto Giannina in data 3.7.2017, la ditta lottizzante e Pilotto Giannina hanno

contestato al Comune alcuni asserite violazioni contrattuali, in primis la mancata adozione degli *“accorgimenti necessari per ridurre il più possibile le emissioni di rumore generate dal transito dei veicoli”* e l'introduzione nella ZTO D2.44 di un rapporto di copertura (20% in luogo del 30%) inferiore di circa il 33% rispetto a quello previsto.

Ciò premesso, a fini transattivi delle questioni tutte e delle liti potenzialmente insorgende dall'accettazione comunale degli atti unilaterali d'obbligo dianzi citati e dalla conseguente realizzazione della rotatoria stradale da parte del Comune di Cittadella, rilevato che già i precitati atti unilaterali, siccome accettati dalla P.A., prevedevano *“la cessione di aree, anche esterne all'ambito di intervento, a parziale o totale compensazione di aree a standard e/o opere di urbanizzazione secondarie e primarie, o a scomputo oneri dovuti per la realizzazione del progetto”*, si conviene quanto segue:

a- nessun contributo perequativo è dovuto dalla ditta lottizzante e dagli eredi della signora Giannina Pilotto per l'avvenuta trasformazione edificatoria dei terreni ricadenti nel PUA D2.44 (come del resto già certificato con mail in data 22.4.2015 dell'allora Dirigente dell'ufficio tecnico comunale);

b- Il Comune di Cittadella si impegna ad acquisire gratuitamente contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione la proprietà dell'area già frazionata di mq. 672, interessata dalla rotatoria Cà Moro, area tutta ancora di proprietà dei fratelli Carlon Luigino e Carlon Giorgio;

c- Il Comune di Cittadella si farà parte attiva (in particolare con la Sovrintendenza statale deputata ad emettere il vincolante parere paesaggistico) affinché la barriera fonoassorbente separante la viabilità pubblica (rotatoria ed opere accessorie tutte comprese) dalla proprietà privata dei signori Carlon e della ditta Carlon Legnami snc sia realizzata, se del caso con marginali modifiche anche planimetriche e di mascheratura, con le caratteristiche indicate nel progetto già agli atti del Comune di

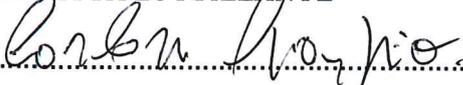
Cittadella ed ivi depositato il prot. La presente convenzione sarà sottoscritta previo ottenimento del relativo parere ai fini paesaggistici da parte della Sovrintendenza relativamente al progetto della barriera fonoassorbente citata.

8- Modalita' 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".

E richiesto io Segretario Generale ho ricevuto questo contratto dattiloscritto da persona di mia fiducia composto di numero sei facciate intere su numero tre fogli bollati, l'ho letto alle parti, le quali, trovato conforme alla loro volontà con me lo sottoscrivono.

LA DITTA LOTTIZZANTE


.....



IL COMUNE DI CITTADELLA

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

