

Comune di Cadoneghe (Pd)



Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "EX GROSOLI"

BOZZA DI CONVENZIONE

ES.5

Data giugno 2015

Scala /

promotore:

Alì Immobiliare srl

progettisti:

arch. Daniele Agnolon

arch. Lorenzo Franceschini

arch. Matteo Grassi

arch. Gianfranco Zulian

elaborazione:

Studio ing. Luigi Endrizzi

via Germania 7, 35010 Vigonza (Pd) Tel. +39 049 8936131 info@studioendrizzi.it

Studio arch. Lorenzo Franceschini

via Olanda 2, 35127 Padova Tel. +39 049 6988111 info@arcteam.it

COMMESSA	NOME FILE	PERCORSO DIGITALE
08_04	0804_COPERTINE_V03R0.DWG	O:\08_04_AREA EX GROSOLI\5_PA_PIANI ATTUATIVIP.DIL.GEN_'14\ES

SCHEMA CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CADONEGHE

PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n.

Raccolta n.

CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "EX GROSOLI"

L'anno duemilaquindici, il giorno (.....) del mese di, presso....., avanti a me sono presenti i Signori:

Arch. Nicoletta Paiaro, nata a Padova l'1 ottobre 1965 e residente per la carica in Piazza Insurrezione, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Sviluppo del Comune di Cadoneghe, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cadoneghe (C.F. 80008870281), in forza della deliberazione di Giunta Comunale n. .. del, che nel presente atto viene indicato anche come "Comune";

.....
....., indicato nel prosieguo semplicemente anche quale "Ditta";

comparenti della cui identità personale sono certo.

PREMESSO

- che il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale del Comune di Cadoneghe e del Comune di Vigodarzere ricomprende l'area "ex Grosoli" e quelle contermini e funzionalmente correlate a questa, tra le "aree di riqualificazione e di riconversione", disciplinato dall'art. 11 delle sue NN.TT.AA.;
- che con delibera del Consiglio Comunale di Cadoneghe n. 47 del 5 novembre 2012 è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi, la quale ha ricompreso la predetta area nel c.d. "Schema Direttore n. 2";
- che il predetto "Schema Direttore n. 2" prefigura lo sviluppo generale della zona, da attuarsi, in ciascuna delle tre specifiche "schede norma" in cui esso è articolato, per il tramite della sottoscrizione di un preventivo accordo pubblico privato e dell'approvazione di un Piano di recupero ai sensi della legge n. 457 del 1978;
- (solo per lo stralcio SI) che per l'attuazione della scheda norma n. 1 in data 8 maggio 2014 è stato stipulato un Accordo pubblico privato (a.p.p.) ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.

11/2004, tra il Comune di Cadoneghe e la Società Alì Immobiliare s.r.l., che ha previsto la demolizione dei corpi edilizi esistenti e la realizzazione di volumetrie commerciali, residenziali e direzionali, ripartite in diverse unità minime di intervento, oltreché delle opere pubbliche serventi le predetti edificazioni e, in aggiunta, di ulteriori e diverse opere pubbliche, ponendo a carico di Alì Immobiliare s.r.l. l'onere della progettazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica;

- che i Privati hanno quindi presentato in data 08.08.2014, e successivamente integrato in data 05.09.2014, e in data, una proposta di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, relativo tanto allo stralcio funzionale n. 1 quanto allo stralcio funzionale n. 2 della Scheda Norma n. 1, sulla base dei contenuti del suddetto accordo pubblico – privato;
- che il Piano di Recupero (P. di R.) prevede la possibilità di attuazione per UMI E - edilizie e UMI S - a servizi, la cui aggregazione, descritta all'art. 6 delle "Norme Tecniche Procedurali e Schede UMI", costituisce "comparto" ai sensi di quanto previsto dall'art. 21 della legge regionale n. 11 del 2004;
- che il Comune di Cadoneghe ha ritenuto di far propria la suddetta proposta di PUA, adottandolo e quindi approvandolo come P. di R. di Iniziativa Pubblica, rispettivamente giusta delibere di Giunta n. ... del e n. del
- che l'attuazione delle previsioni del P. di R., per Stralci S1 e S2, o anche solo per UMI o per aggregazione di UMI costituenti comparti, è necessariamente subordinata alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica, che regoli i reciproci impegni delle parti e garantisca, in particolare, l'attuazione degli obblighi incombenti sui soggetti privati;
- che, specificamente, le parti, come sopra rappresentate, intendono procedere all'attuazione delle UMI (n.) dello stralcio (S1 o S2), mediante la sottoscrizione della presente convenzione (*PARTE DA ADATTARE A SECONDA DELLO STRALCIO DI RIFERIMENTO E/O DELLE UMI E; SPECIFICARE IN COSA SI SOSTANZIA L'ATTUAZIONE DELLA/E UMI / STRALCIO CHE POTRA' AVERE LA SUA SPECIFICA CONVENZIONE, CONFORME ALLO SCHEMA GENERALE*);

Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe indicate convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 PREMESSE ED ELABORATI

Le premesse di cui sopra e gli elaborati di seguito elencati, componenti il Piano di Recupero di iniziativa pubblica “ex Grosoli”, costituiscono parte integrante della presente convenzione.

STATO DI FATTO

SF.1 Inquadramento territoriale

SF.2 Estratti P.A.T.I. Comunità Metropolitana – P.A.T.I. Cadoneghe/Vigodarzere

SF.3 Estratti P.I.

SF.4 Estratto Catastale e assetto fondiario

SF.4.1 Estratto catastale e opere extra ambito

SF.5 Rilievo topografico planoaltimetrico e perimetri

SF.6 Documentazione fotografica

PROGETTO

P.1 Planivolumetrico

P.2 Aree a servizi e verifica del dimensionamento

P.3 Modalità di attuazione del Piano

P.4 Destinazioni d’uso

P.5 Ambiti di inviluppo e allineamenti

P.6 Regime dei suoli

P.7.1 Rete acque bianche

P.7.2 Rete acque nere

P.7.3 Rete acquedotto - Rete gas

P.7.4 Rete energia elettrica - Rete trasmissione dati e telefonica

P.7.5 Illuminazione pubblica

P.8 Sistemazione del verde

P.9.1 Sezioni e particolari OO.UU – bacino di laminazione

P.9.2 Sezioni e particolari OO.UU – piazza mercato

P.9.3 Sezioni e particolari OO.UU – sezioni stradali - parcheggi

P.9.4 Sezioni e particolari OO.UU – via La Malfa

P.9.5 Sezioni e particolari OO.UU – via Marconi

P.10 Viste prospettiche

DISPOSIZIONI PROGETTUALI (ex art. 22 - c. 3° - lett. b - D.P.R. 380/01)

DP.1 Planimetria - Dati metrici

DP.2 Pianta piano interrato

DP.3 Pianta piano terra

DP.4 Pianta copertura

DP.5 Prospetti - sezioni

DP.6 Planimetria – prospetti – sezione recinzione prospiciente via Marconi

ELABORATI SCRITTI

ES.1 Relazione descrittiva

ES.2 Norme Tecnico Procedurali e Schede UMI

ES.3 Disciplinare Opere di Urbanizzazione

ES.4 Stima di massima Costi Opere di Urbanizzazione

ES.5 Bozza di Convenzione

ES.6 Pareri Enti

ES.8 Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

E COMPATIBILITA' GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA

All.A Relazione Idraulica

All.01 Inquadramento Territoriale

All.02 Tavola comparativa

All.03 Planimetria rete

All.04 Sezioni particolari

All.05 Profili longitudinali stralcio 1

All.06 Profili longitudinali stralcio 2

All.07 Connessione Piruea

All.B Verifica compatibilità geologica e geomorfologica

Spostamento dello Scolo Cadoneghe - Relazione Tecnica

ART. 2 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' DELLE AREE

La Ditta presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà, la libertà da qualsiasi vincolo e comunque la disponibilità, ai sensi dell'art. 21, comma 4, della legge regionale n. 11 del 2004, delle aree comprese nelle UMI n. dello stralcio (S1 o S2) oggetto di attuazione, così meglio identificati:

...

(solo per l'UMI... dello stralcio S1) Si precisa che per quanto attiene le aree catastalmente individuate al, mapp., la Ditta ha provveduto a presentare a, in data, istanza di acquisto ai sensi della L.212/2003.

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P. di R.

Il Piano di Recupero "ex Grosoli" si articola in due stralci, S1 e S2 funzionali, autonomi e tra loro indipendenti, ciascuno dei quali suddiviso in UMI E (edilizie) e in UMI S (a servizi) la cui aggregazione, definita dall'art. 6.5 delle "Norme Tecnico Procedurali e schede UMI" del P. di R., costituisce comparto urbanistico ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 11 del 2004.

Ciascuna delle predette UMI E, in ogni caso, potrà essere attuata singolarmente, a condizione che sia garantita la contemporanea attuazione delle UMI a servizi di pertinenza ovvero che sia stata già

realizzata la sufficiente dotazione di standard, reperibili anche in UMI diverse, nonché gli adeguati collegamenti con la viabilità e i servizi esistenti.

(PER LA SOLA UMI E 1.1) Per l'attuazione della UMI E 1.1 come articolata dal succitato art. 6.5 delle "Norme Tecnico Procedurali e Schede UMI", è necessario l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale, ai sensi della legge regionale n. 50 del 2012, nonché del preventivo acquisto ai sensi della L.212/2003 dell'area su cui attualmente scorre lo Scolo Cadoneghe, che dovrà essere traslato – così come previsto dagli elaborati di progetto n. P.1 e P7.1 – a cura e spese della Ditta, ovvero della preventiva autorizzazione del Demanio dello Stato, alla realizzazione dell'intervento e/o all'occupazione dell'area demaniale di sedime dello scolo Cadoneghe; l'acquisizione del sedime dell'attuale scolo Cadoneghe o dell'autorizzazione sostitutiva del demanio all'esecuzione delle opere è necessaria anche per l'attuazione della relativa UMI S, nella parte interessante il corso d'acqua.

Il rilascio del permesso di costruire o la formazione di equipollente titolo per la realizzazione della Grande Struttura di Vendita potrà avvenire solo al realizzarsi di entrambe le condizioni di cui al precedente comma.

(PER LA SOLA UMI E 1.1) Per l'attuazione dello stralcio S1 non è prevista una successione temporale predeterminata, ad eccezione della UMI E 1.1 dello Stralcio S1, relativa al Centro Commerciale, la cui realizzazione deve precedere quella delle altre UMI dello stesso stralcio S1.

(PER IL SOLO STRALCIO S2) Per l'attuazione dello stralcio S2 non è prevista una successione temporale predeterminata, ad eccezione della UMI 2.3, che dovrà essere attuata successivamente all'esecuzione dell'UMI/E 2.1.

ART. 4 OBBLIGHI DELLA DITTA

La Ditta si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a dare attuazione al Piano di Recupero "ex Grosoli", limitatamente allo stralcio (S1/S2) / UMI E ..., UMI S, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In particolare, la Ditta attuerà le previsioni del P. di R. realizzando le opere di cui al successivo art. 7.

ART. 5 ULTERIORI OBBLIGHI DELLA DITTA

Rimane fermo l'obbligo della Ditta di corrispondere al Comune di Cadoneghe il beneficio pubblico, determinato secondo quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici comunali e, in particolare, dallo Schema Direttore n. 2 del P.I. di Cadoneghe.

(PER IL SOLO STRALCIO S1) In relazione allo Stralcio S1, il beneficio pubblico è determinato, secondo quanto previsto dall'a.p.p. sottoscritto in data 8 maggio 2014, in complessivi Euro 3.287.286,00, che devono essere corrisposti secondo le modalità ed i tempi dallo stesso definiti.

(PER IL SOLO STRALCIO S2) In relazione allo Stralcio S2, il beneficio pubblico è determinato, giusta deliberazione di Giunta comunale n. del ... in complessivi Euro, che la Ditta riconosce sin d'ora essere congruo, che vengono corrisposti alla firma della presente convenzione.

(OPPURE) per la quota parte di competenza relativa alla/e UMI E oggetto di convenzione.

L'onere di corresponsione del beneficio pubblico grava solidalmente, per lo Stralcio o per le UMI E, sulle ditte attuatrici; in caso di cessione delle aree prima della corresponsione del beneficio pubblico, il cedente rimarrà obbligato alla dazione del contributo pubblico fintantoché il Comune di Cadoneghe non acconsentirà al subentro nel relativo obbligo da parte dell'acquirente, previa prestazione di tutte le garanzie all'uopo necessarie.

(PER IL SOLO STRALCIO S1) La cessione dell'area relativa all'A.T.E. 1 dovrà avvenire con le modalità ed i tempi fissati dall'a.p.p. sottoscritto in data 8 maggio 2014.

(PER IL SOLO STRALCIO S2 QUALORA LA DITTA LOTTIZZANTE SIA PROPRIETARIA DI AREE INCLUSE NELLE A.T.E N. 2.1 E 2.2) La Ditta si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di Cadoneghe o alle Ditte lottizzanti del PUA n. 2 le aree di proprietà individuate dal P. di R. come A.T.E. n. 2.1 / 2.2, nel momento in cui la Ditta lottizzante del PUA n. 2 convenzionerà il piano, all'uopo prestando apposita garanzia fideiussoria a prima richiesta, nonché ad autorizzare l'Amministrazione ad adottare e approvare accordi e PUA interessanti l'area di trasferimento edilizio.

ART. 6 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune o ad asservire all'uso pubblico, nei modi e nei termini di cui alla presente convenzione, le seguenti aree, così come evidenziate nella tavola del P. di R. "P.6 – regime dei suoli" allegata alla presente:

- Aree per opere primarie per una superficie complessiva di mq. ... così articolata:

- strade, marciapiedi, piste ciclabili mq. ...
- verde pubblico mq. ...
- verde privato di uso pubblico mq. ...
- parcheggi pubblici mq. ...
- parcheggi privati di uso pubblico mq. ...
- laminazione ed invarianza idraulica mq. ...
- Aree per opere secondarie per una superficie complessiva di mq. ... così articolata:
 - verde mq.....
 - altri servizi mq.....

(Solo per lo Stralcio S1) Per la cessione delle aree eccedenti lo standard secondario, pari a mq., il Comune riconosce alla Ditta un importo pari a €5,80 x mq. = €....., che viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione tabellari complessivamente dovuti.

E' fatta salva una più esatta quantificazione delle predette superfici destinate ad opere di urbanizzazione a seguito di apposito tipo di frazionamento, fermi restando i minimi di legge.

ART. 7 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, la Ditta concorderà con l'Amministrazione tutti i dettagli esecutivi, apportando le integrazioni e le modifiche necessarie e funzionali al corretto funzionamento degli impianti ed alla corretta fruizione e finitura degli spazi pubblici del Piano; tali modifiche saranno apportate sia su richiesta dell'Amministrazione Comunale, che degli Enti gestori dei sottoservizi compreso il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.

La Ditta si impegna a realizzare a totali proprie cura e spese sulle aree di cui al precedente art. 6 e indi a cedere/vincolare ad uso pubblico gratuitamente al Comune le seguenti opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati di progetto approvati nonché alle particolari disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi a rete:

- Acquedotto
- Telefonica e dati

- Gas
- Fognatura nera
- Fognatura bianca
- Illuminazione pubblica
- Laminazione ed invarianza idraulica

(Solo per S1) Si conferma, secondo quanto già stabilito dall'accordo pubblico privato di cui in premessa, che il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi compresi i costi degli allacciamenti alle reti di cui al successivo art. 11, che la Ditta dovrà realizzare, determinato in base al vigente "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione", ed in particolare all'art. 4, non potrà eccedere quello degli oneri di urbanizzazione tabellari complessivamente dovuti, calcolati in riferimento allo stralcio S1 e quantificati in €4.797.063,42.

(Per Tutti) Resta inteso tra le parti che qualora il costo reale delle opere di urbanizzazione determinato con le anzidette modalità risultasse inferiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione tabellari, di cui al punto che precede, la Ditta provvederà a corrispondere al Comune di Cadoneghe in numerario la differenza.

(Per lo stralcio 2) Ai fini della presente convenzione, il costo di realizzazione di tali opere è stimato in €..., come risulta dal computo metrico estimativo allegato al presente atto.

(Per lo stralcio 2) Resta inteso che, in ogni caso, la Ditta rimane obbligata, indipendentemente dal loro effettivo costo di realizzazione e dall'eventuale imprevisto aumento dello stesso, all'integrale esecuzione delle opere indicate al comma 1 del presente articolo.

(Per tutti) In considerazione della possibilità di attuazione del Piano di Recupero non solo per singoli stralci, ma anche per UMI costituenti comparto, è onere delle singole ditte attuatrici coordinare l'esecuzione delle opere di propria spettanza con le opere già eseguite o in corso di esecuzione all'interno degli altri comparti. In particolare, è onere della Ditta attuatrice, in caso di modificazioni o di danneggiamenti alle opere edilizie/servizi esistenti o in corso di esecuzione, provvedere alla loro rimessione in pristino, sopportandone ogni relativo onere, ivi compreso, ove occorra, quello necessario per un nuovo collaudo.

ART. 8 ESECUZIONE DELLE OPERE EXTRA AMBITO

(solo per UMI E 1.1) La Ditta si impegna a realizzare a proprie cura e spese e a cedere le opere extra ambito di P. di R., consistenti in:

- Via Marconi : gli interventi previsti dall'Accordo Pubblico Privato citato in premessa, come descritti dalla tav. n. 9.5 e dall'elaborato "ES4 Stima di massima Costi Opere di Urbanizzazione" del P. di R., nonché tutte le opere necessarie da valutarsi in sede di progetto esecutivo in conformità al parere espresso dalla Provincia di Padova settore Viabilità nella conferenza di servizi del 21 aprile 2015 prot Provincia di Padova 54142/15 del 21/4/2015;
- Via La Malfa : gli interventi descritti dalla tav. n. 9.4 e dall'elaborato "ES4 Stima di massima Costi Opere di Urbanizzazione" del P. di R.

ART. 9 DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

(Solo per lo Stralcio S1) E' confermato l'obbligo della Ditta di procedere alla demolizione degli edifici esistenti sull'area di cui allo stralcio funzionale S1, nei termini, nei modi e con le garanzie previste dall'a.p.p. citato in premesse.

(Per stralcio S2) Ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere preceduto dalla demolizione dei preesistenti corpi di fabbrica ricadenti nell'ambito oggetto d'intervento e, nel caso, dal completamento della bonifica del sito che risultasse essere inquinato.

ART. 10 EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA *(Per tutti gli interventi residenziali)*

La Ditta si impegna, nella costruzione degli edifici con destinazione residenziale, a riservare una quota del 5% della realizzanda volumetria per l'edilizia convenzionata, ai sensi dell'art. 30 delle NTO del P.I..

ART. 11 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta si assume l'onere di eseguire le opere e le operazioni necessarie per allacciare il comparto ai pubblici servizi, in conformità agli elaborati di progetto approvati, nonché alle particolari disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi a rete, quali:

- Acquedotto
- Telefono e trasmissione dati
- Gas
- Fognatura nera
- Fognatura bianca
- Pubblica illuminazione
- Laminazione ed invarianza idraulica

La Ditta assume a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alle reti generali, ivi compresi, quando necessario, la installazione di contatori e sottoscrizione di contratti.

ART. 12 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a chiedere entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, il rilascio del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11, presentando al Comune il progetto esecutivo delle stesse.

Il Comune si impegna a rilasciare il titolo abilitativo nei termini di legge.

(Solo per UMI E 1.1, le relative UMI S ed i lavori extra ambito di cui al precedente articolo 8) La Ditta si impegna altresì ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11, entro 365 giorni dalla data di notifica del permesso di costruire ovvero, se successiva, entro 60 giorni dalla data di completamento della demolizione degli edifici esistenti, e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio, salvo proroghe concesse ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Si specifica che nei termini di cui al comma precedente dovranno essere realizzate anche le opere di nuova inaspezzamento dello scolo consortile Cadoneghe oggetto del permesso di costruire in deroga n. del , se non già concluse secondo i termini del citato permesso, preso atto che le stesse sono considerate opere di urbanizzazione primaria del Piano di Recupero.

(per UMI diverse dalla UMI 1.1) La Ditta si impegna altresì ad iniziare le opere di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11 entro 365 giorni dalla data di notifica del permesso di costruire e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio, salvo proroghe concesse ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

ART. 13 AFFIDAMENTO DEI LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ESPROPRIAZIONI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 7, 8 e 11 dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui all'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 e al D. Lgs. n. 163 del 2006.

A tal fine le parti sin d'ora convengono che la Ditta assuma in via diretta la funzione di stazione appaltante, ove risulti necessario procedere, ai fini della realizzazione delle stesse per il tramite di procedure ad evidenza pubblica, impegnandosi in questo caso a garantire che la stessa avvenga nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità

L'esecuzione delle opere in aree esterne all'ambito di P. di R., di cui al precedente art. 8, resta subordinata alla messa a disposizione delle aree da parte del Comune, previo eventuale espletamento delle relative procedure di esproprio / acquisizione a cura e spese dello stesso.

ART. 14 SERVITU' PUBBLICHE

La Ditta si impegna a costituire servitù di uso pubblico sulle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza limitazione alcuna, per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici, dal momento di sottoscrizione della presente convenzione e fino al momento del trasferimento delle aree stesse in proprietà al Comune.

ART. 15 MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

Durante l'esecuzione delle opere e degli allacciamenti di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11 e fino alla consegna al Comune di cui al successivo art. 19, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione degli interventi sono a totale ed esclusivo carico della Ditta, fatte salve le eventuali consegne parziali che saranno regolate da apposti verbali. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 18.

La Ditta si impegna altresì a mantenere pulite e sgombre le aree oggetto d'intervento, eventualmente delimitandole con apposite recinzioni provvisorie o altri interventi concordati col Comune.

ART. 16 VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto ed al capitolato approvati. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi convenzionali entro i termini di ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 12.

ART. 17 VERBALI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'inizio e l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione saranno determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta.

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione si intende almeno l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, le strade ed i

marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, le aree destinate a verde pubblico realizzate perlomeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto e in generale mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

Unitamente al verbale di fine lavori la Ditta dovrà presentare i verbali di fine lavori e di corretta esecuzione dei sottoservizi rilasciati dai competenti enti gestori.

Contestualmente all'ultimazione dei lavori dovranno essere presentati i frazionamenti delle aree a servizi, che dovranno individuare separatamente le seguenti categorie: 1) strade e marciapiedi; 2) parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (con esclusione dei parcheggi privati); 3) verde pubblico; 4) area demaniale e relative servitù, secondo quanto già prescritto nel permesso di Costruire n. del.....; a maggior delucidazione, al frazionamento andrà allegata una tavola su rilievo topografico attestante quanto realmente eseguito e che distinguerà con apposita grafia le anzidette tre categorie.

Il verbale di ultimazione dei lavori, corredato dagli anzidetti elaborati, dovrà essere sottoscritto dalle parti; lo stesso dovrà dare conto delle opere di finitura ancora eventualmente da eseguire e stabilire il termine entro il quale la Ditta dovrà ultimarle.

ART. 18 COLLAUDO

Il Comune sottoporrà a collaudo, anche per le singole UMI, tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondaria entro e fuori ambito del P. di R., entro gg. 30 dalla data di comunicazione della ditta della ultimazione di tutti i lavori compresi quelli riguardanti le opere di finitura di cui all'ultimo comma del precedente art. 17.

Il relativo verbale dovrà essere sottoscritto dalle parti nei 30 gg. giorni successivi, alla sua emissione.

Ove le opere che precedono e quelle di cui all'art. 8 non fossero collaudabili, per ragioni non imputabili alla Ditta, il Comune potrà provvedere, su richiesta di quest'ultima a collaudare le altre opere di urbanizzazione dotate di autonoma funzionalità.

Per tali collaudi, il Comune potrà avvalersi dei propri uffici, ovvero, nel caso in cui non ci siano disponibilità professionali all'interno della struttura tecnica comunale, di liberi professionisti di fiducia, anche appartenenti ad altre Amministrazioni locali.

Il Collaudatore sarà nominato dal Comune prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11.

Le operazioni di collaudo avverranno in corso d'opera, per poter consentire al Collaudatore una miglior verifica delle stesse.

Le spese tutte di collaudo saranno poste a carico della Ditta, che con la sottoscrizione della presente convenzione assume sin d'ora l'obbligo di corrispondere al Comune la somma necessaria per onorare la parcella del Professionista incaricato dall'Amministrazione, ivi comprese anche quelle relative a prove, sondaggi e saggi che il collaudatore riterrà necessari.

La Ditta si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale di Padova.

La Ditta si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare tutte le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune, comunque non inferiore a gg. 30. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della stessa, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 21.

In caso di mancata approvazione una volta terminate e collaudate tutte le opere, il collaudo provvisorio diverrà comunque definitivo e si intenderà definitivamente approvato con il decorso del termine previsto dall'art. 141, terzo comma, del D. L.vo n. 163/2006.

ART. 19 CONSEGNA DELLE OPERE

La cessione in proprietà e/o il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 6, 7 e 8, nonché degli allacciamenti di cui all'art. 11, verranno effettuati dopo la sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori di cui all'art. 17, ed in ogni caso prima del rilascio e/o dell'attestazione di agibilità dei fabbricati.

Il trasferimento del possesso delle aree e delle opere cedute avverrà dopo la sottoscrizione del verbale di collaudo stesse, ai sensi dell'art. 18, comma 2, e da quel momento ogni onere manutentivo e ogni responsabilità saranno trasferiti al Comune.

Il trasferimento della proprietà della nuova inalveazione dello scolo Cadoneghe al Demanio pubblico dello Stato –Ramo Acque pubbliche dovrà avvenire nei termini e modi richiesti dallo stesso. Le spese e ogni altro onere correlato alla stipulazione del contratto di cessione e/o dell'atto di vincolo di cui al punto che precede sono a carico della Ditta.

(Solo per UMI E 1.1) La Ditta presta la più ampia garanzia e si obbliga a tenere in ogni caso indenne il Comune da ogni pretesa che contro di esso venisse avanzata in relazione all'utilizzo ed alla fruizione del parcheggio dell'UMI E 1.1 e dell'UMI S 1.6, gravato da uso pubblico, nonché a curarne integralmente a proprie cure e spese la gestione e la manutenzione; la Ditta si impegna, inoltre, a gestire in proprio l'apertura e la chiusura del parcheggio stesso secondo le modalità che verranno definite tra le parti mediante apposita separata scrittura.

(Solo per UMI E 1.2 e 1.3) La Ditta si impegna a sostenere ogni onere relativo alla manutenzione, alla pulizia e all'illuminazione dei portici privati di uso pubblico nonché ad accollarsi gli oneri per la eliminazione di eventuali infiltrazioni ai piani sottostanti, relativamente alla piazza pedonale di uso pubblico interna alle UMI E 1.2 e 1.3., sollevando sin d'ora il Comune da ogni responsabilità per i danni a cose o a persone che da questi possano derivare,

ART. 20 AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

Il rilascio o l'attestazione del certificato di agibilità degli edifici è subordinato, oltre alle condizioni del precedente comma 1° dell'art. 19, alla sottoscrizione del verbale di collaudo delle opere o, in alternativa, alla verifica da parte del collaudatore, dopo la sottoscrizione del verbale di fine lavori, della fruibilità in sicurezza delle opere di urbanizzazione previste.

ART. 21 GARANZIE

A garanzia della corretta e puntuale esecuzione di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la Ditta costituisce e consegna al Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione ed in conformità a quanto previsto dai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Cadoneghe, polizza assicurativa di primaria compagnia, per un importo pari al 115% del presunto costo delle opere di cui agli artt. 7, 8 e 11, calcolato sulla base del progetto delle suddette opere, quale risultante dal computo metrico estimativo, redatto in conformità al vigente "Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo di costruzione", in particolare all'art. 4.

La polizza deve prevedere espressamente la clausola che impone al fideiussore di pagare a semplice richiesta scritta del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stessa e di rimanere obbligato anche dopo

la scadenza dell'obbligazione principale, con la rinuncia espressa ad avvalersi dell'art. 1957 del codice civile al beneficio della preventiva escussione dei debitori principali.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune è autorizzato a disporre della fideiussione rilasciata nel modo più ampio e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti che il Comune dovrà fare.

A titolo esemplificativo, il Comune potrà provvedere all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione di tutte le opere entro i tempi stabiliti dalla presente convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera o, in assenza di tale determinazione, dal Comune, sulla base dei prezzi unitari vigenti al momento della redazione del progetto di completamento;
- b) non collaudabilità di tutte le opere realizzate: in tal caso la fideiussione verrà escussa a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) esecuzione delle opere di messa in sicurezza ed eliminazione di pregiudizi alla pubblica incolumità, qualora la Ditta una volta messa in mora non provveda nei tempi assegnati.

La polizza fideiussoria di cui al presente articolo sarà svincolata solo dopo il trasferimento del possesso delle aree e delle opere di cui al comma 2 dell'articolo 19.

L'ammontare della polizza di cui al presente articolo potrà essere proporzionalmente ridotto in relazione allo stato di avanzamento delle opere, fino ad un massimo del 70%, previo assenso del Comune.

Rimane fermo che lo svincolo totale della garanzia prestata potrà avvenire solo a collaudo definitivo.

ART. 22 ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(Solo per lo Stralcio 1) E' dato alla Ditta di scomputare dagli oneri di urbanizzazione tabellari complessivamente dovuti il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 11, con la sola esclusione del costo relativo all'intervento su via Marconi, limitatamente a quanto definito con l'Accordo pubblico privato citato in premessa.

(Solo per UMI E 1.1.) Limitatamente ai parcheggi a servizio della Grande Struttura di Vendita, come previsto nell'Accordo P.P. sottoscritto, le parti convengono che la Ditta potrà conteggiare, al fine dello scomputo degli oneri di urbanizzazione, una somma pari al 50% del costo di realizzazione del parcheggio ricavato alla quota 0,00 dell'immobile, tale importo sarà valutato considerando il costo dell'opera come realizzata su terreno da urbanizzare.

(Solo per stralcio 2) Gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione dei fabbricati oggetto della presente Convenzione si intendono integralmente assolti con l'esecuzione e cessione al Comune di Cadoneghe delle opere di urbanizzazione e delle relative aree di sedime, dato che il loro valore, come da computo metrico estimativo allegato, è maggiore dell'importo degli oneri primari calcolati in base alle vigenti tabelle comunali.

(Solo per stralcio 2) Qualora in sede di rilascio dei singoli permessi a costruire si rilevassero degli scostamenti tra le volumetrie assegnate a ciascuna UMI E dal P. di R. e quelle in progetto, dovrà essere conguagliato l'importo degli oneri di urbanizzazione, con l'applicazione, per la parte eccedente, delle tabelle in vigore al momento del rilascio del permesso a costruire l'edificio.

Per tutti i comparti

Il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto per il rilascio dei titoli edilizi, sarà versato all'atto del rilascio degli stessi, secondo le modalità previste dalla normativa e dal Regolamento Comunale vigenti.

ART. 23 RILASCIO E FORMAZIONE DEI TITOLI EDILIZI RELATIVI AI FABBRICATI

I permessi di costruire relativi all'attuazione delle UMI oggetto della presente convenzione potranno essere rilasciati dal Comune e ritirati dalla Ditta dopo che sia stato redatto il verbale di inizio dei lavori di cui al precedente art. 17.

Il Comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire nei termini di legge.

Ove, in alternativa al rilascio del permesso di costruire, sia consentita la presentazione di una d.i.a. ai sensi dell'art. 22, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, la Ditta si impegna a non presentare tale d.i.a. prima che sia stato redatto il verbale di inizio dei lavori di cui al precedente art. 17.

ART. 24 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili, sono a carico della Ditta.

La Ditta dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti l'intervento vengano inviate a

ART. 25 REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto verrà registrato a spese della Ditta, che rinuncia all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto:

.....

.....