

COMUNE DI MASSANZAGO

(Provincia di Padova)

Convenzione urbanistica Piano Urbanistico Attuativo relativo a porzione della Z.T.O. di PI C2/5

L'anno duemilaventidue addì del mese di avanti al sottoscritto Dott. notaio iscritto al collegio notarile del Distretto di si sono personalmente presentati e costituiti i signori:

- Peruzzo Fiorenza, Squarcina Luca, Squarcina Monica, Squarcina Andrea, Squarcina Marco e Squarcina Laura, in qualità di proprietari dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Massanzago, al foglio 7 mappali 726, 636, 77, 730, 731; foglio 3, mappale 335;

nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Ditta Lottizzante”, da una parte,

- Campello Gianni, nato a Camposampiero (PD) il 26.07.1959 in qualità di Responsabile del Settore Territorio del Comune di Massanzago, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Massanzago, cod. fiscale 80009530280, p.iva 00703310284, con sede in Massanzago (PD), Via Roma n. 59, a questo atto autorizzato ai sensi dell'art. 4, comma 2, del Decreto Legislativo 9 maggio 2001, n. 165 e dell'art. 107, commi 2 e 3, lett. c), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché del Decreto Sindacale prot. n. 6 del 28.02.2022,

nel seguito del presente atto denominato semplicemente “Comune”, dall'altra parte.

PREMESSO

- a) che è intenzione della Ditta Lottizzante provvedere all'urbanizzazione delle aree a servizio del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla porzione in proprietà ricadente nell'ambito della Z.T.O di P.I. C2/5;
- b) che la Ditta Lottizzante ha presentato in data 22/04/2022, con relativi allegati, richiesta di autorizzazione a lottizzare e di approvazione del PUA relativo alla predetta porzione della ZTO di PI C2/5, acquisita al protocollo del Comune n. 4870, successivamente integrata in data 11.10.2022 prot. 12332;
- c) che è intenzione della Ditta Lottizzante sviluppare un Piano Urbanistico Attuativo con una volumetria massima di 6.000 metri cubi, inferiore di circa il 50% rispetto all'indice territoriale previsto dal Piano degli Interventi;
- d) che è intenzione della Ditta Lottizzante cedere al Comune, a parziale compensazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area in proprietà sita in Via Roma, catastalmente censita al Fg. 3, mappale 335 classificata dal Piano degli interventi come SD – area a parcheggio;

- e) che con deliberazione di Giunta Comunale n.** del **/**/****, esecutiva, veniva adottato il Piano Urbanistico Attuativo relativo a porzione della Z.T.O. di P.I. C2/5;
- f) che con deliberazione di Giunta Comunale n.** del **/**/****, esecutiva, veniva approvato il Piano Urbanistico Attuativo relativo a porzione della Z.T.O. di P.I. C2/5;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Disposizioni preliminari

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Art. 2 – Obbligo generale

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali;
2. La Ditta Lottizzante, si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui alla premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati al fascicolo del Piano che, pur se non materialmente allegati alla presente, si intendono farne parte integrante e sostanziale;
3. La Ditta Lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo 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 e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti;
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Ditta Lottizzante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. La Ditta Lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo diversa determinazione del Comune.

Art. 3 – Dichiarazione di proprietà

1. La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree interessate al presente PUA, catastalmente definite come segue: Comune di Massanzago, foglio 7 mappali 726, 636, 77, 730, 731, avente complessivamente una superficie pari a mq 11.365; foglio 3, mappale 335 avente una superficie pari a mq 1.310. Su tali aree la Ditta presta al Comune di Massanzago la più ampia garanzia per il possesso, la disponibilità e la libertà da qualsiasi vincolo delle stesse, consapevole delle pene che la Legge commina per dichiarazioni false e reticenti.

Art. 4 – Termini di attuazione del P.U.A. e validità urbanistica della convenzione

1. I termini di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo vengono fissati in 10 (dieci) anni e decorrono dall'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo come da

deliberazione di Giunta Comunale sopra riportata, intesa come esecutività della stessa, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

Art. 5 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi

1. La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione a servizio della nuova volumetria edificabile:
 - strade veicolari;
 - marciapiedi;
 - parcheggi e spazi di sosta;
 - rete acque bianche;
 - rete di pubblica illuminazione (completa di quadro elettrico da collegare al quadro Enel a cura e spese della Ditta Lottizzante e intestazione della prima bolletta al Comune di Massanzago come da progetto acquisito al protocollo comunale n.***** del **.**.****);
 - segnaletica stradale, verticale ed orizzontale (come da parere dell'Ufficio di Polizia Locale);
 - fognature per acque nere (come da parere della società ETRA s.p.a.)
 - bacini di invaso e rete acque meteoriche (come da parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive);
 - rete di approvvigionamento idrico (come da parere della società ETRA S.p.A.);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato (come da parere dell'ENEL S.p.A.);
 - rete telefonica (come da parere della società Telecom S.p.A.)
2. L'onere finanziario per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria viene definito ed accettato in complessive €. 130.341,09 (centotrentamila trecento quarantuno/09) come da computo metrico estimativo presentato dalla stessa Ditta Lottizzante in data 11.10.2022 prot. 12332 Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 codice civile. In particolare, con riferimento alle prescrizioni impartite dai diversi Enti Gestori di servizi e dal Consorzio Acque Risorgive, la Ditta Lottizzante prende atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che le stesse sono da considerarsi sempre per la stessa vincolanti anche qualora non trovassero riscontro, in seguito a mancanza di aggiornamento, negli elaborati di progetto, parte integrante della presente convenzione anche se non materialmente allegati di cui al successivo art. 18.
3. Tutte le opere relative ai servizi a rete dovranno essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei LL.PP. il 03.03.1999 (G.U. n.58 del 11.03.1999) e comunque secondo quanto impartito dagli Enti erogatori i singoli servizi.
4. Dovrà inoltre essere accertato il rispetto di tutte le norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte prescritte dalle normative vigenti e dalle normative UNI, in particolare con riferimento alle distanze di sicurezza si richiamano il D.M. 12.12.1985 relativo agli acquedotti e fognature, ed il D.M. 24.11.84 relativo agli elettrodotti e metanodotti.

5. I manufatti fuori terra (armadietti di derivazione, contatori ecc.) relativi alle reti di pubblica fornitura (Enel, Telecom, pubblica illuminazione ecc.), dovranno essere posizionati in allineamento con le recinzioni esistenti e di progetto e in ogni caso in modo tale da non costituire intralcio alla circolazione pedonale e ciclabile. E' fatto obbligo al direttore dei lavori del Piano Urbanistico Attuativo di vigilare in merito all'ottemperanza di tale prescrizione, che verrà a sua volta verificata durante i sopralluoghi di collaudo o di agibilità.

Art. 6 – Esecuzione opere di urbanizzazione secondaria e compensazione importo oneri secondari ed opere di urbanizzazione primaria

1. L'importo complessivo afferente all'urbanizzazione secondaria determinato in via preventiva dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai soli fini del presente atto, applicando i valori tabellari di urbanizzazione secondaria al volume massimo realizzabile previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, viene definito in €. 36.240,00 (trentaseimiladuecentoquaranta/00).
2. Si dà atto che all'interno dell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo relativo a porzione dalla ZTO di PI C2/5, vi sono opere di urbanizzazione secondaria che in virtù delle disposizioni dettate dal Repertorio Normativo e di quanto determinato con deliberazioni di Giunta Comunale n. ** del **.**.***** e n. ** del **.**.***** rispettivamente di adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, trovano definizione nell'area pedonale attrezzata centrale all'ambito di intervento. La Ditta Lottizzante si impegna all'esecuzione di tali opere secondarie per un importo di €. 17.165,48 come da computo metrico agli atti con prot. 12332 in data 11.10.2022. Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta esecutrice ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 codice civile.
3. Si dà atto altresì che a compensazione dell'importo residuo afferente all'urbanizzazione secondaria pari ad €. 19.074,52, la Ditta Lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune, l'area in proprietà esterna all'ambito di intervento, catastalmente censita al foglio 3, mappale 335, avente una superficie pari a mq 1.310 con destinazione urbanistica SD precisando che i valori effettivi delle aree oggetto di compensazione dovranno essere attestati a mezzo puntuale valutazione di stima che ne dimostri il beneficio pubblico, la congruità della compensazione ed il vantaggio per l'Amministrazione Comunale.

Art. 7 – Tempi di esecuzione ed inadempimenti

1. La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare.
2. Le opere relative alla viabilità (strade, marciapiedi, parcheggi, area pedonale attrezzata) dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dall'inizio dei lavori, a meno del tappeto di usura la cui realizzazione potrà essere differita fermo restando il termine ultimo di cui al successivo comma.
3. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate completamente entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe.
4. Nel caso che i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità dei progetti approvati, il Comune potrà, a sua libera scelta, trasformare il Piano Urbanistico Attuativo da convenzionato in piano Urbanistico Attuativo d'ufficio, oppure sostituirsi alla

ditta esecutrice per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta Lottizzante. Potrà inoltre dichiarare decaduto il permesso di costruire relativo alla realizzazione del Piano. E' fatta salva ogni altra sanzione di legge. L'intervento del Comune che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni.

5. Nel caso di cui al punto precedente, il Comune potrà avvalersi per l'ultimazione dei lavori sulla garanzia prestata con la fidejussione.

Art. 8 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della Ditta Lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere :
 - allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
 - illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
 - posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
 - strade serventi non più di due lotti, quale accesso privato, eventualmente chiuse con cancello o barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico.

Art. 9 – Consegna/cessione delle opere

1. Come individuato sull'elaborato Tav. 4 del PUA, la Ditta Lottizzante si impegna:
 - a consegnare le opere di urbanizzazione a seguito approvazione del verbale di collaudo;
 - a cedere all'atto della sottoscrizione della presente convenzione e con spese a carico della Ditta Lottizzante, l'area oggetto di compensazione, come meglio precisato all'art. 6 della presente convenzione, catastalmente censita al foglio 3, mappale 335, avente una superficie pari a mq 1.310 con destinazione urbanistica SD;
 - a cedere bonariamente e gratuitamente l'area di circa mq. ***** posizionata a nord del mappale catastalmente censito al Foglio 7, mappale 636, oggetto di futura realizzazione pista ciclabile (giusta deliberazione di Giunta Comunale n. *** del **.**.****) come risulterà da piano particellare d'esproprio che sarà predisposto prima dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica;

Art. 10 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. L'importo complessivo preventivato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi a cura e spese della Ditta Lottizzante ammonta a €. 147.506,57 (centoquarantasettemilacinquecentosei/57), fatto salvo quanto riportato all'art. 5 in merito a ulteriori prescrizioni impartite dagli Enti Gestori di servizi e dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive.
2. La Ditta Lottizzante costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione e/o assicurativa n. _____ del _____ rilasciata da _____ di €. 147.506,57

(centoquarantasettemilacinquecentosei/57), pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. Tuttavia può essere concessa la riduzione della garanzia in corso d'opera, su richiesta della Ditta Lottizzante, sempre previo collaudo anche parziale delle opere eseguite, tale da fornire al Comune una garanzia finanziaria pari all'ammontare delle opere ancora da eseguire.
4. Si dà atto che la fidejussione prestata di cui ai precedenti commi contiene espressamente le seguenti clausole:
 - la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se la Ditta Lottizzante, o aventi causa, non dovessero corrispondere i relativi premi all'ente garante alle scadenze previste; in ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'Ente garante e la Ditta Lottizzante o successivi aventi causa;
 - la garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune di Massanzago, anche per la parte residua, a seguito della riduzione in corso d'opera, solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti nella convenzione di lottizzazione;
 - l'Ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l'intero importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiara inadempiente la Ditta Lottizzante, o i suoi aventi causa. Il Comune presenterà poi il dovuto rendiconto finale, chiedendo o effettuando i relativi congruagli.

Art. 11 – Permessi di costruire

1. Il Responsabile di servizio competente rilascerà i permessi di costruire relativi al nuovo volume urbanistico ad uso residenziale, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di questo, solamente in seguito al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.
2. L'inizio dei lavori inerenti i permessi di costruire relativi al volume urbanistico ad uso residenziale avverrà successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione
3. Le segnalazioni certificate attestanti l'agibilità relative a i nuovi edifici ad uso residenziale potranno essere presentate solo ed esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico Attuativo ed a tale scopo la Ditta Lottizzante si riterrà diretta responsabile nei confronti del Comune e nei confronti degli eventuali acquirenti dei lotti nel caso tale condizione non venisse osservata, ritenuto che la dichiarazione prodotta dal direttore dei lavori in merito al progetto edilizio, ai fini dell'attestazione dell'agibilità, secondo le disposizioni del DPR 380/2001 e s.m.i. con cui si attesta la piena osservanza delle norme urbanistiche, sarà da ritenersi non veritiera con esplicito riferimento alle condizioni stabilite nel presente articolo.
4. La Ditta Lottizzante si impegna ad inserire la clausola di cui sopra in forma esplicita ed evidente nei contratti di compravendita dei lotti edificabili.

Art. 12 – Collaudo

1. Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante da presentare al protocollo comunale contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, sottopone a collaudo finale tutte le opere di cui alla presente convenzione.

2. Alla richiesta di cui al punto precedente dovranno essere allegati gli elaborati grafici di tutte le reti tecnologiche così come effettivamente realizzate (sia in formato cartaceo sia in supporto informatico), nonché i certificati di collaudo dei vari enti gestori di servizi e dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, mentre relativamente all'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere allegata la dichiarazione a firma dell'installatore di conformità dell'impianto realizzato a quello di progetto e che lo stesso è stato controllato ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.
3. Per tale collaudo, il Responsabile di servizio si avvale di liberi professionisti abilitati scelti fra quelli iscritti all'Albo Regionale dei Collaudatori.
4. Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.
5. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo fra le parti ed in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Padova.
6. La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze delle visite di collaudo, entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale. Scaduto il primo termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune potrà riservarsi l'eventuale esecuzione d'ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante medesima.

Art. 13 – Manutenzione delle opere

1. Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Urbanistico Attuativo e fino alla consegna delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Art. 14 – Vigilanza

1. E' riservata al Responsabile di servizio competente la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al disciplinare tecnico allegati al fascicolo del Piano Urbanistico Attuativo.
2. Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile di servizio diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori.

Art. 15 – Regime fiscale

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta delle agevolazioni fiscali previste dall'art.20 della legge 28.01.1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i benefici di cui alla legge 28/6/1943, n. 666.

Art. 16 – Rinunzia all’ipoteca legale

1. La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all’ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le parti esonerano l’Ufficiale rogante dall’effettuare visure ipocatastali, sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

1. L’entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano stati iniziati e vengano ultimati entro i termini previsti.

Art. 18 – Entrata in vigore della presente convenzione

1. La presente convenzione, mentre è fin d’ora impegnativa per la Ditta Lottizzante, diventerà tale per il Comune non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Art. 19 – Pubblicità degli atti

1. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è composto da:
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 1: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
 - Tav. 1a: Inquadramento territoriale - Estratto PAT, CTR, PI, di Mappa, Documentazione fotografica;
 - Tav. 2: Stato di fatto – Rilievo topografico, Reti esistenti;
 - Tav. 3: Stato di progetto – Planimetria, Planivolumetrico, Sezioni percorso pedonale;
 - Tav. 4: Planimetria aree da cedere;
 - Tav. 5: Planimetria reti acque nere, acque bianche, acquedotto, ENEL, TELECOM;
 - Tav. 6: Planimetria rete illuminazione pubblica, segnaletica stradale;
 - Computo metrico estimativo;
 - ALTRO.....;
2. Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Le parti, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto precedente, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Massanzago, li __/__/2022

Letto Firmato e sottoscritto

Il Responsabile del Settore Territorio _____

La Ditta Lottizzante

