

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**  
**DENOMINATO “VIA ROMA”**

L'anno duemila\_\_\_\_, il giorno \_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Limena, Via \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_, si sono costituiti:

da una parte

1) il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del \_\_\_\_\_ *pro tempore* del Comune di Limena che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (ovvero) con atto del Sindaco n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente “**Comune**”, dall'altra parte,

dall'altra

2) Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma, in forza di delibera n.\_\_\_\_ del Consiglio di Amministrazione, quale legale rappresentante della Società Limbes S.r.l, con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e P/Iva \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_, nel seguito del seguente atto denominato “**Ditta Attuatrice**” o “**Ditta**”

**PREMESSO**

Che il presente schema di convenzione è parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo denominato “*P.U.A. Via Roma*”, per l'area censita catastalmente al Comune di Limena come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Proprietà</b>
9	42	5.659	Limbes S.r.l.
9	1182	129	Limbes S.r.l.
9	2099	442	Limbes S.r.l.
9	2097	615	Comune di Limena

- Che il Comune di Limena con D.C.C. n. 52 del 26.09.2013 ha adottato il P.A.T. ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.11/2004 (approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4535 del 29.12.2004 e n. 233 del 07.02.2006);

- Che il Ditta Attuatrice con comunicazione pervenuta all'Amministrazione comunale di Limena in data 22.09.2021 prot. 13885 ha avanzato richiesta di parere preventivo per la presentazione del PUA denominato "Nuova area commerciale - Via Roma";
- Che, con comunicazione prot. 16013 dd. 29.10.2021 il Comune di Limena ha riferito al Ditta Attuatrice il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia nella seduta n. 38 del 06.10.2021;
- che il Ditta Attuatrice ha presentato in data \_\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_, domanda per ottenere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PUA Via Roma";
- che l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11 in combinato disposto con l'art. 4 della L.R. 30.06.2021, n. 19, e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha definitivamente, approvato il PUA denominato "PUA Via Roma" presentato dal Ditta Attuatrice nonché lo schema di convenzione urbanistica.

\*\*\*

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1**

#### **Premesse ed elaborati**

Formano parte integrante e sostanziale della presente Piano, oltre le premesse suesposte, anche i sotto elencati elaborati grafici e descrittivi:

Elaborati prescrittivi e di indirizzo
20027_PD2_AR_PL_FR_01_R0 - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
20027_PD2_AR_PL_FR_02_R0 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
20027_PD2_AR_PL_FR_03_R0 - PLANIMETRIA COMPARATIVA TIPO E PROFILI ALTIMETRICI
20027_PD2_AR_PL_FR_04_R0 - PLANIVOLUMETRICO TIPO STATO DI PROGETTO E SCHEMI URBANISTICI
20027_PD2_AR_PL_FR_05_R0 - PLANIMETRIE REGIME DELLE AREE
20027_PD2_AR_PL_FR_06_R0 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI
20027_PD2_AR_PL_FR_07_R0 - PLANIMETRIA ACCESSI CARRAI, SEGNALETICA E ACCESSIBILITÀ
20027_PD2_AR_PL_FR_08_R0 - IMMAGINI TIPOLOGICHE
20027_PD2_GN_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

20027_PD2_GN_RL_FR_01_A01_R0 - PLANIVOLUMETRICO AMBITO Z.T.O. A-2.1
20027_PD2_GN_RL_FR_02_R0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_03_R0 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
20027_PD2_GN_RL_FR_04_R0 - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
20027_PD2_GN_RL_FR_04_A01_R0 - PRESA D'ATTO ATTIVITÀ MISE
20027_PD2_GN_RL_FR_05_R0 - CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_06_R0 - CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE
20027_PD2_GN_RL_07_R0 - BOZZA SCHEMA DI CONVENZIONE
20027_PD2_GN_RL_FR_08_R0 - STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
20027_PD2_GN_RL_FR_08_A01_R0 - FLUSSI DI TRAFFICO
20027_PD2_GN_CM_FR_01_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA IN CESSIONE
20027_PD2_GN_CM_FR_02_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO
20027_PD2_GN_CM_FR_03_R0 - COMPUTO E CAPITOLATO AREA PUBBLICA
20027_PD2_IF_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA ACQUE METEORICHE
20027_PD2_IF_PL_FR_02_R0 - PARTICOLARI RETE ACQUE METEORICHE
20027_PD2_IF_PL_FR_03_R0 - PLANIMETRIA E PARTICOLARI RETE ACQUE REFLUE
20027_PD2_IF_PL_FR_04_R0 - PLANIMETRIA RETE IDRICA
20027_PD2_IF_PL_FR_05_R0 - PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI STATO DI FATTO
20027_PD2_IF_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
20027_PD2_IF_RL_FR_02_R0 - RELAZIONE ACQUE REFLUE
20027_PD2_IT_LT_FR_01_R0 - COMUNICAZIONE ESENZIONE EX L. 10/91
20027_PD2_IT_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA TIPO IMPIANTO FOTOVOLTAICO
20027_PD2_IT_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

20027_PD2_IE_PL_FR_01_R0 - PLANIMETRIA DISTRIBUZIONE ELETTRICA ESTERNA
20027_PD2_IE_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE TECNICA DI CALCOLO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A01_R0 - STUDIO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A02_R0 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ PRODOTTI
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A03_R0 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ILLUMINOTECNICO
20027_PD2_IE_RL_FR_01_A04_R0 - DICHIARAZIONE DI RISPETTO LIMITE LUMEN
20027_PD2_AM_RL_FR_01_R0 - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA
20027_PD2_AC_RL_FR_01_R0 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

## **Articolo 2**

### **Attuazione del Piano**

Nell'ambito del P.U.A. sono previsti i seguenti interventi:

1. riconversione dell'area produttiva e la sua riqualificazione;
2. demolizione di tutti gli edifici esistenti all'interno del lotto;
3. costruzione di un edificio con destinazione d'uso commerciale;
4. realizzazione di parcheggi pubblici e privati asserviti ad uso pubblico, viabilità di accesso e di manovra;
5. realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di aree verdi sia pubblici che privati asserviti ad uso pubblico;
6. realizzazione di infrastrutture a rete.

La Ditta, nell'obbligarsi a dare esecuzione al Piano in oggetto, presta al Comune di Limena ampia garanzia circa la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili oggetto del presente intervento edilizio/urbanistico.

La Ditta assume, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi discendenti dalla presente convenzione.

La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 4, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire.

### Articolo 3

#### **Opere di urbanizzazione primaria in cessione/asservimento ad uso pubblico/su suolo pubblico**

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate negli elaborati "20027\_PD2\_AR\_PL\_FR\_05\_R0 - PLANIMETRIE REGIME DELLE AREE" e "20027\_PD2\_AR\_PL\_FR\_06\_R0 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI".,

Le predette opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in conformità alla documentazione e agli elaborati meglio descritti ai precedenti artt. 1 e 2, nonché secondo le prescrizioni che verranno eventualmente impartite dagli enti erogatori e/o gestori dei servizi e sottoservizi tecnologici e dall'ufficio tecnico comunale (U.T.C.).

Nello specifico le aree per le urbanizzazioni e per attrezzature e servizi pubblici, sono individuate come segue:

a) Aree e/o opere da cedere:

- aree a verde pubblico ed aree per spazi e percorsi pedonali pubblici: 903 mq

b) Aree private asservite ad uso pubblico:

- aree a parcheggio, sede viaria, aree per spazi pedonali e aree a verde asservite ad uso pubblico: 3.059 mq, di cui 704,50 destinate a parcheggio e 694,20 mq ad area di manovra

c) Aree su suolo pubblico lungo via Roma:

- aree a parcheggio, sede viaria, aree per spazi ciclo-pedonali e aree a verde pubblico: 585 mq

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, determinato alla data odierna, è quantificato in euro ..... (IMPORTO IN LETTERE); il contributo per le opere di urbanizzazione primaria, determinato alla data odierna è quantificato in euro ..... (IMPORTO IN LETTERE) è pertanto da intendersi a scomputo totale del valore delle opere di urbanizzazione primaria, sopra elencate.

Il contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, determinato alla data odierna, è quantificato in euro ..... (IMPORTO IN LETTERE). I contributi per le opere di urbanizzazione secondaria saranno erogati dalla Ditta Attuatrice.

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standards sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in

conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso di costruire.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro cinque anni dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo del P.U.A. dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

#### **Articolo 4**

##### **Oneri di urbanizzazione secondaria ed opere a scomputo**

Il contributo per l'urbanizzazione secondaria, determinato secondo le tabelle comunali, verrà versato dalla Ditta prima del ritiro del permesso di costruire per l'edificazione del fabbricato.

#### **Articolo 5**

##### **Allacciamento ai pubblici servizi**

La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato e secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte:

- strade;
- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese della Ditta. Il Comune subentrerà nell'intestazione a collaudo avvenuto ed approvato.

Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

#### **Articolo 6**

##### **Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti - Verbale ultimazione lavori**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3, 4 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa,

il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso ad urbanizzare.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nullaosta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui all'art. 5.

Ove prescritto dalla normativa vigente, la Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal Codice dei Contratti pubblici.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato dal Settore competente, e la Ditta. Quest'ultima si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei relativi sopralluoghi.

Per ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle sole opere di finitura.

I frazionamenti delle aree dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade, marciapiedi e piste ciclabili, 2) parcheggi, 3) verde pubblico. A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione/vincolo di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Il verbale di ultimazione dei lavori, redatto dal Collaudatore e assentito da tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali servizi esterni preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, nonché corredato dai frazionamenti approvati dall'U.T.E. e dalla tavola sopradescritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato.

La domanda di agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata alla verifica della regolare esecuzione e fruibilità in sicurezza, da parte del Collaudatore, delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 7**

### **Cessione e possesso degli immobili**

La cessione in proprietà o il vincolo di uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 5 viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 6 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10.

## **Articolo 8**

### **Contratto di cessione immobili**

La Ditta si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, di cui all'ultimo comma dell'articolo 6, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree o l'atto di vincolo delle stesse ove previsto.

La Ditta dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree.

## **Articolo 9**

### **Edificazione**

L'edificazione del fabbricato commerciale e delle opere ad esso propedeutiche, devono essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.U.A.

L'agibilità del fabbricato commerciale si perfeziona al ricorrere delle condizioni prescritte dalla normativa, a prescindere dalla conclusione del collaudo delle opere di urbanizzazione di competenza dell'Amministrazione comunale.

In ogni caso, rimane ferma la disciplina di cui al successivo art. 14 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 10**

### **Opere estranee al regime convenzionale**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della Ditta attuatrice a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) rampa carraia ad uso privato del fabbricato, non prevista in cessione gratuita al Comune né da asservire all'uso pubblico;
- b) allacci e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature/volumi tecnici inerenti all'utenza privata.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente al fabbricato commerciale e comunque prima dell'ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

## **Articolo 11**

### **Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

Il Comune sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3, 4 e 5. Il certificato di collaudo definitivo potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano attuativo, tranne i casi di collaudo per decorrenza dei 10 anni dalla data di approvazione del Piano (nel qual caso verrà collaudata solo la parte effettivamente realizzata del piano, laddove la stessa sia effettivamente collaudabile).

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

Per le operazioni di collaudo, il Sindaco si avvale di tecnici qualificati, che risultino iscritti nell'Elenco Regionale dei Collaudatori.

La Ditta si impegna altresì 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. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta.

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

## **Articolo 12**

### **Manutenzione e servitù di uso pubblico delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

Fino al collaudo delle opere previste agli articoli 3, 4 e 5, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a carico della Ditta. Le aree ed opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

Alla Ditta fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A..

## **Articolo 13**

### **Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione**

La Ditta si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

## **Articolo 14**

### **Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri**

La Ditta ha facoltà di trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente, eventuali successivi aventi causa si intendono responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

La Ditta assume specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita di terreni ed immobili di sua proprietà compresi nell'ambito del piano.

### **Articolo 15**

#### **Cauzione**

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere previste, la Ditta costituisce, al momento della richiesta del permesso a costruire le opere di urbanizzazione, idonea cauzione mediante polizza fideiussoria pari al 100% del presunto importo delle opere previsti dagli articoli succitati a favore del Comune di Limena.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento dei termini di cui all'art. 10, e sarà proporzionalmente ridotta del valore delle opere regolarmente eseguite su dichiarazione scritta del direttore dei lavori o del collaudatore in corso d'opera, fatto salvo un importo minimo pari al 30% dell'ammontare complessivo della polizza che sarà svincolata dopo l'approvazione del certificato di collaudo finale.

### **Articolo 16**

#### **Nuova disciplina urbanistica**

Il Comune assume l'impegno di non mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente convenzione, salvo siano trascorsi i termini di attuazione del piano.

### **Articolo 17**

#### **Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

### **Articolo 18**

#### **Foro competente**

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza esclusiva del foro di Padova.

*Letto, confermato e sottoscritto*

.....

.....

.....