

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "C.S.A."
(integrazione all'accordo del 27/12/2017 registrato a PADOVA 1 in data 29/12/2017 al numero 18816 serie 1T)

Frasson Ciro, nato a Campo San Martino (PD), il 31 luglio 1948 e residente a Campo San Martino (PD), in Via Pio X n. 26, c.f. FRS CRI 48L31 B564J

che interviene al presente atto in qualità di:

- Amministratore Unico della società

"SERSE S.R.L."

costituita in Italia e di nazionalità italiana

con sede a Campo San Martino (PD), Via Provinciale 56/57

c.f., P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova: 04749070282

R.E.A.: 415240

- Amministratore Unico della società:

"AGRI-FRASS S.R.L."

costituita in Italia e di nazionalità italiana

con sede a Campo San Martino, Via Provinciale 56/57

c.f., P.IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Padova: 02150220289,

R.E.A.: 210909

rappresentanti, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004 oltre il 51% (cinquantuno per cento) del valore degli immobili ricompresi nell'ambito di intervento del P.U.A. in base al relativo imponibile catastale e comunque rappresentanti il 100% (cento per cento) delle aree inserite nell'ambito medesimo,

nel seguito del presente atto denominate semplicemente "Il Lottizzante", da una parte;

Bonato Davide, nato a Padova il 22 gennaio 1963 e domiciliato per la carica presso la Casa Municipale del Comune di Limena (PD) in Via Roma n. 44, dirigente, il quale interviene alla stipula del presente non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici 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 del

COMUNE DI LIMENA

con sede legale in Via Roma n. 44

c.f. 00327150280

che nel proseguo del presente atto verrà indicato come "Comune", dall'altra parte.

PREMESSO CHE:

- i.** le parti hanno sottoscritto in data 27/12/2017 la CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "C.S.A." (di seguito Convenzione Urbanistica), con atto del notaio Casciano, rep. 4196, registrato a PADOVA 1 in data 29/12/2017 al numero 18816 serie 1T
- ii.** la predetta convenzione trova il proprio fondamento nell'accordo ex art. 6 l.r. 11/2004 del 2.10.2015, il quale raccomanda la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro 180 giorni dal rilascio del relativo titolo edilizio, salvo impedimenti derivanti dai sottoservizi. Il medesimo accordo prevedeva l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione del PUA presupposto all'intervento a fronte della presentazione della domanda di PUA entro 90 giorni dall'approvazione della variante oggetto dell'accordo;
- iii.** in attuazione dell'accordo ex art. 6 l.r. 11/2004 di cui alla premessa precedente in data 15.09.2017 veniva comunicata l'approvazione del PUA e successivamente veniva sottoscritta la relativa convenzione in data 29.12.2017 oltre il termine di 60 giorni previsto nell'accordo di cui alla premessa precedente;

- iv. a fronte del convenzionamento approvato per l'attuazione del PUA il titolo edilizio per l'attuazione delle opere di urbanizzazione veniva richiesto in data il 20.03.2018 quindi oltre il termine di 60 giorni previsto dall'art. 6, co. 5 dell'accordo ex art. 6 l.r. 11/2004;
- v. i predetti termini di cui alle due precedenti premesse devono ritenersi non perentori e in ogni la ditta lottizzante sta perseguendo in maniera concreta ed attuale l'interesse pubblico rappresentato dalla realizzazione del CSA, garantendo i fini espressi nello stesso accordo ex art. 6 l.r. 11/2004 ai fini della sua corretta esecuzione secondo buona fede;
- vi. per le ragioni di cui alla premessa precedente il Comune intende confermare tutto il complessivo procedimento ad oggi svolto, rimodulando i termini esecutivi e tutti i termini previsti dai precedenti accordi, al fine di consentire la regolare prosecuzione della realizzazione del CSA;
- vii. in data 27/10/2018 il comune di Limena rilasciava il permesso di costruire n. 21/2018 per la "realizzazione opere di urbanizzazione relative al P.U.A. denominato "C.S.A." – Centro servizi per anziani non autosufficienti";
- viii. i lavori per l'urbanizzazione dell'area oggetto della convenzione urbanistica sono iniziati in data 12/12/2018, come da relativa comunicazione;
- ix. in data 21/12/2018 il comune di Limena rilasciava il permesso di costruire n. 25/2018 per la "nuova costruzione di un centro servizi per anziani non autosufficienti con capacità di 120 posti letto", successivamente all'avvio delle opere per le urbanizzazioni;
- x. successivamente all'avvio delle opere di urbanizzazione del P.U.A. l'azienda ACEGASAPSAMGA SPA proprietaria del metanodotto presente nel sottosuolo all'interno dell'ambito di intervento del P.U.A., a seguito di sopralluogo nell'area di cantiere in data 22/01/2019 ha comunicato al Comune con nota in data 13.02.2019 prot. 2375 che il metanodotto è classificato di 1^a specie ai sensi del Decreto Ministeriale del 17/04/2008, non segnalato nelle tavole del PRC vigente;
- xi. tale circostanza rappresenta una interferenza sopravvenuta perché non riportata nella documentazione pianificatoria e per l'effetto risultava sconosciuta alla ditta lottizzante per la quale rappresenta una sopravvenienza a lei non imputabile con la conseguenza che in ragione dei relativi maggiori costi sostenuti per il suo superamento vengono ridotti gli oneri originariamente previsti a suo carico per le urbanizzazioni come di seguito meglio precisato;
- xii. in base al punto 2.5.3 dell'allegato A al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 17/04/2008, le condotte di 1^a specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati destinati a collettività (...) con affollamento superiore a 100 unità, quale sarà il realizzando CSA;
- xiii. tale fascia di rispetto rendeva impossibile realizzare il Centro Servizi per Anziani come da progetti approvati sia sotto il profilo edilizio sia sotto il profilo del suo inquadramento urbanistico all'interno dell'ambito di intervento;
- xiv. in data 14/02/2019 venivano sospesi i lavori di urbanizzazione dell'area a tempo indeterminato al fine di individuare le modalità di risoluzione di tale interferenza;
- xv. il sopra citato decreto ministeriale prevede che, in caso di sviluppo edilizio successivo alla posa delle condotte, può essere prevista una distanza inferiore, purché la condotta venga contenuta in un manufatto di protezione chiuso, drenante e con dispositivi di sfiato;

- xvi. dopo una serie di incontri con i tecnici di ACEGASAPSAMGA S.p.a. e con i Vigili del Fuoco, in data 27/06/2019 veniva sottoscritto un contratto tra Serse S.r.l. e PBR Technology S.r.l. per la realizzazione di un cunicolo in calcestruzzo a protezione del metanodotto innanzi indicato;
- xvii. con comunicazione datata 25/09/2019 ACEGASAPSAMGA S.p.a. autorizzava la realizzazione del cunicolo in calcestruzzo come da progetti presentati dall'Ing. Ragazzo;
- xviii. in conseguenza delle circostanze di cui in premessa la ditta lottizzante in data 7.08.2019 presentava domanda formale con richiesta formale dei termini di conclusione delle opere previste dalla convenzione urbanistica;
- xix. con delibera di Giunta comunale n. 133 del 28.08.2019 il Comune di Limena ha autorizzato la proroga richiesta prevedendo la proroga per tutti i termini per le opere di urbanizzazione al 15.09.2020;
- xx. in data 27/09/2019 iniziavano i lavori di costruzione del cunicolo in calcestruzzo al fine di risolvere l'interferenza con il progetto del Centro servizi per anziani non autosufficienti;
- xxi. a causa della presenza di falda acquifera alla quota dei lavori e delle notevoli precipitazioni meteorologiche intervenute nei mesi di novembre e dicembre 2019, i lavori hanno subito rallentamenti per causa metereologica e quindi non imputabile al privato lottizzante tali da spostare la previsione della loro conclusione;
- xxii. inoltre, la concreta esecuzione dell'opera di schermatura della condotta è stata caratterizzata da difficoltà esecutive emerse in fase di esecuzione che hanno dilatato ulteriormente i tempi di esecuzione, tanto che l'opera risulta in questo periodo in fase di ultimazione;
- xxiii. a seguito della necessità di risoluzione della predetta interferenza le opere di urbanizzazione e di realizzazione del CSA sono ad uno stato ancora iniziale
- xxiv. la risoluzione di tale interferenza ha determinato ritardi nella progressione dei lavori nonché ingenti esborsi di denaro in capo al Lottizzante, tali da rendere necessario apporre varianti al PUA e ad alcune condizioni previste in Convenzione Urbanistica, con specifico riferimento ai termini ivi previsti ed alla quantificazione degli oneri, all'interno dei quali devono essere ricomprese anche le spese per la risoluzione delle interferenze;
- xxv. in particolare, in ragione dei maggiori costi sostenuti dalla ditta lottizzante, non è più prevista fra le opere di urbanizzazione a carico della stessa ditta lottizzante la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano di cui alla lettera E.1 dell'art. 4 della convenzione, dovendosi intendere ad essa sostituita la realizzazione dei costi per la schermatura della condotta di cui è stato dato conto alle premesse precedenti, con conseguente e corrispondente riduzione del valore delle urbanizzazioni previste in convenzione a carico della medesima ditta lottizzante e corrispondente riduzione della cauzione;
- xxvi. la risoluzione della predetta interferenza ha determinato l'esigenza di modificare anche la progettazione urbanistica dell'ambito e la progettazione edilizia del CSA e per l'effetto, ad integrazione della documentazione già approvata, fanno parte del PUA a seguito della presente variante non sostanziale allo stesso anche le seguenti tavole:

- TAV. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- TAV. 2 PLANIMETRIA GENERALE E RILIEVO STRUMENTALE
- TAV. 3 TAVOLA CATASTALE E PLANMIETRIA AREE PROPRIETÁ
- TAV. 4 PANIMETRIA GENERALE STANDARDS DI P.U.A.
- TAV. 5 PISTA CICLABILE

- TAV. 6 SEZIONI
- TAV. 7 LINEA ENEL E LINEA TELECOM
- TAV. 8 LINEA ACQUE NERE E LINEA ACQUEDOTTO
- TAV. 9 FOGNATURA ACQUE BIANCHE ED INVASO PER OTTENERE INVARIANZA IDRAULICA
- TAV. 10 VIABILITÀ E SEGNALETICA
- TAV. 11 PLANIMETRIA CATASTALE VARIANTE AMBITO INTERVENTO
- TAV. 12 SCHEMA ELETTRICO UNIFILARE
- TAV.12/A ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- TAV. 13 COMPARAZIONE AMBITI COMPARAZIONE PROGETTI
- TAV. 14 VERIFICA RISPETTO DISTANZA METANODOTTO
- RELAZIONE TECNICA OPERE DI URBANIZZAZIONE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

- xxvii.** per tutto qui non espressamente previsto e non in contrasto con le presenti previsioni continua a trovare applicazione la Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 che viene richiamata;
- xxviii.** premessa la delibera di Giunta comunale n. _____ del _____ di approvazione della variante al PUA e dello schema della presente convenzione integrativa delle precedenti.
- xxix.** In conseguenza dell'esecuzione dell'intervento di cui alle sopra esposte premesse (xvi, xvii, xx) risulta risolta l'interferenza generata dalla presenza della condotta di ACEGASAPSAMGA Spa sopra descritta.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART.1

Le premesse – ivi compresi gli allegati tecnici e progettuali sopra richiamati – formano parte integrante e sostanziale del presente accordo integrativo della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017.

ART.2

Con la presente convenzione il Comune conferma il complessivo procedimento ad oggi svolto e intende rimodulare i prossimi termini al fine di consentire la prosecuzione della realizzazione del CSA, come meglio precisato nei seguenti articoli e ai fini dichiarati in premessa.

ART. 3

Le parti concordano che i termini per gli adempimenti previsti nella Convenzione Urbanistica del 27.12.2017, come modificata dalla delibera di G.C. n. 133/2019, sono prorogati per le opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4, 6, 7 della Convenzione Urbanistica del 27.12.2017 in tre anni decorrenti dalla comunicazione di inizio dei lavori del PDC 21/2018 in conformità con la durata del termine ordinario previsto dall'art. 15 del DPR 380/2001 e quindi fino al 12.12.2021. Del pari è prorogato il termine per la realizzazione dell'opera di cui agli artt. 5 e 8 della Convenzione Urbanistica del 27.12.2017 in tre anni decorrenti dalla comunicazione di inizio dei lavori del PDC 25/2018 in conformità con la durata del termine ordinario previsto dall'art.15 del DPR 380/2001 e quindi fino al 20.12.2022.

ART. 4

4.1 Le parti concordano che i termini ex art. 15 D.P.R. 380/2001 relativamente ai titoli già rilasciati verranno adeguati conformemente alla previsione di cui all'art.3 che precede, previa domanda della ditta lottizzante al fine del rilascio di formale provvedimento di proroga [titolo edilizio-proroga].

4.2 Le parti concordano che il Comune terrà conto dei nuovi termini previsti all'art. 3 che precede anche al fine di determinare i termini ex art. 15 D.P.R. 380/2001 relativamente ai titoli di nuova emissione, anche quelli in variante ai titoli esistenti. La ditta lottizzante, chiederà che in fase di rilascio venga tenuto debito conto della presente previsione da parte del Comune.

ART.5

All'art.4 "OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA"

comma 2 della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 viene eliminata la voce:
"E.1. rete di distribuzione del gas metano;". Per l'effetto la ditta lottizzante con la sottoscrizione della presente convenzione è liberata dall'obbligo di provvedere alla predetta infrastruttura;

e viene così modificato

Il lottizzante assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate nelle tavole di progetto di variante del piano attuativo, e di seguito descritte:

Verde primario mq. 1337

Aree a parcheggio e spazi di manovra mq. 2330

Strade e viabilità mq. 1518

Strade in ghiaio mq. 833

Invaso più fosso di laminazione mq. 1105

Pista ciclabile mq. 1140

Fognatura acque nere

Fognatura acque meteoriche con raccolta acque stradali

Allacciamento e recapito delle fognature, di cui ai punti precedenti, nelle reti di fognatura pubblica esistente

Rete idrica per l'acqua potabile

N° 2 idranti antincendio stradale di tipo a colonna

Rete distribuzione energia elettrica

Rete di pubblica illuminazione completa di punti luce

Una cabina di trasformazione di media tensione

Rete di telefonia fissa

ART.6

Nell'art.9 "PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE"

Il Comma 6 lettera a e l'art. 17, co. 1 sono sostituiti, con l'obbligo della ditta lottizzante di cedere a seguito del buon esito del collaudo le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 e le altre opere di cui agli art. 6, 7 e 8, ai sensi di quanto previsto ai sensi dell'art. 16, co. 2 ultimo periodo del D.P.R. 380/2001, con conseguenti oneri di manutenzione a carico del Comune.

comma 6 della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 vengono eliminate le frasi:

"e affidati allo studio tecnico Arch. Giorgio Genero di Grisignano di Zocco."

e

"composto da n. 2 (due) torri faro;"

ART.7

Nell'art.10 "ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA" comma 3 della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 viene eliminata la frase:

"per lo studio Arch. Giorgio Genero."

ART.8

Sostituzione dell'art.13 "IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI" comma 1 della Convenzione Urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 con il seguente articolo:

“1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a Euro 317.989,00 (trecentodiciassettenovecentoottantanove/00), come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 9 e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 300.000,00 (v. sopra) (trecentomila/00)”.

e dell'art. 13, comma 2 della Convenzione Urbanistica con il seguente articolo:

“A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante polizza assicurativa per Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zerozero) con scadenza incondizionata.”

ART. 9

9.1 Le parti concordano che il termine di 60 giorni previsto dall'art. 20.2 della Convenzione urbanistica sottoscritta il 27/12/2017 deve intendersi sostituito dal termine di 120 giorni. Il Comune con la sottoscrizione del presente rinuncia ad ogni contestazione nei confronti della ditta lottizzante rispetto alla tempestività della sottoscrizione della convenzione del 29.12.2017, poiché non pregiudica – ma anzi persegue - il raggiungimento dei fini dell'accordo ex art. 6 l.r. 11/2004, di cui in premessa.

9.2 Le parti concordano che il termine di 60 giorni previsto dall'art. 20.3 per la richiesta dei titoli edilizi per dare attuazione al PUA deve intendersi sostituito dal termine di 90 giorni. Il Comune con la sottoscrizione del presente atto rinuncia ad ogni contestazione nei confronti della ditta lottizzante con riferimento alla tempestività della richiesta dei titoli edilizi di cui al periodo precedente, poiché non pregiudica – ma anzi persegue - il raggiungimento dei fini dell'accordo ex art. 6 l.r. 11/2004 di cui in premessa.

ART.10

Con la sottoscrizione della presente convenzione modificativa-integrativa devono intendersi sostituiti l'art. 3 co.1, l'art.4 co.2, l'art.9 co.6, l'art.10 co.3 e l'13 co.1 e co.2 e l'art. 20 della Convenzione Urbanistica sottoscritta con atto del notaio Casciano, rep. 4196, registrato a PADOVA 1 in data 29/12/2017 al numero 18816 serie 1T, nei termini sopra indicati. In ogni caso Per quanto non diversamente convenuto e specificato nella presente convenzione e comunque per quanto non in contrasto con la stessa, si richiamano e confermano gli articoli della Convenzione Urbanistica.