

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE URBANISTICA REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____ nel mio studio in _____, via _____ n. 5. innanzi a me _____, notaio _____, iscritto al Collegio Notarile _____, sono presenti i Signori:

- BONATO DAVIDE, nato a Padova il 22 (ventidue) gennaio 1963 (millenovecentosessantatre), domiciliato per la carica preso la sede del Comune di cui infra, il quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica in rappresentanza del "Comune di Limena", con sede in Limena (PD), via Roma n. 44, Codice Fiscale 00327150280, giusto Decreto sindacale n. 3 del 8 (otto) gennaio 2020 (duemilaventi), nonché in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. in data (.....) 2020 (duemilaventi), divenuta esecutiva a norma di legge;

- TABACCHI EMANUELE MARIA, nato a Padova il 19 (diciannove) settembre 1984 (millenovecentoottantaquattro), domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante della "FENIX s.r.l.", con sede in Milano (MI), via Santa Radegonda, n.11, capitale sociale Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), interamente versato, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi e codice fiscale 01281850998, R.E.A. 1723647, munito di tutti i poteri occorrenti per la stipula del presente atto in forza dei poteri allo stesso spettanti ai sensi del vigente statuto sociale (società in appreso anche denominata, per brevità quale ditta lottizzante).

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, senza l'assistenza di testimoni,

PREMESSO

- che la ditta lottizzante è proprietaria di n. 2 aree (ambito A - ambito B) destinate entrambe dal vigente strumento urbanistico comunale parte in zona C2.2 residenziale e parte in area a verde pubblico attrezzato di progetto, assoggettate alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo e censite al catasto dei terreni del Comune di Limena come segue:

Ambito A

Foglio 11:

- p.lla 349, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie are 11 (undici) e centiare 42 (quarantadue), R.D. Euro 10,53 (dieci virgola cinquantatre), R.A. Euro 6,49 (sei virgola quarantanove);
- p.lla 350 (parte), seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie are 16 (sedici) e centiare 90 (novanta), R.D. Euro 15,58 (quindici virgola cinquantotto), R.A. Euro 9,60 (nove virgola sessanta);
- p.lla 352 (parte), seminativo, classe 3 (terza), superficie are 18 (diciotto) e centiare 70 (settanta), R.D. Euro 13,51 (tredici virgola cinquantuno), R.A. Euro 9,17 (nove virgola diciassette);
- p.lla 458, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie centiare 1 (una), R.D. Euro 0,01 (zero virgola zero uno), R.A. Euro 0,01 (zero virgola zero uno);
- p.lla 460, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie centiare 3 (tre), R.D. Euro 0,03 (zero virgola zero tre), R.A. Euro 0,02 (zero virgola zero due);
- p.lla 461, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie are 17 (diciassette) e centiare 86 (ottantasei), R.D.: Euro 16,47 (sedici virgola quarantasette), R.A. Euro 10,15 (dieci virgola quindici);

- p.lla 464, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie centiare 3 (tre), R.D. Euro 0,03 (zero virgola zero tre), R.A. Euro 0,02 (zero virgola zero due);
- p.lla 563, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 11 (undici) e centiare 69 (sessantanove), R.D. Euro 8,45 (otto virgola quarantacinque), R.A. Euro 5,74 (cinque virgola settantaquattro);
- p.lla 564, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 11 (undici) e centiare 71 (settantuno), R.D. Euro 8,46 (otto virgola quarantasei), R.A. Euro 5,75 (cinque virgola settantacinque);
- p.lla 565, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 19 (diciannove) e centiare 72 (settantadue), R.D. Euro 14,25 (quattordici virgola venticinque), R.A. Euro 9,68 (nove virgola sessantotto);
- p.lla 566, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 11 (undici) e centiare 45 (quarantacinque), R.D. Euro 8,27 (otto virgola ventisette), R.A. Euro 5,62 (cinque virgola sessantadue);
- p.lla 567, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 15 (quindici) e centiare 34 (trentaquattro), R.D. Euro 11,09 (undici virgola zero nove), R.A. Euro 7,53 (sette virgola cinquantatre);
- p.lla 568, seminativo, classe 3 (terza), superficie are 14 (quattordici) e centiare 67 (sessantasette), R.D. Euro 10,60 (dieci virgola sessanta), R.A. Euro 7,20 (sette virgola venti);
- p.lla 569, seminativo, classe 3 (terza), superficie ettari 2 (due) are 2 (due) e centiare 88 (ottantotto), R.D. Euro 146,61 (centoquarantasei virgola sessantuno), R.A. Euro 99,54 (novantanove virgola cinquantaquattro); tra i seguenti confini: strada provinciale 55, via Braghetta, scolo Porra, proprietà di terzi, limite Foglio, part. 353, salvo altri;
- per una superficie catastale di mq. 32.261 (trentaduemiladuecentosessantuno).

- p.lla 184 (parte), seminativo arborato, classe 3 (terza), superficie are 18 (diciotto), R.D. Euro 13,41 (tredici virgola quarantuno), R.A. Euro 8,83 (otto virgola ottantatré); tra i seguenti confini: p.lle 348, 190, canale Brentella, via Matteotti, salvo altri;
- p.lla 348 (parte) seminativo arborato, classe 3 (terza), superficie are 14 (quattordici) e centiare 62, R.D. Euro 10,89 (dieci virgola ottantanove), R.A. Euro 7,17 (sette virgola diciasette); tra i seguenti confini: p.lle 183, 190, 184 canale Brentella, salvo altri;
- p.lla 190 (parte), prato, classe 3 (terza), superficie are 6 (sei) e centiare 20 (venti), R.D. Euro 2,40 (due virgola quaranta), R.A. Euro 0,96 (zero virgola novantasei); tra i seguenti confini: via Matteotti, p.lle 184 e 348, salvo altri;

Si precisa che il mappale n. 184 e il mappale n. 348 sono di altrui proprietà e verranno messi a disposizione da parte del Comune per la realizzazione delle opere fuori ambito in esse previste nelle modalità successivamente indicate.

Ambito B

Foglio 8:

- p.lla 475, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 52 (cinquantadue), R.D. Euro 9,37 (nove virgola trentasette), R.A. Euro 5,05 (cinque virgola zero cinque);
- p.lla 476, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 8 (otto) e centiare 64 (sessantaquattro), R.D. Euro 10,77 (dieci virgola settantasette), R.A. Euro 5,80 (cinque virgola ottanta);
- p.lla 477, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 6 (sei) e centiare 22 (ventidue), R.D. Euro 7,75 (sette virgola settantacinque), R.A. Euro 4,18 (quattro virgola diciotto);
- p.lla 478, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 10 (dieci) e centiare 43 (quarantatre), R.D. Euro 13,00 (tredici virgola zero zero), R.A. Euro 7,00 (sette virgola zero zero);
- p.lla 479, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 5 (cinque) e centiare 88 (ottantotto), R.D. Euro 7,33 (sette virgola trentatre), R.A. Euro 3,95 (tre virgola novantacinque);
- p.lla 480, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 6 (sei) e centiare 55 (cinquantacinque), R.D. Euro 8,16 (otto virgola sedici), R.A. Euro 4,40 (quattro virgola quaranta);
- p.lla 481, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 62 (sessantadue), R.D. Euro 9,49 (nove virgola quarantanove), R.A. Euro 5,12 (cinque virgola dodici);
- p.lla 482, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 6 (sei) e centiare 56 (cinquantasei), R.D. Euro 8,17 (otto virgola diciassette), R.A. Euro 4,40 (quattro virgola quaranta);

- p.lla 483, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 62 (sessantadue), R.D. Euro 9,49 (nove virgola quarantanove), R.A. Euro 5,12 (cinque virgola dodici);
 - p.lla 484, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 49 (quarantanove), R.D. Euro 9,33 (nove virgola trentatre), R.A. Euro 5,03 (cinque virgola zero tre);
 - p.lla 485, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 82 (ottantadue), R.D. Euro 9,74 (nove virgola settantaquattro), R.A. Euro 5,25 (cinque virgola venticinque);
 - p.lla 486, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 39 (trentanove), R.D. Euro 9,21 (nove virgola ventuno), R.A. Euro 4,96 (quattro virgola novantasei);
 - p.lla 487, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 86 (ottantasei), R.D. Euro 9,79 (nove virgola settantanove), R.A. Euro 5,28 (cinque virgola ventotto);
 - p.lla 488, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 25 (venticinque), R.D. Euro 9,03 (nove virgola zero tre), R.A. Euro 4,87 (quattro virgola ottantasette);
 - p.lla 489, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 7 (sette) e centiare 68 (sessantotto), R.D. Euro 9,57 (nove virgola cinquantesette), R.A. Euro 5,16 (cinque virgola sedici);
 - p.lla 490, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 9 (nove) e centiare 22 (ventidue), R.D. Euro 11,49 (undici virgola quarantanove), R.A. Euro 6,19 (sei virgola diciannove);
 - p.lla 491, vigneto, classe 1 (prima), superficie are 4 (quattro) e centiare 68 (sessantotto), R.D. Euro 5,83 (cinque virgola ottantatre), R.A. Euro 3,14 (tre virgola quattordici);
 - p.lla 492, vigneto, classe 1 (prima), superficie ettaro 1 (uno) are 70 (settanta) e centiare 95 (novantacinque), R.D. Euro 213,00 (duecentotredici virgola zero zero), R.A. Euro 114,77 (centoquattordici virgola settantesette);
 - p.lla 493, seminativo, classe 2 (seconda), superficie centiare 32 (trentadue), R.D. Euro 0,30 (zero virgola trenta), R.A. Euro 0,18 (zero virgola diciotto);
 - p.lla 494, seminativo, classe 2 (seconda), superficie are 8 (otto) e centiare 38 (trentotto), R.D. Euro 7,73 (sette virgola settantatre), R.A. Euro 4,76 (quattro virgola settantasei);
- tra i seguenti confini: scolo Orcone, via Marzolla, via Braghetta, proprietà di terzi, limite Foglio, salvo altri;

Foglio 5:

- p.lla 902, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie are 20 (venti) e centiare 72 (settantadue), R.D. Euro 19,10 (diciannove virgola dieci), R.A. Euro 11,77 (undici virgola settantesette);
 - p.lla 903, seminativo arborato, classe 2 (seconda), superficie are 3 (tre) e centiare 92 (novantadue), R.D. Euro 3,61 (tre virgola sessantuno), R.A. Euro 2,23 (due virgola ventitre);
- tra i seguenti confini: via Marzolla, proprietà di terzi, limite Foglio, salvo altri;
- per una superficie catastale complessiva di mq. 33.072 (trentatremilasettantadue).

- p.lla 748, incolto sterrato, superficie are 3 (tre) centiare 81 (ottantuno);

Si precisa che il mappale n. 748 del foglio 5 è di altrui proprietà e, su di esso verrà costituita dall'Amministrazione Comunale una servitù di passaggio allo scopo di garantire l'accesso ai mappali interclusi (tipo il mapp. n. 433). Tale servitù interesserà il mapp. n. 493 e in parte il mapp. 494 di proprietà della stessa Società "Fenix s.r.l.".

- che il Comune di Limena è dotato di P.A.T. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n.85/2017 e di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 4535/2004 che diventa P.I. a seguito dell'approvazione del P.A.T.;

- che in data 10/01/2007 prot. n. 293 è pervenuta al Comune l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Breda 3" che comprende gli ambiti di espansione C2.2.04 A e C2.2.04 B come indicati nell'Appendice Normativa – schede aree progetto delle N.T.A. di P.R.G. ed interessanti una superficie territoriale complessiva di mq 58.852 (netti) pari a 73.565 (lordi);

- il P.U.A. approvato è stato successivamente convenzionato in data 31/08/2007 con atto n. rep. 3473 Notaio Santamaria, di Bassano del Grappa registrato e trascritto al nr. 5785 e 48127;

- tra gli obblighi di convenzione legati all'attuazione del Piano, si evidenziano contenuti perequativi definiti in sede di adozione di variante generale del P.R.G. con l'allora proprietaria delle aree "Fondazione V.S. Breda" e riportati nell'atto unilaterale d'obbligo del 11/12/2002 nel quale si impegnava nei confronti del Comune di Limena a realizzare e ceder gratuitamente:

- 1) una passerella ciclopedonale e un nuovo ponte carrabile sul fiume Brentella previsti per collegare la nuova zona residenziale con la prospiciente area delle "Barchesse";
- 2) destinare una superficie minima di mq. 5.000 (cinquemila) all'interno dell'ambito B, per la formazione di Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP);

- nella Convenzione Urbanistica sono inoltre indicate ulteriori opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a carico del lottizzante che beneficiano del parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria quali lo spazio pubblico denominato spazio pubblico destinato a verde e le opere fuori ambito come i tratti di pista ciclabile di collegamento, l'allargamento di un tratto di via Braghetta e gli spazi verdi;

- per l'attuazione del P.U.A. è stato rilasciato il P.d.C. n° 61 del 30/11/2007;

- successivamente anche a causa di vicende giudiziarie interessanti i terreni ricompresi nell'ambito attuativo, la ditta lottizzante Soc. "Il Terreno S.r.l." che aveva comunicato l'inizio dei lavori, con riferimento alle opere di urbanizzazione in data 05/12/2007 prot. 11413, ha chiesto e ottenuto dal Comune delle proroghe per l'ultimazione delle opere attesa l'impossibilità di rispettare i tempi di attuazione previsti dalla Convenzione Urbanistica;

- ciò nonostante i lavori di urbanizzazione si sono interrotti a seguito della procedura esecutiva del Tribunale di Padova – E.I. n° 1150/12 promossa dalla Hypo Alpe Adria Bank contro la Soc. Il Terreno S.r.l., che di fatto si è conclusa con l'aggiudicazione nel corso del 2018 dei terreni eseguiti, alla società Sviluppo Patrimonio Italia S.r.l.;

- la società Sviluppo Patrimonio Italia S.r.l., verificata la necessità di aggiornare le previsioni del P.U.A. approvato alle mutate condizioni di mercato e alla necessità di sostenibilità di nuovi interventi in termini di comfort abitativo, risparmio energetico e consumo del suolo, anche in attuazione della vigente legislazione europea, nazionale e regionale in materia, ha presentato in data 23/05/2019 prot. 7970, una richiesta di parere preventivo su una proposta di variante al PUA, denominato "Breda 3", con contestuale richiesta di proroga dei termini di attuazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, approvata con parere preliminare a condizione, a firma del responsabile dei Servizi Tecnici arch. Bonato Davide con prot. N. 13907 del 12.09.2019;

- in data 2 (due) luglio 2019 (diciannove) il bene è stato trasferito alla ditta Fenix s.r.l., attuale ditta lottizzante, come da giusto atto di compravendita del Notaio Vincenzo Attianese registrato a Padova in data 15 (quindici) luglio 2019 (diciannove) al n. 2053 serie 1T con rep. N. 19564;

- la ditta lottizzante, assumendo quanto proposto in sede di parere preliminare dalla Sviluppo Patrimonio Italia Srl e approvato dal Comune di Limena, ha presentato in data 18/09/2019 prot. n. 17411 una nuova istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Breda 3", proponendo, tra le altre cose, la trasposizione di volume e aree a servizi tra i due ambiti di edificazione, per equilibrare i carichi urbanistici al modello urbanistico proposto;

- la volumetria urbanistica di progetto rimane invariata rispetto alle attuali previsioni in complessivi mc 58.852 (netti) che per effetto della trasposizione volumetrica tra i due ambiti vengono così distribuiti tra i due ambiti:

Ambito C2.2.04 A: mc 23.000 netti

Ambito C2.2.04 B: mc 35.852 netti

Rispetto alle originarie previsioni di progetto si evidenzia lo spostamento dall'ambito A all'ambito B di mc 5.395 con l'obiettivo di equilibrare la distribuzione dei volumi edificabili con gli spazi pubblici e privati in funzione delle due diverse configurazioni che caratterizzano i due ambiti;

- la ditta si assume gli obblighi riportati nelle relative Schede sulle aree di progetto P.R.G. relative ai due ambiti, tali obblighi sono stati trasferiti in capo alla ditta lottizzante in sede di compravendita delle aree, ovvero a realizzare e ceder gratuitamente:

- 1) una passerella ciclopedonale e un nuovo ponte ciclo pedonale sul fiume Brentella previsti per collegare la nuova zona residenziale con la prospiciente area delle "Barchesse";
- 2) destinare una superficie minima di mq. 5.000 (cinquemila) all'interno dell'ambito B, per la formazione di Piano per Edilizia Convenzionata;

- la ditta si obbliga a realizzare inoltre le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, quali lo spazio pubblico destinato a verde ricadente nel comparto A e le opere fuori ambito come i tratti di pista ciclabile di collegamento, l'allargamento di un tratto di via Braghetta e gli spazi verdi.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

- Attuazione del piano urbanistico.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, s'impegna a dare esecuzione al piano urbanistico attuativo denominato "Breda 3" di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto redatti da 3ndy Studio, con sede in via Pava n.58 a Vigonovo (VE), noti alle parti e di seguito elencati facenti parte integrante della presente Convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e obblighi previsti da questo articolo e seguenti per se stessa od aventi causa a qualsiasi titolo, nonché secondo le condizioni che saranno stabilite dagli Enti e dalle aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete (energia elettrica, acquedotto, telefono, fognature bianca e nera).

Elaborati grafici di progetto:

Inquadramento territoriale

n.01 - Estratto di mappa catastale, estratto di C.T.R., estratto di P.A.T., estratto di P.R.G., estratto di fotopiano, scale varie

Stato di fatto

n.02 - Planimetria rilievo topografico dello stato di fatto, scala 1:1000

n.03 - Profili - sezioni significative del terreno, scala 1:200

n.04 - Profili - sezioni significative del terreno, scala 1:200

n.05 - Planimetria con individuazione catastale e reale delle proprietà, scale 1:1000 e 1:2000

Stato di Progetto

n.06 - Planimetria di progetto, planimetria degli standard urbanistici, superficie fondiaria e dimensionamento ambito C2.2.04 A e ambito C2.2.04 B, scale 1:1000 e 1:2500

n.07 - Planimetria superficie fondiaria, planimetria suddivisione in U.M.I., dimostrazione ripermimetrazione ambito di intervento, dati di progetto, dimensionamento U.M.I., scala 1:2000

n.08 - Sezioni tipo di progetto, scala 1:50

n.09 - Planimetria aree da cedere, scala 1:1000

- n.10 - Planivolumetrico, skyline, scale 1:500 e 1:1000
- n.11 - Planimetria zonizzazione, scala 1:1000
- n.12 - Planimetria destinazioni d'uso, scala 1:1000
- n.13 - Planimetria opere fuori ambito, scala 1:1000
- n.14 - Planimetria arredo a verde ambito C2.2.04 A, scala 1:500
- n.15 - Planimetria arredo a verde ambito C2.2.04 B, scala 1:500
- n.16 - Planimetria sistemazione spazio pubblico destinato a verde, scala 1:200
- n.17 - Passerella ciclo-pedonale: prospetti, piante impalcato, sezioni tipo, particolari, scale 1:50 e 1:100
- n.18 - Passerella ciclo-pedonale: strutture di fondazione, scale 1:50 e 1:100
- n.19 - Ponte ciclo-pedonale: prospetti, piante impalcato, sezioni tipo, particolari, scale 1:50 e 1:100
- n.20 - Ponte ciclo-pedonale: strutture di fondazione, scale 1:50 e 1:100
- n.21 - Planimetria accessibilità ai Diversamente Abili ambito C2.2.04 A, scale 1:200 e 1:500
- n.22 - Planimetria accessibilità ai Diversamente Abili ambito C2.2.04 B, scale 1:200 e 1:500

Reti tecnologiche

- n.23 - Planimetria rete Enel
- n.24 - Planimetria rete Telecom
- n.25.1 - Acque bianche – planimetria generale
- n.25.2 - Acque bianche – planimetria ambito B zona nord
- n.25.3 - Acque bianche – planimetria ambito B zona sud
- n.25.4 - Acque bianche – planimetria ambito A zona est
- n.25.5 - Acque bianche – planimetria ambito A zona ovest
- n.25.6 - Acque bianche – profili e particolari ambito B
- n.25.7 - Acque bianche – profili e particolari ambito A
- n.25.8 - Acque bianche – particolari
- n.26.1 - Planimetria acque nere ambito A
- n.26.2 - Planimetria acque nere ambito B
- n.27.1 - Planimetria illuminazione pubblica – layout corpi illuminanti area B
- n.27.2 - Planimetria illuminazione pubblica – layout dorsali principali area B
- n.27.3 - Planimetria illuminazione pubblica – layout corpi illuminanti area A
- n.27.4 - Planimetria illuminazione pubblica – layout dorsali principali area A
- n.27.5 - Planimetria illuminazione pubblica – particolari esecutivi
- n.27.6 - Planimetria illuminazione pubblica – zone per analisi categorie illuminotecniche di progetto e servizio
- n.28 - Planimetria rete di approvvigionamento idrico
- n.29 – Progetto isole ecologiche
- n.30 – Planimetria segnaletica stradale

Elaborati tecnico-economici

- A - Schema di convenzione urbanistica
- B - Norme tecniche di Attuazione
- C - Relazione tecnico illustrativa
- D – Computo metrico estimativo
- E – Relazione mitigazione ambientale
- F – Relazione paesaggistica
- G - Relazione idraulica
- H – Relazione geotecnica
- I-Rapporto ambientale preliminare

Art. 2

- Dichiarazione di proprietà.

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal piano urbanistico attuativo oggetto della presente convenzione, ad eccezione dei mappali n° 184 - 190 - 348 del Foglio 11, che le dovranno essere messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale alle condizioni riportate nella presente Convenzione e, del mappale n° 748 Foglio 5, sul quale dovrà essere creata una servitù di passaggio a favore dei fondi interclusi.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, si dichiara fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti. E' nota, se e in quanto di competenza, la servitù di elettrodotto costituita a favore dell'Enel con sentenza emessa dal Tribunale di Padova in data 8 (otto) giugno 1988 (millenovecentottantotto), R.G. 12.81/88, confermata con sentenza della Corte d'Appello di Venezia in data 19 (diciannove) gennaio 1993 (millenovecentonovantatré), R.G. 416/93 e trascritta presso la C.RR.II. di Padova in data 13 (tredici) luglio 1994 (millenovecentonovantaquattro) al n. 16.503 R.G. e al n. 11.269, fra l'altro, a carico della p.lla 15 del Foglio 8 del Catasto dei Terreni del Comune di Limena (PD).

E', altresì, noto alle parti il contenuto dell'atto di citazione depositato presso il Tribunale di Padova in data 7 (sette) novembre 1980 (millenovecentottanta) e notificato in data 22 (ventidue) novembre 1980 (millenovecentottanta) trascritto presso la C.RR.II. di Padova in data 19 (diciannove) dicembre 1980 (millenovecentottanta) al n. 23.859 R.G. e al n. 18.783 R.P..

Le parti, in persona come sopra, si dichiarano, inoltre, edotte del disposto di cui all'art. 2 dell'atto di divisione a rogito del Notaio Cesare Corradi di Piazzola sul Brenta (PD) in data 8 (otto) luglio 2002 (duemiladue), Rep. n. 74.545/12.815, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Padova 2 in data 22 (ventidue) luglio 2002 (duemiladue) al n. 5.341, Atti Pubblici e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Padova in data 16 (sedici) luglio 2002 (duemiladue) al n. 28.560 R.G. e al n. 19.390 R.P., con riferimento alla causa innanzi al Tribunale di Padova al n. 2.899/95 R.G. definita con sentenza emessa dallo stesso Tribunale in data 11 (undici) marzo 2005 (duemilacinque), registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Padova I in data 18 (diciotto) agosto 2006 (duemilasei), al n. 04404, Serie 4.

Le parti, in persona come sopra, dichiarano essere loro nota la servitù incondizionata di passaggio pedonale e carraio costituita con Contratto preliminare di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data 8 (otto) maggio 2007 (duemilasette), Rep. n. 3244/1149, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bassano del Grappa (VI) in data 15 (quindici) maggio 2007 (duemilasette) al n. 2.444, Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Padova in data 26 (ventisei) maggio 2007 (duemilasette) al n. 27.562 R.G. e al n. 14.907 R.P..

Infine i contraenti, nelle loro predette qualità, dichiarano di essere a conoscenza dell'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Padova in data 26 (ventisei) settembre 2005 (duemilacinque) al n. 12.414 R.P. e al n. 45.463 R.G. a garanzia del contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) in data 23 (ventitré) settembre 2005 (duemilacinque), Rep. n. 54.867/10.114, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Vicenza 1 in data 26 (ventisei) settembre 2005 (duemilacinque), al n. 4.534, serie 1T, nonchè, dell'ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Padova in data 15 (quindici) giugno 2006 (duemilasei) n. 8.346 R.P. e al n. 32.493 R.G. a garanzia del contratto di apertura di credito a rogito Notaio Paolo Brando di Dueville (VI) in data 12 (dodici) giugno 2006 (duemilasei), Rep. n. 56.348/10.797, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Vicenza I in data 14 (quattordici) giugno 2006 (duemilasei), al n. 3.119, serie 1T.

Art. 3

- Localizzazione e perimetrazione degli ambiti del P.U.A.

L'intervento è localizzato nel Comune di Limena e comprende le aree adiacenti via Fornace, via Braghetta e via Marzolla, i cui relativi ambiti sono evidenziati nelle tavole sopra indicate ai nn. 01 - 05 - 06 - 07 - 09 - 10 - 11 - 12.

Art. 4
- Condizioni generali.

Le condizioni ed i vincoli posti dalla legge urbanistica vigente, per il rilascio delle autorizzazioni a lottizzare, sono:

- a) cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e parte delle secondarie (vedi l'art. 5 e 7 del presente atto);
- b) assunzione a totale carico della ditta lottizzante di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) assunzione a carico della ditta lottizzante di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria a fronte del parziale scomputo dal contributo di costruzione dovuto per la quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato all'art. 7;
- d) assunzione a totale carico della ditta lottizzante di tutti gli oneri relativi alla realizzazione del ponte ciclo pedonale e della passerella ciclo pedonale sul Canale Brentella, sopra meglio indicata.

Pertanto, la ditta lottizzante, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna per sé, successori ed aventi causa, a cedere e trasferire al Comune, le seguenti aree ed opere suddivise per ambito:

- ambito C2.2.04 A

- 1) area pari a mq. 3.845 (tremilaottocentoquarantacinque) destinata a strutture viabilistiche pubbliche e servizi;
 - 2) area pari a mq. 848 (ottocentoquarantotto) destinata a parcheggi pubblici;
 - 3) area pari a mq. 12.619 (dodicimilaseicentodiciannove) destinata a verde pubblico, comprensivi di mq. 1.203 (milleduecentotre) destinati a percorso ciclopedonale e mq. 3.595 (tremilacinquecentonovantacinque) destinati a spazio pubblico destinato a verde;
- per un totale di mq. 17.312 (diciassettemilatrecentododici) evidenziati nell'elaborato grafico sopra indicato al n. 09, in cui sono evidenziati le strade, i parcheggi pubblici, il verde pubblico e lo spazio pubblico come indicato nelle schede aree progetto di P.R.G. e nel progetto urbanistico.

- ambito C2.2.04 B:

- 1) area pari a mq. 1.747 (millesettecentoquarantasette) destinata a strutture viabilistiche pubbliche e servizi;
 - 2) area pari a mq. 930 (novecentotrenta) destinata a parcheggi pubblici;
 - 3) area pari a mq. 1.110 (millecentodieci) destinata a percorso ciclo pedonale;
- per un totale di mq. 3.787 (tremilasettecentottantasette) evidenziati nell'elaborato grafico sopra indicato al n. 09, in cui sono evidenziati le strade, i parcheggi pubblici e i percorsi ciclo pedonale, come definiti nel progetto urbanistico.

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna per sé, successori ed aventi causa, a costituire servitù ad uso pubblico e a mantenere in capo la gestione e/o manutenzione, delle seguenti aree:

- ambito C2.2.04 B:

- 1) area pari a mq. 5.634 (cinquemilaseicentotrentaquattro) destinata ad area verde attrezzata ad uso pubblico.

Art. 5
- Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, si impegna a realizzare nell'area di cui all'art. 4, a propria cura e spese e secondo le prescrizioni definite con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e relativo capitolato, le seguenti opere di urbanizzazione primaria relative ai due ambiti, come riportato in dettaglio:

• Ambito C2.2.04 A

- strade, marciapiedi, parcheggi pubblici e spazi pedonali per un totale di mq. 4.693 (quattromilaseicentonovantatre);
- spazi a verde pubblico per un totale di mq. 12.619 (dodicimilaseicentodiciannove) di cui mq. 1.203 (milleduecentotre) destinati a percorso ciclopedonale e mq. 3.595 (tremilacinquecentonovantacinque) relativi allo spazio pubblico destinato a verde;
- illuminazione pubblica e segnaletica stradale;
- servizi di rete (approvvigionamento idrico, energia elettrica, rete distribuzione del gas, telefono, acque bianche e nere), nel rispetto delle condizioni degli enti e delle aziende preposte;

• Ambito 02.2.04 B

- strade, marciapiedi, parcheggi pubblici e spazi pedonali per un totale di mq. 2.677 (duemilaseicentosettantasette);
- pista ciclabile pubblica per un totale di mq. 1.110 (millecentodieci);
- spazi a verde privato ad uso pubblico per un totale di mq. 8.060 (ottomilasessanta) di cui 2.426 (duemilaquattrocentoventisei) fuori ambito;
- illuminazione pubblica e segnaletica stradale;
- servizi di rete (approvvigionamento idrico, energia elettrica, telefono, acque bianche e nere), nel rispetto delle condizioni degli enti e delle aziende preposte.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, provvederà altresì ad allacciare la zona ai pubblici servizi eseguendo tutte le opere che verranno richieste dagli enti erogatori di pubblici servizi (Amministrazione Comunale per illuminazione pubblica, Etra S.p.A. per fognatura acque bianche e nere, approvvigionamento idrico e isole ecologiche, Enel, Telecom), assumendo inoltre, a proprio totale carico, gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

- per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete.

Le parti, come sopra rappresentate, danno atto che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è di gran lunga superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria, per cui nulla è dovuto a tale titolo per il rilascio dei permessi di costruire.

La cessione delle opere e delle aree avverrà nei termini di cui all'art. 13.

Art. 6

- Ambito EDILIZIA CONVENZIONATA di iniziativa privata.

Come da scheda di piano, associata all'ambito di intervento C2.2.04 B, in cui si prevedeva di destinare un'area PEEP di superficie complessiva pari a circa mq. 5.000 (cinquemila), il piano urbanistico di progetto ha riservato ad una destinazione paritetica, ovvero destinata ad Edilizia Convenzionata, un'area di circa mq 5.015 (cinquemilaquindici) individuata al lotto B1 su cui potrà essere sviluppata una volumetria pari ad almeno mc 5.000 (cinquemila) come specificato nella tav. 06 di progetto e nella tav. 09 relativa alle aree da cedere al Comune.

I soggetti della presente Convenzione, Amministrazione comunale e Ditta lottizzante, si impegneranno a stipulare un contratto autentificato con atto notarile (allegato A – facs simile) in cui verranno sanciti i parametri di determinazione del prezzo massimo di cessione e/o del canone massimo di locazione degli alloggi facenti parte del piano di Edilizia Convenzionata. In tale contratto verrà anche sancita/valutata la riduzione del contributo concessorio al cui pagamento è subordinato il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art.7 della L.10/1977 e artt. 17-18 del D.P.R. 380/2001, di cui si riporta un estratto: *'Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18'* (art.17 D.P.R.380/2001).

Art. 7

- Opere di urbanizzazione secondaria.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare verranno di seguito analizzate e suddivise per ambito di appartenenza.

• Ambito C2.2.04 A

Verrà riconosciuto lo scomputo dagli oneri secondari delle opere previste e da realizzare fuori ambito di intervento (tratto di pista ciclabile; sistemazione, manutenzione e gestione del verde fuori ambito) come meglio rappresentati nella tavola sopraindicata al n. 13 e secondo le modalità del progetto esecutivo delle opere stesse, subordinando tale realizzazione alla messa a disposizione delle aree stesse da parte del Comune. Nessuna penalità resterà a carico della ditta lottizzante per la tardiva messa a disposizione di tali aree. Tali opere dovranno essere realizzate nei termini di cui all'art. 9.

L'importo di spesa per la realizzazione delle opere suddette ammonta indicativamente ad Euro 58.411,87 (cinquantottomilaquattrocentoundici virgola ottantasette), così come riportato nel computo metrico estimativo, come sopra indicato con la lettera D.

Per questo comparto si è provveduto a predisporre il prolungamento del percorso ciclopedonale, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, tale percorso unisce i due comparti oggetto di intervento creando un sistema viabilistico ecologico che andrà a potenziarsi nel prossimo futuro con la rete ciclopedonale programmata dall'Amministrazione. Tale modifica ha comportato un costo aggiuntivo per la Ditta lottizzante che ammonta indicativamente ad Euro 8.568,18 (ottomilacinquecentosessantotto virgola diciotto) così come riportato nel computo metrico estimativo, come sopra indicato con la lettera D.

Rilevato che vi è una maggiore superficie a standard rispetto alle quantità richieste dalla L.R. 61/85, e successive modificazioni e integrazioni, per complessivi mq. 3.929 (tremilanovecentoventinove) [12.702 (dodicimilasettecentodue) - 8.773 (ottomilasettecentosettantatre)], si prevede lo scomputo del solo costo relativo all'attrezzatura delle aree a verde pubblico dagli oneri di urbanizzazione secondari e così determinati, indicativamente, in Euro 57.767,43 (cinquantasettemilasettecentosessantasette virgola quarantatre) [186.755,39 (centottantaseimilasettecentocinquantacinque virgola trentanove) / 12.702 (dodicimilasettecentodue) x 3.929 (tremilanovecentoventinove)], così come determinato nel predetto computo metrico estimativo. Rilevato, altresì, che con nota del 29 marzo 2007 prot. n. 3144 il Comune di Limena ha prescritto alla ditta lottizzante tutta una serie di interventi mirati alla messa in sicurezza dei pedoni e dei velocipedi che attraversano la S.P. 55 per raggiungere la pista ciclabile prevista sul canale Brentella, tra cui un impianto semaforico a chiamata, la creazione di aiuole salvagente e segnaletica adeguata, che hanno comportato un aumento importante dei costi di realizzazione di detta opera, si stabilisce lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria del solo costo dell'impianto semaforico a chiamata e delle relative opere per la messa in funzione per l'importo indicativo di Euro 28.628,94 (ventottomilaseicentoventotto virgola novantaquattro), così come determinato nel suddetto computo metrico estimativo.

L'ammontare delle somme su indicate a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria verranno meglio definite sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

• Ambito 02.2.04 B

Per questo comparto si è provveduto a predisporre il prolungamento del percorso ciclopedonale, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, tale percorso, che ha reso necessario la realizzazione di un ponte sopra lo scolo Porretta, unisce i due comparti oggetto di intervento creando un sistema viabilistico ecologico che andrà a potenziarsi nel prossimo futuro con la rete ciclopedonale programmata dall'Amministrazione. Tale modifica ha comportato un costo aggiuntivo per la Ditta lottizzante che ammonta indicativamente ad Euro 48.104,00 (quarantottomilacentotquattro virgola zero zero) per il prolungamento della ciclabile e, ad Euro 81.327,82 (ottantunomilatrecentoventisette virgola ottantadue) per il ponte, così come riportato nel computo metrico estimativo, come sopra indicato con la lettera D.

In tale ambito è prevista la realizzazione di una rotatoria fra via Braghetta e la nuova strada a servizio della lottizzazione "Breda 2" posta fuori dall'ambito d'intervento, del piano urbanistico attuativo, per cui si prevede

lo scomputo del costo previsto per l'importo indicativo di Euro 37.606,40 (trentasettemilaseicentosei virgola quaranta) come da computo metrico estimativo.

L'ammontare della somma su indicata a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà meglio definito sulla scorta del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La ditta lottizzante, in nome come sopra, si impegna altresì ad eseguire a propria cura e spese le opere sopra citate e indicate nell'elaborato Tavola n. 13 esterne al piano urbanistico attuativo e secondo le modalità del progetto esecutivo delle opere stesse, subordinando tale realizzazione alla messa a disposizione delle aree stesse da parte del Comune.

Nessuna penalità resterà a carico della ditta lottizzante per la tardiva messa a disposizione di tali aree. La ditta lottizzante dovrà farsi carico dei costi per l'acquisizione delle aree che verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria successivamente al presente atto, dopo la definitiva quantificazione dei relativi costi. Le opere di cui in oggetto dovranno essere realizzate nei termini di cui all'art. 9.

Art. 8

- Computo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le parti, come sopra rappresentate, concordano che il contributo di costruzione dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria imposti per l'edificazione avente la destinazione ad uso residenziale, stabiliti dal Comune con deliberazione n. 11 del 15 febbraio 2005 in 6,46 (sei virgola quarantasei) Euro/mc., ammontano a:

Ambito A: mc. netti 23.000 (ventitremila) x 1,25 (uno virgola venticinque) x 6,46 (sei virgola quarantasei) Euro/mc. = Euro 185.725,00 (centottantacinquemilasettecentoventicinque virgola zero zero);

Ambito B: mc. netti 35.852 (trentacinquemilaottococinquantaquattro) x 1,25 (uno virgola venticinque) x 6,46 (sei virgola quarantasei) Euro/mc. = Euro 289.504,90 (duecentottantanovemilacinquecentoquattro virgola novanta)

Totale Euro 475.229,90 (quattrocentosettantacinquemiladuecentoventinove virgola novanta).

Vengono scomputati dal suddetto importo, i costi relativi alla realizzazione delle seguenti opere:

• Ambito C2.2.04 A

Sistemazioni fuori perimetro Euro 58.411,87 (cinquantottomilaquattrocentoundici virgola ottantasette)

Percorso ciclopedonale richiesto dall'Amministrazione Comunale	Euro	8.568,18
--	------	----------

(ottomilacinquecentosessantotto virgola diciotto)

Impianto semaforico a chiamata sulla S.P. 55 Euro 28.628,94 (ventottomilaseicentoventotto virgola novantaquattro)

• Ambito 02.2.04 B

Rotatoria fuori perimetro su via Braghetta Euro 37.606,40 (trentasettemilaseicentosei virgola quaranta)

Percorso ciclopedonale richiesto dall'Amministrazione Comunale	Euro	48.104,00
--	------	-----------

(quarantottomilacentotquattro virgola zero zero)

Ponte sullo scolo Porretta Euro 81.327,82 (ottantunomilatrecentoventisette virgola ottantadue)

Totale Euro 262.647,21 (duecentosessantaduemilaseicentoquarantasette virgola ventuno).

Pertanto, la ditta lottizzante dovrà corrispondere al Comune l'importo di Euro 212.582,69 (duecentododicimilacinquecentoottantadue virgola sessantanove) pari alla differenza tra l'ammontare dell'onere dovuto per opere di urbanizzazione secondaria ed il costo delle opere di urbanizzazione secondaria che la ditta lottizzante dovrà eseguire, fatto salvo l'eventuale conguaglio dovuto per l'aggiornamento degli oneri tabellari comunali, per l'eventuale riduzione dei costi da sostenersi per la realizzazione dello "spazio pubblico" e per l'esecuzione delle altre opere da eseguirsi fuori ambito P.U.A. e da determinarsi mediante presentazione dei relativi computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo delle opere stesse.

Il pagamento del su indicato importo potrà essere versato interamente alla sottoscrizione della presente convenzione o potrà essere eseguito in forma rateizzata con modalità da definire, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e dell'art.190 della L.R.65/2014.

Il richiedente ogni singolo permesso di costruire verserà il conguaglio dovuto o per eventuali cubature da realizzare in più o per destinazioni diverse da quella residenziale o per variazioni delle tariffe per effetto di aggiornamenti, al momento del ritiro dei permessi di costruire relativi ai singoli immobili.

Art. 9

- Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, si impegna ad iniziare le opere di cui gli articoli 5 e 7 entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire per l'urbanizzazione delle aree oggetto della presente convenzione.

I permessi di costruire saranno rilasciati in seguito alla presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, tali opere saranno suddivise in più fasi ed eseguite in base alle U.M.I. oggetto di intervento ovvero per ciascuna U.M.I. corrisponderà una richiesta di permesso di costruire.

La prima U.M.I. prevede la sola realizzazione di standard urbanistici, è infatti prevista in questa fase la costruzione della strada pubblica di collegamento tra via Fornace e via Braghetta con la pista ciclabile affiancata e, un'ampia area a verde pubblico; la prima U.M.I. comprende anche un'area all'interno del comparto B e nello specifico, la strada di progetto a metà del comparto completa di parcheggi pubblici su ambo i lati. La seconda U.M.I. comprende i lotti B1 e B2 del comparto B con i relativi spazi a parcheggio mentre, la terza U.M.I. comprende i restanti lotti B3, B4 e B5. La quarta U.M.I. completa l'esecuzione della lottizzazione con i lotti A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e A8, la realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici e la sistemazione dello spazio pubblico destinato a verde.

La prima U.M.I. verrà realizzata in prima istanza in quanto garantirà il soddisfacimento degli standard a parcheggio e a verde per le restanti U.M.I., risulta quindi fondamentale evidenziare che è stata studiata una suddivisione tale da garantire, al momento del collaudo, standard a verde e a parcheggio superiori a quelli previsti da PRG inoltre, una volta realizzata la prima U.M.I., le restanti potranno essere compiute indipendentemente e senza seguire un ordine cronologico preciso.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori di ogni singolo permesso di costruire, fatta salva la possibilità di chiedere delle proroghe per i lavori non ultimati per cause non dipendenti dalla volontà della ditta lottizzante. La scadenza per l'ultimazione della totalità delle opere di urbanizzazione, rimane fissata in anni 5 (cinque): termine di validità della proroga al piano (art. 20 comma 12 L.R.11/2004). L'inizio e l'ultimazione dei lavori, sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e la ditta lottizzante.

La certificazione di fine lavori potrà avvenire solo quando le opere di urbanizzazione saranno ultimate anche in mancanza del manto d'usura e delle opere di verde pubblico. Il manto d'usura e le opere di verde pubblico dovranno essere realizzati a cura della ditta lottizzante ad avvenuta ultimazione delle recinzioni sui fronti degli spazi pubblici.

Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della ditta lottizzante ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 15, quando la ditta lottizzante, non vi abbia provveduto entro i termini di cui al presente articolo ed il Comune l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a mesi uno.

Art. 10.1

- Tempi di attuazione del ponte ciclo-pedonale sul Brentella della UMI 1

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna ad iniziare la realizzazione del ponte ciclo pedonale sul canale Brentella in conformità agli elaborati di progetto approvati, entro un mese dal ritiro del permesso a costruire della UMI 1 e, dovrà avvenire dopo la messa a disposizione delle aree da parte del Comune come di seguito specificato, ed ultimarli entro 12 (dodici) mesi dall'inizio, fatta salva la possibilità di chiedere delle proroghe per i lavori non ultimati per cause non dipendenti dalla volontà della ditta lottizzante.

Il Comune di Limena, come sopra rappresentato, dichiara che provvederà ad attivare le procedure per l'acquisizione delle aree per la realizzazione del ponte al fine della consegna delle stesse alla ditta lottizzante. La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna a sostenere tutti i costi relativi all'acquisizione delle suddette aree.

Art. 10.2

- Tempi di attuazione passerella ciclo pedonale sul Brentella della UMI 4

La realizzazione della passerella ciclo pedonale sul Brentella verrà concretizzata contestualmente all'Unità Minima di Intervento n.4. I lavori, eseguiti in conformità agli elaborati di progetto approvati, avranno inizio entro un mese dal ritiro del permesso di costruire della corrispondente U.M.I. e, dovrà avvenire dopo la messa a disposizione delle aree da parte del Comune come di seguito specificato e, termineranno entro 12 (dodici) mesi dall'inizio, fatta salva la possibilità di chiedere delle proroghe per i lavori non ultimati per cause non dipendenti dalla volontà della ditta lottizzante.

Il Comune di Limena, come sopra rappresentato, dichiara che provvederà ad attivare le procedure per l'acquisizione delle aree per la realizzazione della passerella, al fine della consegna delle stesse alla ditta lottizzante.

La ditta lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna a sostenere tutti i costi relativi all'acquisizione delle suddette aree.

Art. 11

- Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti.

Durante l'attuazione delle opere oggetto della presente convenzione e fino alla consegna di cui al successivo art. 13 tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso dell'area oggetto del P.U.A., sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni previste dall'art. 12.

Art. 12

- Collaudo.

Il Comune, previa richiesta della ditta lottizzante sottopone a collaudo le opere di cui agli articoli 5, 7 e 10 non prima di 60 (sessanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla medesima, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori; alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.

Le opere di urbanizzazione possono essere soggette al collaudo in corso d'opera al fine della verifica per stati di avanzamento della qualità e conformità delle opere agli elaborati di progetto; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale. Qualora non fossero riscontrate anomalie nei certificati di pre-collaudo, la ditta lottizzante potrà chiedere la riduzione dell'importo della polizza fidejussoria di cui all'art. 15 per l'ammontare del costo delle opere realizzate e collaudate.

I collaudi in corso d'opera, eseguiti sulle singole U.M.I., così come individuate nella tav. 07, consentono il rilascio delle segnalazioni certificate di agibilità degli immobili ad esse connesse.

Alla data dei collaudi parziali, le opere devono comunque risultare concluse, ad esclusione del tappeto d'usura che verrà realizzato prima del collaudo finale.

Per tale collaudo l'Amministrazione Comunale si avvarrà di liberi professionisti scelti negli elenchi regionali dei collaudatori di cui all'art. 47 della L.R. n. 27/2003, nominati dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici.

L'incarico al collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione. In caso di disaccordo sulle risultanze di collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune di Limena ed il terzo di comune accordo fra le parti ed in caso di mancato accordo, dal Presidente del tribunale di Padova.

Le spese di collaudo sono a carico della ditta lottizzante; a tale scopo, al momento della nomina del collaudatore da parte dell'Ufficio comunale, la Ditta dovrà costituire un deposito presso la Tesoreria Comunale pari all'importo della parcella della prestazione professionale richiesta dal collaudatore. Detta somma sarà soggetta a conguaglio in aumento o in difetto, come da tariffa e l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione sarà subordinata alla dichiarazione scritta del collaudatore sulla regolare liquidazione delle competenze professionali spettanti.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della ditta lottizzante, il Responsabile dell'Area Servizi Tecnici provvederà d'ufficio, con spese a totale carico della ditta lottizzante, utilizzando la cauzione di cui all'art. 15.

La ditta lottizzante, in persona come sopra, si impegna inoltre a fornire prima del collaudo gli elaborati grafici di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, così come effettivamente realizzate, con particolare riguardo alle reti di fognatura nera e bianca, all'impianto della pubblica illuminazione per il quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia dell'impianto di messa a terra e quant'altro previsto dalle norme CEE, nonché i collaudi definitivi degli Enti Gestori dei servizi erogati.

Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'art. 229 del DPR 207/2010 in materia di lavori pubblici e s.m.i., assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo la ditta è tenuta alla garanzia per eventuali difformità e vizi dell'opera.

La ditta, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore o secondo le conclusioni contenute nel verbale di collaudo e ciò entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

Scaduto tale termine, e in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'amministrazione comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 15.

Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal Responsabile dell'Area Servizi Urbanistica ed Edilizia Privata, secondo termini e modalità di cui all'articolo 234 del DPR 207/2010 e s.m.i.

Art. 13

- Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Ad avvenuto collaudo delle opere, la ditta lottizzante cederà al Comune di Limena le aree urbanizzate.

Il Comune, a mezzo del suo legale rappresentante, si impegna ad accettare ed a ricevere le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come indicate negli artt. 5 e 7, per una superficie complessiva di mq. 21.025 (ventunomilaventicinque) [ambito A mq. 17.312 (diciassettemilatrecentododici) ambito B mq. 3.713 (tremilasettecentotredici)] salvo migliore e precisa delimitazione a mezzo di frazionamento catastale fornito a cura e spese della ditta lottizzante.

La consegna delle opere destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria al Comune di Limena avviene su proposta della ditta lottizzante.

Il certificato di collaudo o di pre-collaudo, dopo l'avvenuta approvazione da parte del responsabile del servizio tecnico, avrà validità di verbale di consegna delle opere fino alla successiva cessione definitiva delle aree. Le aree dovranno essere consegnate libere da persone e cose anche se interposte. Tutti gli oneri e spese relative al trasferimento delle aree saranno a totale carico della ditta lottizzante.

Art. 14
- Permessi di costruire dei fabbricati.

La richiesta di permesso di costruire relativa all'edificazione dei fabbricati all'interno dei singoli lotti potrà essere presentata successivamente all'adozione del PUA da parte della Giunta Comunale.

I permessi di costruire dei fabbricati residenziali potranno essere rilasciati, da parte dell'Ufficio Comunale competente, successivamente alla firma della presente Convenzione da parte dei soggetti interessati.

L'inizio lavori dei fabbricati potrà essere contestuale all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione delle relative UMI e, ad ogni modo, prima della presentazione dell'istanza di agibilità degli edifici dovrà essere effettuato il collaudo, anche parziale, di tutte le opere di urbanizzazione che sono a servizio di ciascuna UMI.

Prima del rilascio dei permessi di costruire, il richiedente ogni singolo permesso di costruire verserà il conguaglio dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria riferiti al lotto oggetto della richiesta di permesso di costruire, secondo la seguente ripartizione (riferimento tavola n.7):

UMI	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME PROGETTO	ONERI
LOTTO A	13671 mq	23000 mc	83.079,62 €
LOTTO B1	3393 mq	5620 mc	20.300,32 €
LOTTO B2	7117 mq	11732 mc	42.377,83 €
LOTTO B3	4110 mq	6300 mc	22.756,59 €
LOTTO B4	3866 mq	6100 mc	22.034,16 €
LOTTO B5	3674 mq	6100 mc	22.034,16 €

Possono essere rilasciati certificati di agibilità prima dell'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, purché quelle realizzate siano funzionali e sufficienti all'utilizzo dei singoli edifici (binder posto in opera, allacciamenti realizzati e sicurezza della circolazione all'interno degli ambiti) mediante l'approvazione dei pre-collaudi di cui all'art. 12.

Qualora non sia stato possibile completare le opere fuori ambito relative alle singole UMI, per indisponibilità delle aree e/o per altre cause non dipendenti dalla ditta lottizzante, il comune si impegna comunque a rilasciare i titoli abilitativi per i fabbricati delle singole UMI.

Art. 15
- Cauzione.

A garanzia degli adempimenti assunti nei precedenti articoli la ditta lottizzante ha costituito, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fidejussione assicurativa dell'ammontare di Euro _____, __ (_____ virgola _____) pari al 100% (cento per cento) del presunto importo delle opere previsti dagli articoli succitati a favore del Comune di Limena e risultante dal computo metrico estimativo. Tale garanzia sarà svincolata ad avvenuta approvazione del collaudo definitivo di cui all'art. 12 e potrà, comunque, essere proporzionalmente ridotta del valore delle opere regolarmente eseguite a seguito dell'approvazione dei pre-collaudi o dei certificati di regolare esecuzione redatti dal direttore dei lavori, fatto salvo un importo minimo pari al 30% (trenta per cento) dell'ammontare complessivo della polizza che sarà svincolata solo dopo l'approvazione del suddetto collaudo finale. Il Comune, come sopra rappresentato, si riserva la facoltà di utilizzare la cauzione suddetta qualora la ditta lottizzante non adempia agli obblighi stabiliti nella presente convenzione, previa messa in mora della stessa con preavviso non inferiore a mesi 1 (uno).

Art. 16

- Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

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 lavori di urbanizzazione siano iniziati e vengano completati entro il termine di validità del piano attuativo.

Art. 17

- Vigilanza.

Il sindaco, a mezzo dell'ufficio tecnico comunale, vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e di cui alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, la ditta lottizzante, è diffidata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro termini di ultimazione di cui agli artt. 9 e 10.

Art. 18

- Regime fiscale.

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

Art. 19

- Entrata in vigore della presente convenzione.

La presente convenzione mentre è fin d'ora impegnativa per la ditta lottizzante diverrà tale per il Comune di Limena non appena la medesima diverrà esecutiva ai sensi di legge. Il Comune, in persona come sopra, si impegna a dare esecutività immediata alla delibera di approvazione del piano urbanistico attuativo al momento della sua approvazione in Consiglio Comunale.

Art. 20

- Foro competente.

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione della presente convenzione sono di competenza esclusiva del Foro di Padova. E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai signori comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvandolo e confermandolo. E' scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, ma per mia cura è completato a mano da me Notaio. Consta di ___ fogli per pagine ___ e parte della ___ ed è sottoscritto dalle parti e da me Notaio a norma di legge, alle ore ___ e minuti ___.

F.to Davide Bonato

F.to Emanuele Maria Tabacchi

F.to Notaio _____ (v'è l'impronta del sigillo)

- - - -

Copia conforme all'originale, munito delle firme dalla legge prescritte, col quale collazionata concorda.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

La presente copia consta di n. ____ pagine.

_____, dal mio studio, il __/__/____.