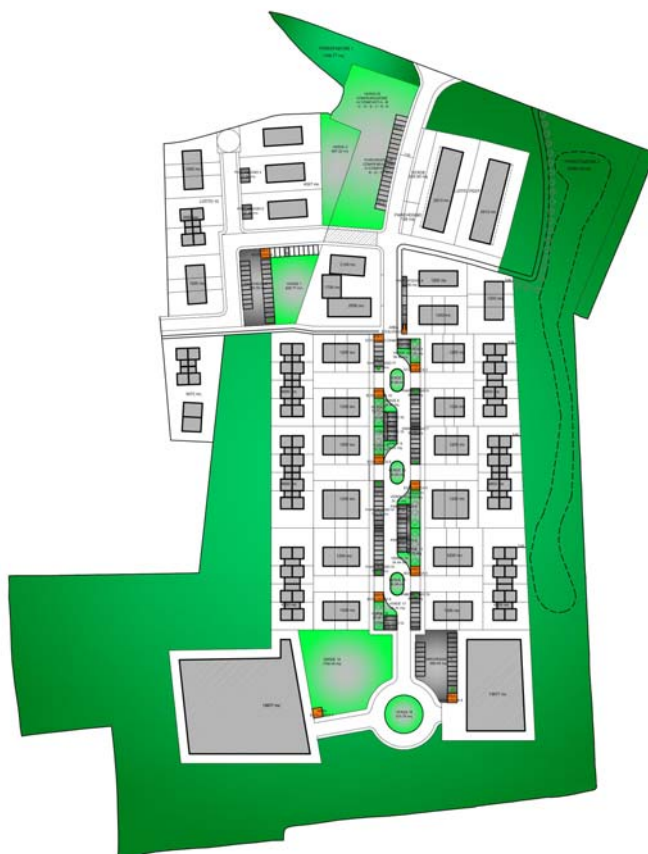


StudioParisato

Via IV Novembre, 6/C

35010 Limena (Pd)

e-mail info@studioparisato.it



SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO

“LOTTIZZAZIONE TAGGI' DI SOPRA ”
COMUNE DI LIMENA

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI LIMENA E I PROPRIETARI DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO "TAGGI' DI SOPRA" IN COMUNE DI LIMENA.

COMPARTO EDIFICATORIO N° _____

PREMESSO

- che i Sig.ri:

- **Magro Daniela** (C.F. MGRDNL57B58E592L), nata a Limena il 18/02/1957;
- **Immobiliare Romy s.a.s** (C.F. e P.Iva) e **Tre S s.a.s.** (C.F. e P.Iva) con sede in via
- **Altavita - Istituzioni Riunite di Assistenza I.R.A.** (C.F. 00558060281) con sede in Padova, P.le Mazzini, 14
- **Enel distribuzione S.P.A.** (C.F. 05779711000) con sede in Roma
- **Ca.Sa. di Cavinato Giorgio & C. S.a.s.** (C.F. e P.I. 01073580282) con sede in Vigodarzere (PD) via Soriva, 36

(Indicare solo i proprietari interessati dal comparto)

sono proprietari, ciascuno per la propria quota parte, di un'area nel territorio del Comune di Limena, contraddistinta al Catasto Terreni al foglio 10 mappali: _____

(elencare i mappali derivati dal frazionamento catastale),

per una superficie complessiva di mq. _____ reali, come meglio identificata nella planimetria catastale allegata al progetto di lottizzazione in argomento;

- che detto progetto si inquadra nelle previsioni di P.R.G. del Comune di Limena (adottato con delibera di C.C. n°58 del 19.12.2002 ed approvato con delibera G.R.V n°4535 in data 29.12.2004, pubblicata sul BU Regione veneto n°9 del 25.01.2005 e successiva D.G.R.V. n°233 del 07/02/2006);

- che la scheda del PRG per l'area interessata dall'urbanizzazione prevede che il 40% della superficie complessiva venga adibita ad area di forestazione urbana da cedere gratuitamente al Comune di Limena pro quota tra i soggetti lottizzanti;

- che l'I.R.A. di Padova, in qualità di proprietario di mq 80.454 pari al 89,6% della superficie complessiva interessata dall'ambito di lottizzazione, in data 02.05.2006 Prot. 1907 Rep. 25795, ha sottoscritto un atto d'obbligo nel quale, tra l'altro, si impegnavano a cedere al Comune di Limena la propria quota di area di forestazione urbana come di fatto è già avvenuto (vedere atto).

- che per l'utilizzazione a scopo edilizio dell'area di cui trattasi il progetto di lottizzazione in variante è stato predisposto a firma dell'arch. Paolo Parisato, secondo quanto disposto dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni;

- che sull'aspetto tecnico - urbanistico della soluzione presentata si è precedentemente espressa favorevolmente la locale Commissione Edilizia, come da parere n° 74 emesso

nella seduta del 11.03.09; che sulla attuale variante si è espressa la Commissione Edilizia come da parere espresso nella seduta del.....

- che la presente variante al Piano di Lottizzazione in oggetto è stato approvato con deliberazione del ai sensi della L.R. 11/04;

- che il citato Piano di Lottizzazione interessa una superficie di mq. 90.853 che, il Vigente P.R.G. stabilisce un indice di densità edilizia territoriale di mc/mq. 1,00,

- Che il Comune di Limena, considerata la valenza pubblica dell'intervento, ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/85 ha aumentato la possibilità edificatoria dell'ambito di lottizzazione di 5.934 mc portando la cubatura massima complessiva a mc 96.787

- Che il Comune di Limena, a seguito di tale aumento, si riserva per sé due lotti di terreno della superficie complessiva di mq 2.392 denominati LOTTO PEEP con una capacità edificatoria pari a mc 5.826, diventando in tal modo co - lottizzante con le ditte proprietarie;

- che l'Enel distribuzione S.p.a. non intende avvalersi della propria quota di cubatura, lasciando la medesima a disposizione del Comune di Limena in cambio delle servitù dei sottoservizi e della cabina in aree pubbliche; tali servitù verranno istituite prima del collaudo delle opere. Per questo motivo l'ENEL S.p.a. è da ritenersi escluso dagli obblighi di cui la presente convenzione;

- che l'Amministrazione Comunale di Limena, considerato che non si è potuto giungere alla firma della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano ha proposto all'I.R.A. quale proprietaria dei lotti riservati al Comune, una variante al P.U.A. approvato che consentisse, nelle more della firma della convenzione, di anticipare l'attuazione del nucleo PEEP mediante la creazione di un Comparto Edificatorio autonomo collocato in ambito prossimo a via Sabbadin;

- che detta variante al P.U.A. integra le soluzioni progettuali già approvate, mediante la suddivisione in n. 11 comparti funzionali autonomi secondo le tavole progettuali allegate e le caratteristiche evidenziate nelle singole schede di progetto;

- che sull'aspetto tecnico - urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la locale Commissione Edilizia, come da parere n°..... emesso nella seduta del ;

- che la variante al Piano di Lottizzazione in oggetto è stata approvata con deliberazione del _____ di Limena n° ____ del _____ ai sensi della L.R. 11/04;

- che la superficie interessata è suddivisa secondo le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) insediamenti residenziali mq. pari al%
- 2) verde pubblico attrezzato mq. 6.206,76 pari al%
- 3) parcheggi pubblici mq. 2.813,03 pari al%
- 4) strade mq. 4.908,47 pari al%
- 5) pista ciclabile e marciapiedi mq. 2.287,81 pari al %

6) area di forestazione urbana mq. 37.383,91 pari al 40,02% per complessivi mq. 90.853 pari al 100%;

- che la cubatura edificabile è interamente destinata alla residenza

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno duemila_____il giorno_____del mese di_____

TRA

il Comune di Limena rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica,
_____; _____, nato a _____residente a
_____;

E i Sig.ri:

_____(Indicare i proprietari interessati dall'attuazione del comparto);
di seguito denominati "Lottizzante" e proprietari del comparto_____(Indicare i
comparti che andranno realizzati)

SI CONVIENE E STIPULA,

Art.1 - Premesse.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

Art.2 - Dati tecnici e quadro normativo.

Il Comune di Limena autorizza il Lottizzante a realizzare, dopo aver richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comparto edificatorio denominato_____, secondo il progetto e le schede del comparto redatto dallo arch. Paolo Parisato sul terreno sito in Comune di Limena, di cui ai mappali _____del foglio10 del Catasto Terreni, approvato con deliberazione del _____di Limena n° del_____, esecutiva.

L'autorizzazione si intende accordata sotto l'osservanza delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Limena, adottato con delibera di C.C. n°58 del 19.12.2002 ed approvato con D.G.R.V.n°4535 in data 29.12.2004 e successiva D.G.R.V. n°233 del 07/02/2006, delle leggi urbanistiche nazionale e regionale, in conformità alle norme della presente convenzione, salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, compreso il Comune come Ente patrimoniale.

Art.3 - Condizioni generali.

Le condizioni ed i vincoli posti dalla Legge Urbanistica vigente, per il rilascio di autorizzazioni comunali a lottizzare aree edificabili, sono:

- a) cessione gratuita al Comune di tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) cessione gratuita al Comune della fascia di forestazione altrimenti denominata area di forestazione urbana identificata al catasto terreni al foglio 10 mappali _____
- c) assunzione a totale carico del lottizzante di tutti gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:

Pertanto il Lottizzante si impegna per se, successori ed aventi causa, a cedere al Comune di Limena le seguenti aree: (Inserire i dati indicati nelle schede dei singoli comparti)

- 1) area pari a mq _____ destinata a strutture viabilistiche pubbliche
- 2) area pari a mq _____ destinata a parcheggi pubblici
- 3) area pari a mq _____ destinata a verde pubblico.

Le aree di cui i precedenti commi 1)2)3) vengono identificate al catasto terreni, foglio 10 di Limena mappali: _____

per complessivi mq _____ catastali, indicati nelle schede grafiche del comparto ____, in cui sono evidenziati le strade, i parcheggi pubblici, il verde pubblico e l'area di forestazione urbana, come definite dal progetto di urbanizzazione.

Il comune di Limena, in qualità di assegnatario dei lotti compresi nel comparto M, destinati alla realizzazione di Edilizia Pubblica e/o Convenzionata o come riterrà più opportuno indicato nella scheda "Comparto M" distinte al Catasto terreni, Comune di Limena foglio 10 mappali _____ per complessivi mq 2.392, si impegna a partecipare all'atto di divisione per l'assegnazione dei lotti con attribuzione allo stesso Comune, in forza dell'atto d'obbligo con IRA di cui in premessa, dei medesimi lotti, per un totale di 60,17 millesimi. Il Comune di Limena, o altro soggetto da lui indicato, parteciperà per la quota a lui spettante, ai costi di urbanizzazione e di progettazione.

Art.4 - Opere di urbanizzazione primaria.

Il Lottizzante, si impegna a realizzare nelle aree indicate nelle schede dei singoli comparti, con esclusione della fascia boscata, 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 oltre elencate:

- strade, marciapiedi, piste ciclabili e spazi pedonali per un totale di mq _____
- spazi a sosta e parcheggio per un totale di mq _____
- spazi a verde pubblico per un totale di mq _____
- percorsi ciclopeditoni interni alla fascia boscata come definite dal progetto esecutivo
- illuminazione pubblica e segnaletica stradale;
- servizi di rete (approvvigionamento idrico, energia elettrica, rete distribuzione del gas, telefono), nel rispetto delle condizioni degli enti e delle aziende preposte;
- opere idrauliche all'interno dell'area di forestazione urbana come saranno previste dal progetto esecutivo.

Il Lottizzante provvederà altresì ad allacciare la zona ai pubblici servizi eseguendo tutte le opere che verranno richieste dagli enti erogatori di pubblici servizi (strade, fognature per acque bianche e nere, Enel, telefono, illuminazione pubblica, gas, acquedotto), 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 aree di cui al presente articolo risultano meglio descritte nella tavole grafiche relative al comparto N° _____.

Il lottizzante contribuirà per la propria parte all'esecuzione della rotonda su via Sabbadin mediante il versamento degli oneri a proprio carico come indicato nelle schede di ogni comparto.

Art.5 – Opere di urbanizzazione secondaria.

Il contributo per l'urbanizzazione secondaria determinato secondo le tabelle comunali, verrà versato da ogni singola ditta prima del ritiro dei permessi di costruire per l'edificazione dei fabbricati.

Art.6 - Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all'articolo 4 entro un anno dalla data di notifica del permesso di costruire per urbanizzare l'area relativamente al comparto di propria competenza ed a ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio lavori.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete il Comune può revocare il permesso di costruire ad urbanizzare o concedere una proroga in conformità alla normativa vigente.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori, sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra il Comune e il Lottizzante.

La certificazione di fine lavori di ogni comparto 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 realizzate a cura del Lottizzante ad avvenuta ultimazione delle recinzioni sui fronti degli spazi pubblici.

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

Art.7 – Possibilità di urbanizzare per singoli comparti.

La variante al P.U.A. approvata con Delibera _____ del _____ n. _____ in data _____

Comparto A

Comparto B

Comparto C

Comparto D

Comparto E

Comparto F

Comparto G

Comparto H → LOTTO PEEP

Comparto I

Comparto L

Comparto M

Le caratteristiche di ogni Comparto sono evidenziate negli elaborati di progetto che individuano:

- L'ambito del Comparto;
- I dati stereometrici relativi a superfici e volumi edificabili;
- la quota parte degli standard urbanistici;
- i costi presunti delle opere di urbanizzazione di competenza quantificati secondo i costi unitari indicati dal Progetto del P.U.A;

- gli schemi dei sottoservizi, con dimensionamento del loro sviluppo e relativi costi di realizzazione.

Ogni proprietario o gruppi di proprietari interessati dai comparti attuativi può procedere all'urbanizzazione di propria competenza, previa presentazione di idoneo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. I Comparti potranno essere urbanizzati secondo una successione temporale data dal disegno urbanistico, dalla viabilità e dalla dotazione dei sottoservizi rappresentata in via indicativa nella tavola 5 .

Art.8 – Opere da eseguirsi fuori ambito di lottizzazione.

Il Lottizzante si impegna a versare la propria quota parte di contributo, quantificata per ogni singolo comparto, finalizzata all'esecuzione della rotatoria stradale su Via Sabbadin che verrà appaltata direttamente dal Comune di Limena.

Art.9 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio dei lavori e contestualmente all'atto di redistribuzione immobiliare per l'attribuzione pro quota dei lotti urbanistici, il lottizzante si impegna per sé, successori ed aventi causa a cedere gratuitamente al Comune l'area sopra evidenziata da adibire a fascia boscata. In tale area il Comune provvederà a definire una progettazione dell'area verde e alla sua realizzazione che potrà essere effettuata contemporaneamente alle opere di urbanizzazione. In tale area il Comune di Limena potrà consentire la realizzazione di volumetrie destinate ad impianti per il risparmio energetico (teleriscaldamento e altro). Nella fascia di forestazione potranno altresì essere previste tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'area dal punto di vista idraulico.

Dopo il collaudo delle opere, il 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, come indicate nell'art. 3, per una superficie complessiva definita dalla scheda di comparto, salvo migliore e precisa delimitazione a mezzo di frazionamento catastale fornito a cura e spese del Lottizzante. La cessione potrà avvenire in fase di attuazione per ogni singolo comparto.

La riconsegna dell'area e la consegna delle opere destinate all'urbanizzazione primaria al Comune di Limena avviene su proposta del Lottizzante.

Tale cessione, nonché il relativo possesso di fatto avverranno entro 60 giorni dopo la data di collaudo con esito favorevole delle opere di cui al successivo art. 10.

Le aree dovranno essere riconsegnate libere da persone e cose anche se interposte.

Eventuali oneri relativi a tale trasferimento saranno a totale carico del Lottizzante. Le modalità di cessione sono disciplinate dal successivo art. 10 (collaudo).

Art.10 - Collaudo.

Il Comune, previa richiesta del Lottizzante, sottopone a collaudo le opere di cui all'articolo 4 non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo potranno avvenire anche in corso d'opera (nominando un collaudatore che verifichi la qualità per stati di avanzamento e alla fine rilasci un certificato di collaudo). Per tale collaudo il Comune si avvarrà degli Uffici tecnici o liberi professionisti iscritti all'albo Regionale dei Collaudatori.

Le spese di collaudo sono a carico del Lottizzante. A tale scopo il Lottizzante ha effettuato un deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale di Euro _____ (_____/00 euro) in data _____ a garanzia del pagamento delle prestazioni professionali del collaudatore; detta somma sarà sempre 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.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dal Lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Padova.

Il Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultante del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a totale carico del Lottizzante utilizzando la cauzione di cui all'art. 15.

Art.11 – Permessi di costruzione dei fabbricati.

Il Comune rilascerà i permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel Piano Particolareggiato, non appena saranno state ultimate le principali opere di urbanizzazione primaria (strade, con esclusione del manto d'usura e reti tecnologiche) eseguite in conformità al progetto esecutivo di cui all'art. 3, su certificato del direttore dei lavori o del collaudatore in corso d'opera.

Non possono essere rilasciati certificati di agibilità prima dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art.12 – Manutenzione delle opere.

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano, fino alla consegna di cui all'art. 10, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti all'attuazione ed all'uso di dette opere, saranno a totale carico del Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10 ultimo comma.

Art.13 – 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 siano iniziati e vengano completati entro il termine di anni tre dalla data del inizio.

Art.14 – Vigilanza

Il sindaco, a mezzo dell'Ufficio tecnico comunale, vigila sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegato alla convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, il Lottizzante è diffidato ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro termini di ultimazione di cui all'art. 6.

Art.15 – Cauzione

A garanzia degli adempimenti assunti nei precedenti articoli 3, 4 e 8, il Lottizzante ha costituito, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione fidejussione bancaria o assicurativa dell'ammontare di € _____ pari al 100% del presunto importo delle opere previsti dagli articoli succitati a favore del Comune di Limena, rilasciata dalla Banca _____ n° _____. 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.

Art.16 – Penale

Il Comune di riserva la facoltà di utilizzare la cauzione di cui al precedente art. 15 qualora il Lottizzante non adempia agli obblighi stabiliti nella presente convenzione, previa messa in mora della stessa con preavviso non inferiore a mesi tre.

Art.17 – Regime fiscale

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

Art.18 – Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione mentre è fin d'ora impegnativa per il Lottizzante, diverrà tale per il Comune di Limena non appena la medesima diverrà esecutiva ai sensi di legge e sarà registrata e trascritta.

Art.19 – Foro competente

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

Letto, approvato e sottoscritto.