

COMUNE DI PIOVE DI SACCO

(Provincia di Padova)

Prot. Gen. n. Rep. Contr. n.

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI PIOVE DI SACCO E LE SOCIETÀ ASPIAG SERVICE S.R.L. E LUGANO DI VIVARINI GIUSEPPE & C. S.N.C. PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL PROGETTO NORMA DENOMINATO PN/4B SITUATO NEL CAPOLUOGO IN VIA BORGO PADOVA.**

Tra

a) sig. ...., nato a ..... Il ..... , c.f.: ....., che

dichiara di agire nel presente atto in qualità di Responsabile del Settore V – Edilizia privata, Urbanistica, Ambiente dell'Amministrazione Comunale di Piove di Sacco (c.f.: 80009770282) e quindi in nome, per conto e nell'interesse della medesima, ai sensi dell'art. 107 del decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 e domiciliato per la carica presso la sede comunale di Piove di Sacco, piazza G. Matteotti n. 4;

e

b) ..... nato a ..... il ..... c.f.: ....., che dichiara di agire nel presente atto in qualità di ..... della Soc. "ASPIAG SERVICE S.r.l." con sede in Bolzano, via Bruno Buozzi n. 30, numero d'iscrizione al registro delle imprese di Bolzano, codice fiscale e partita IVA 00882800212;

c) Vivarini Erminio, nato a ..... (.....) il ....., c.f. .... e Vivarini Giuseppe, nato a ..... (..... il ....., c.f.: ....., i quali intervengono al presente atto in qualità di soci amministratori e legali rappresentanti della Soc. "LUGANO DI VIVARINI GIUSEPPE & C. – S.N.C." con sede legale in Piove di Sacco (PD), via Borgo Rossi n. 15 - 25, numero d'iscrizione al registro delle imprese di Padova e codice fiscale: 80006310280 e partita IVA 02248750289;

proprietari aventi titolo, di seguito denominati "Ditta Proponente",

premesso che:

1) la Giunta Regionale del Veneto del 13 dicembre 2002, con deliberazione n. 3682 ha approvato, con modifiche d'ufficio la Variante n. 23 al Piano Regolatore Generale del Comune di Piove di

Sacco denominata “Nuovi Percorsi”, inserendo, tra le altre, un Progetto Norma in zona di Espansione Commerciale denominato PN/4;

2) successivamente, a seguito della decadenza dell'ambito relativo al predetto PN/4, intervenuta ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004, nonché dall'art. 14 comma 24 delle Norme di Attuazione del vigente Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il Comune di Piove di Sacco ha ripianificato l'ambito approvando, con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 31/10/2014, la Variante n. 16 al P.I. che ha inserito le aree oggetto della presente convenzione all'interno dell'ambito del Progetto Norma n. 4/b, prevedendo nel contempo la riduzione al 40% della potenzialità edificatoria originaria, come da scheda specifica;

3) a seguito dell'approvazione della Variante n. 19 al Piano degli Interventi, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27/01/2017, tale area è stata individuata tra gli ambiti idonei all'insediamento di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 1.500;

4) tale area è stata perimetrata dal vigente P.I., ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale n. 11/2004 quale “Progetto Norma”, con previsione di “aree di cessione in conto standard” pari a 100 mq ogni 100 mq di s.l.p. e di una superficie coperta commerciale iniziale di complessivi mq 3.360,00 (tremila trecento sessanta/00), ai sensi dell'art. 1 quinquies, - comma 8 delle N.T.O. elevabile fino ad un massimo di mq 8.400 attraverso l'acquisizione di crediti edilizi;

5) il Progetto Norma risulta presentato da tutti gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/2004 e prevede una modesta modifica della perimetrazione con inserimento all'interno dell'ambito stesso di un'area definita nel vigente P.I. come Zona “B/47”; gli aventi titolo risultano proprietari dei seguenti immobili così catastalmente censiti:

- Soc. A.S.P.I.A.G. SERVICE S.R.L. N.C.T. – Fg. 14 – mappali 1106, 245, 164, 432 e 1115 per complessivi ha 2.75.89;

- Soc. LUGANO DI VIVARINI GIUSEPPE & C. S.N.C. N.C.T. – Fg. 14 – mappali 1060 e 1105 per complessive are 35.33

per complessivi ha 3.11.22,00;

6) ai sensi dell'art. 34 bis “Credito edilizio” delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi la Ditta Proponente, al fine di recuperare ulteriore capacità edificatoria, si è resa disponibile a realizzare alcune opere di urbanizzazione di interesse pubblico su aree al di fuori

dell'ambito d'intervento del PN/4b, aree di proprietà in parte del Comune di Piove di Sacco ed in parte di terzi;

7) il Comune di Piove di Sacco (PD) ha accettato come congruo l'ammontare – indicato nell'Allegato F.1 costituente elaborato del piano – del costo dei lavori, extra ambito, per la realizzazione da parte della Ditta Proponente di una pista ciclo-pedonale sul lato destro di via Carrarese fino all'incrocio con via B. Croce, della realizzazione del marciapiede pedonale sul lato sinistro della stessa via Carrarese dall'area ex Olympia fino al civico 50, della modifica della rotonda esistente tra le vie Borgo Padova, Carrarese e A. Valerio, del tombinamento del fosso di guardia lungo via Borgo Padova e via Carrarese, di una passerella ciclo-pedonale sullo scolo "Rio III Ramo", della pista ciclabile fino a via Piave e riasfaltatura del tratto di via Borgo Padova, fronte area d'intervento, ammontare da utilizzare per l'acquisizione di crediti edilizi;

8) il progetto proposto dalla Ditta Proponente, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Progetto Norma denominato PN/4b, della superficie rilevata topograficamente di mq 30.474,00 (trentamila quattrocento settantaquattro/00), prevede la realizzazione:

a) di opere con costituzione di vincolo ad uso pubblico su "aree in conto standard" pari a:

- mq 2.213,00 (duemila duecento tredici/00) per aree a verde e servizi pubblici (pista ciclabile);
- mq 3.051,00 (tremila cinquantuno/00) per parcheggi ad uso pubblico;
- mq 1.373,00 (mille trecento settantatre/00) altre aree non conteggiabili come standard (strade e marciapiedi);

b) di opere con cessione di "aree in conto standard" pari a:

- mq 806,00 (ottocento sei/00) per aree a verde e servizi pubblici (pista ciclabile);
- mq 595,00 (cinquecento novantacinque/00) altre aree non conteggiabili come standard (strade);

c) di una superficie lorda di pavimento complessiva commerciale pari a mq 5.504,00 (cinque mila cinquecento quattro/00);

d) di una superficie utile di vendita complessiva minore/uguale a mq 2.500,00 (duemila cinquecento/00) nel Lotto n. 2;

e) una superficie fondiaria pari a mq 23.555,00 (ventitremila cinquecento cinquantacinque/00).

9) che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con deliberazione n.....del .....esecutiva ai sensi di legge;

si conviene e si stipula quanto segue:

#### Art. 1 - PREMESSE ED ELABORATI

Le premesse su esposte e gli elaborati progettuali che le parti dichiarano di conoscere ed approvare per averli firmati contestualmente alla presente convenzione, si intendono parte integrante e sostanziale della convenzione stessa.

Detti elaborati, che qui di seguito si elencano:

Tav. n. 1 - Estratti planimetrici e cartografia

Tav. n. 2 - Rilievo topografico

Tav. n. 3 - Sovrapposizione ambiti di intervento su estratto di mappa

Tav. n. 3.1 - Sovrapposizione ambiti di intervento su rilievo topografico

Tav. n. 4 - Estratto catastale con elenco proprietà

Tav. n. 5 - Rilievo stato di fatto e reti tecnologiche esistenti

Tav. n. 6 - Individuazione lotti da edificare

Tav. n. 7 - Planivolumetrico di progetto

Tav. n. 7a - Planivolumetrico - Sezioni

Tav. n. 7.1 – Individuazione aree da cedere e/o vincolare

Tav. n. 7.2 – Sovrapposizione planivolumetrico su estratto di mappa – Individuazione aree da espropriare

Tav. n. 8 - Opere di Urbanizzazione: strade, parcheggi, segnaletica orizzontale, verde pubblico e privato

Tav. n. 9 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Acque Nere

Tav. n. 9.1 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Acque Bianche

Tav. n. 10 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Gas

Tav. n. 11 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Acquedotto

Tav. n. 12 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete ENEL

Tav. n. 13 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Telecom

Tav. n. 14 - Infrastrutture a rete di progetto: Schema Rete Illuminazione Pubblica

Tav. n. 15 - Lotto n. 2: Pianta piano terra fabbricato di progetto

Tav. n. 16 - Lotto n. 2: Viste prospettiche fabbricato di progetto

Tav. n.17 – Lotto n. 3: Fabbricati esistenti oggetto di demolizione

All. A - Relazione tecnica

All. B - Norme tecniche di attuazione

All. C - Relazione di verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

All. D - Documentazione fotografica

All. E - Bozza di convenzione

All. F - Descrizione delle opere di urbanizzazione

All. F.1 - Computo metrico estimativo

All. G - Prontuario per la mitigazione dell'impatto ambientale

All. H - Valutazione di compatibilità idraulica

All. I - Studio di impatto sulla viabilità

All. L - Valutazione previsionale impatto acustico

All. M – Relazione Paesaggistica

All. N – Rapporto Ambientale Preliminare

inviati mediante sportello SUAP del Comune di Piove di Sacco (PD) e depositati presso l'Ufficio urbanistica del medesimo Comune.

## Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Proponente, che presta al Comune di Piove di Sacco la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Piove di Sacco e descritti nel N.C.T. con i mappali n. 1060, 1105, 1106, 245, 164, 432 e 1115 del Foglio n. 14, si obbliga a dare esecuzione al Piano in premessa indicato, secondo i relativi elaborati di progetto, in conformità alle specifiche Norme di Attuazione ed alla presente Convenzione, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per sé, successori e per ogni avente causa a qualsiasi titolo.

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

## Art. 3 - SCOPO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004 così come successivamente modificata ed integrata, in relazione all'attuazione del Progetto Norma n. 4b, così come prevista dal vigente P.I.

La realizzazione di tale progetto comporta:

- l'impegno a realizzare gli interventi di nuova edificazione previsti;
- l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito del PUA;
- l'impegno a realizzare la modifica della rotatoria in via Borgo Padova, in corrispondenza dei nuovi accessi all'area d'intervento relativa al presente Progetto Norma n. 4/b, funzionali al raccordo del progetto Norma con la viabilità esistente;
- l'impegno a realizzare tutte le altre opere fuori ambito elencate al successivo art. 7;
- la cessione in proprietà al Comune o il vincolo ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dall'articolo 86 della L.R. n. 61/1985, così come meglio individuato nella Tavola n. 7.1 - "Individuazione Aree da cedere e/o vincolare" che, omessane la lettura per espressa, concorde dispensa dei comparenti, viene firmata dagli stessi per conoscenza ed approvazione.

#### Art. 4 - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI

La Ditta Proponente si impegna ad attuare la sistemazione degli spazi scoperti così come da progetto approvato, realizzando integralmente le opere previste dal progetto e nel rispetto, comunque, delle Norme Tecniche Operative di Attuazione del Piano degli Interventi, del Regolamento Edilizio, delle "Norme tecniche costruttive per la realizzazione dei piani attuativi" e delle "Norme esecutive opere a verde e Progetto Lottizzazioni".

#### Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'AREA D'INTERVENTO

La Ditta Proponente si impegna a realizzare e cedere o vincolare interamente a propria cura e spese, relativamente alle aree di cui in premessa, tutte le opere di urbanizzazione di seguito elencate secondo le prescrizioni delle tavole di progetto, della descrizione opere con relativo computo metrico estimativo che le parti dichiarano di conoscere ed approvare, nonché in conformità al progetto esecutivo che verrà prodotto dalla Ditta Proponente prima del rilascio del Permesso ad urbanizzare, previa approvazione da parte degli Uffici Tecnici Comunali e secondo le eventuali prescrizioni degli enti erogatori dei servizi:

- aree a verde e servizi pubblici (pista ciclabile): mq 3.019,00

- aree a parcheggi ad uso pubblico: mq 3.051,00

ed altre aree non conteggiabili come standards entro l'ambito d'intervento:

- aree a strade: mq 1.738,00

- aree a marciapiedi: mq 230,00

- fognature acque bianche e nere;

- rete di pubblica illuminazione;

- rete TELECOM;

- rete ENEL;

- rete Acquedotto;

- rete Gas;

- opere di prevenzione dal rischio idraulico a seguito del parere del Consorzio di Bonifica.

L'importo presuntivo di massima viene quantificato in € 891.278,22 (ottocento novantunomila duecento settantotto/22) comprensivi dell'importo relativo alla realizzazione della nuova rotatoria funzionale al raccordo del Progetto Norma con la viabilità esistente; la spesa relativa alle opere entro l'ambito d'intervento sarà dedotta a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'articolo 32 della L.R. n. 11/2004.

Le superfici sopra riportate sono stimate graficamente, ferma restando la reale definizione al momento della cessione al Comune.

Le superfici a standard previste in cessione e vincolo ad uso pubblico, pari complessivamente a metri quadrati 6.579,00, sono superiori agli standard minimi previsti dall'articolo 32 della L.R. n. 11/2004.

#### Art. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - COSTO DI COSTRUZIONE

In luogo del pagamento degli importi relativi agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria pari a (mq 5.504,00 x €/mq 19,80) = € 108.979,28 (cento ottomila novecento settantanove/28) e di urbanizzazione secondaria pari a (mq 5.504,00 x €/mq 13,44) = € 73.973,76 (settanta tremila novecento settanta tre/76), la Ditta Proponente si impegna, ai sensi dell'articolo 86 della L.R. n. 61/1985, a realizzare e cedere le opere di urbanizzazione ed a cedere e/o vincolare ad uso pubblico le aree di cui al precedente articolo 5.

È fatto salvo, per il costo di costruzione, quanto previsto in termini di scadenze dall'articolo 81 della L.R. n. 61/1985 così come successivamente modificata ed integrata.

#### Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL'AREA D'INTERVENTO - CREDITI EDILIZI

La Ditta Proponente, ai sensi dell'articolo 34 bis - comma 29 delle N.T.O. vigenti, si impegna a realizzare a propria cura e spese ed a trasferire al Comune che dichiara di accettare, con le medesime modalità di cui al primo comma dell'articolo 5 della presente convenzione, le seguenti opere ricadenti esternamente all'ambito d'intervento del Piano Norma 4/b ed evidenziate nelle tavole di progetto:

- strade (asfaltatura): mq 3.748,00
- pista ciclo-pedonale: mq 792,00
- passerella ciclo – pedonale sullo scolo consortile Rio I Ramo: mq 33,00
- verde: mq 760,00
- tombinatura fosso in via Borgo Padova ed in via Carrarese fino a via Croce;
- sistemazione di passaggi pedonali con realizzazione di specifica illuminazione;
- creazione di un golfo per la fermata degli autobus lungo via Carrarese;
- installazione di un pannello informativo elettronico in corrispondenza della rotatoria.

Il Comune, ritenute dette opere di interesse pubblico in quanto migliorative della qualità urbana ed ambientale, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza la Ditta Proponente ad intervenire gratuitamente, per la realizzazione delle opere relative a strade e marciapiedi, su aree già di proprietà comunale mentre, relativamente alla porzione di pista ciclo-pedonale fuori ambito, di proprietà di privati, di cui alla Tav. 7.2, la Ditta Proponente si attiverà presso questi ultimi per ottenere le opportune autorizzazioni per l'esecuzione della stessa, lasciando successivamente al Comune la decisione di procedere con atto di vincolo di uso pubblico o di cessione da parte degli stessi.

Relativamente alle aree di proprietà comunale, il Comune si impegna a consegnare gratuitamente dette aree, entro 15 giorni, a semplice richiesta della Ditta Proponente, al fine di permettere l'esecuzione delle opere su di esse previste.

Relativamente alle aree di proprietà dei privati, ferma la disponibilità del Comune e del Proponente all'ottenimento delle autorizzazioni per l'esecuzione delle opere previste dal Progetto urbanistico,

nel caso di indisponibilità all'esecuzione dei lavori da parte degli stessi, manifestata entro la data di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, la Ditta Proponente si impegna, nel frattempo che il Comune adotti le procedure opportune per poter permettere l'esecuzione di tali opere (pista ciclabile e ponticello), a depositare presso la Tesoreria Comunale l'importo corrispondente a dette opere, così come risultante dal Computo Metrico Estimativo di progetto pari ad € 136.514,72 e ciò al fine di non impedire quanto previsto dall'art. 16 - comma 2, della presente convenzione, rilascio dell'agibilità per i fabbricati ultimati; il Comune provvederà per proprio conto all'appalto ed all'esecuzione di tali opere senza alcun coinvolgimento della Ditta Proponente.

Il costo complessivo delle opere extra ambito sopradescritte, come risulta dal computo metrico estimativo di progetto, ammonta in € 415.438,30 (quattrocento quindicimila quattrocento trentotto/30), costo che è stato oggetto di esame di congruità da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Il credito edilizio corrispondente a tale importo, considerato il valore unitario stabilito convenzionalmente in €/mc 42,00, risulta pari a mc 9.891,39 corrispondente ad una superficie lorda di pavimento di mq 2.472,85 (duemila quattrocento settantadue/85) sulla base del parametro di trasformazione definito dalle Norme di Attuazione del vigente P.A.T.I. all'art. 18 comma 16.

La Ditta Proponente intende utilizzare esclusivamente una porzione del credito edilizio così calcolato, una parte, pari a mq. 1.644,00 nei Lotti n. 1 e n. 2, ed una parte, pari a mq. 227,73, nel Lotto n. 3, per complessivi mq. 1.871,73.

#### Art. 8 - CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREE

La Ditta Proponente si impegna a cedere in proprietà al Comune e/o vincolare ad uso pubblico perpetuo, che accetta, senza alcun corrispettivo, le aree urbanizzate di cui ai precedenti articoli 3, 5 e 7, così come meglio identificate nelle planimetrie di progetto, per una superficie stimata pari a complessivi metri quadrati 8.038,00 (ottomila trentotto/00).

La definizione reale di tali superfici avverrà al momento della cessione e/o costituzione di vincolo ad uso pubblico.

La Ditta proponente, al fine di garantire la corretta fruizione e sicurezza, si impegna a regolamentare l'utilizzo del parcheggio P1 e dei parcheggi privati mediante l'apposizione di sbarre automatiche la cui apertura sarà assicurata in concomitanza con gli orari di apertura delle attività

insediate o eventualmente su richiesta preventiva da parte del Comune, in occasione di particolari eventi. Resta inteso che il parcheggio P2, privato con vincolo ad uso pubblico, non sarà oggetto di alcuna regolamentazione degli accessi.

#### Art. 9 - MANUTENZIONE AREE DA CEDERE E/O VINCOLARE AD USO PUBBLICO PERPETUO

La Ditta Proponente si impegna in perpetuo, a propria cura e spese, per sé, successori ed aventi causa alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di seguito descritte ed evidenziate nelle Tav. nn. 7 e 7.1 di progetto, che saranno vincolate ad uso pubblico ad avvenuta esecuzione del collaudo:

- strada e marciapiedi;
- aree a verde pubblico attrezzato;
- pista ciclo-pedonale;
- aree a parcheggio.

#### Art. 10 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Proponente si assume l'onere, senza diritto di scomputo dall'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare l'area oggetto del piano ai pubblici servizi, prima della realizzazione del collaudo finale e prima della realizzazione delle "opere di finitura" (tappeto d'usura, pavimentazioni in pietra naturale o artificiale, tappeti verdi), in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale, ben noto alle parti, nonché secondo le eventuali prescrizioni degli Enti erogatori.

Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- fognature nere e meteoriche;
- energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- rete Gas;
- rete TELECOM;
- rete di approvvigionamento idrico;
- opere di prevenzione dal rischio idraulico.

#### Art. 11 - AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria

ricomprese nell'ambito dello strumento urbanistico risultano afferenti e funzionali allo stesso e pertanto come tali sono eseguite a scomputo del contributo di costruzione riferito agli oneri di urbanizzazione inoltre, essendo le stesse di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria sono eseguite direttamente dalla Ditta proponente e non trova pertanto applicazione il D.Lgs. 50/2016. Anche le opere perequative "funzionali" indicate al precedente art. 7, non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016 in quanto le stesse dovranno essere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica.

Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto delle opere di cui al comma precedente sono liberamente determinati dalla Ditta proponente, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto nella presente convenzione.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui D.Lgs. 50/2016. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della Ditta proponente.

#### Art. 12 - PERMESSO DI URBANIZZARE

La Ditta Proponente si impegna a richiedere il permesso di urbanizzare delle opere di cui ai precedenti articoli 5, 7 e 10 entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

Il Responsabile del Settore V del Comune di Piove di Sacco rilascerà l'atto di permesso ad urbanizzare per gli interventi previsti dal Piano Attuativo, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal P.I. per il Progetto Norma n. 4/b, dopo la stipula della presente convenzione e dopo la costituzione delle apposite garanzie. Il rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è altresì subordinato alla adozione del provvedimento conclusivo dello specifico procedimento, attivato ai sensi del d.Lgs. 152/2006 - e successive modifiche - presso i competenti Enti, finalizzato alla definizione degli interventi da attuarsi sui cumuli insistenti nelle aree censite ai mappali n. 164 e 432, dei tempi e delle modalità di realizzazione degli stessi da parte dei soggetti proprietari.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del permesso di urbanizzare, mentre l'ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro tre anni dal loro inizio.

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la corrispondenza al progetto approvato.

Qualora i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, ovvero venissero eseguiti in difformità del progetto approvato, il Comune potrà sostituirsi alla Ditta Attuatrice per la esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta proponente, anche avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 20.

#### Art. 13 - CESSIONE, POSSESSO DEGLI IMMOBILI, COSTITUZIONE DI SERVITÙ

La cessione delle aree e la costituzione di servitù di uso pubblico perpetuo di cui all'articolo 8, delle opere destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria ed agli allacciamenti ai pubblici servizi, avviene su richiesta del Comune.

La cessione, nonché il relativo possesso di fatto, avverranno, comunque, dopo il collaudo con esito favorevole delle opere ed entro 90 (novanta) giorni dallo stesso.

Ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del collaudo dei lavori, la Ditta Proponente si impegna a stipulare a complete proprie cura e spese, il contratto per il trasferimento delle proprietà di cui sopra, previo regolare frazionamento catastale approvato dall'Agenzia delle Entrate - Territorio.

#### Art. 14 - COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della Ditta Proponente, sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, anche parziale, le opere di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e 10 non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di ultimazione delle stesse, previa presentazione di planimetrie ed altri dati sullo stato esecutivo delle opere realizzate, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti erogatori di servizi.

Per le operazioni di collaudo, il Sindaco si avvale degli Uffici Tecnici Comunali e di professionisti iscritti all'Albo Regionale dei Collaudatori.

L'incarico al collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione.

La Ditta Proponente, a cui competono tutte le spese di collaudo, verserà all'Amministrazione Comunale l'importo determinato in base alle tabelle professionali, entro trenta giorni dalla comunicazione del nominativo del professionista incaricato.

La Ditta Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore V del Comune di Piove di Sacco.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente di inadempienza della Ditta proponente, il suddetto Responsabile provvede d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 20.

In ogni caso, prima del rilascio del certificato di collaudo, la Ditta Proponente consegnerà all'Amministrazione i disegni aggiornati relativi a tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e 10, su supporto informatico in formato .pdf firmato digitalmente ed in formato editabile (.odt per le parti descrittive, .dwg per i disegni grafici, .jpg per le elaborazioni fotografiche).

Ad ogni visita e sopralluogo di collaudo dovrà essere presente almeno un funzionario del Settore VI - Servizio tecnico - Edilizia pubblica - Patrimonio del Comune.

#### Art. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere previste nel Progetto Norma di cui agli articoli 5, 6, 7 e 10, e fino alla consegna di cui all'articolo 13, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso di dette opere, saranno a totale carico della Ditta Proponente.

Qualora all'atto della consegna delle opere, le stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai due ultimi commi del precedente articolo 14.

#### Art. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ

Il rilascio del Permesso di Costruire, o la presentazione della S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire ove prevista, relativo agli interventi compresi nel Piano potrà avvenire contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, ai sensi del comma 2 dell'Art. 12 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

L'attestazione delle singole agibilità potrà avvenire solo dopo l'approvazione del collaudo finale di cui all'art. 14, che dovrà essere fatto proprio dall'Amministrazione mediante firma di accettazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7, relativamente alle opere previste sulle aree di proprietà di terzi.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi per i singoli edifici devono essere corrisposte le quote di contributo concessorio di cui all'articolo 6 e secondo le modalità di legge.

#### Art. 17 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche nel periodo di validità del piano Attuativo comporta la possibilità di adeguamento del Progetto Norma n. 4/b stesso alle nuove norme per le opere e gli edifici non ancora oggetto di permesso di costruire.

#### Art. 18 - VIGILANZA

Il Responsabile del Settore Tecnico dell'Area I del Comune di Piove di Sacco vigilerà sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale, sia a mezzo dei propri uffici, per quanto di competenza, sia a mezzo del collaudatore che sarà nominato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione; si riserva inoltre per sé e per i responsabili dei propri uffici, la possibilità, in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione, di dare delle indicazioni che a suo insindacabile iudizio si rendessero necessarie per la buona riuscita dei lavori.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Settore V diffida la Ditta Proponente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente articolo 12.

#### Art. 19 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Proponente, in caso di trasferimento a terzi degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna darne preventiva comunicazione al Comune.

In tale ipotesi, la Ditta Attuatrice subentrante dovrà a sua volta prestare la garanzia finanziaria prevista dall'articolo 20, dopo di che il Comune provvederà a svincolare la garanzia prodotta dalla precedente Ditta Proponente.

#### Art. 20 - GARANZIA FINANZIARIA

Prima del rilascio dell'autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la Ditta Proponente si impegna a rilasciare, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di primario istituto per l'importo di € 1.306.716,52 (un milione trecento seimila settecentosedici/52), pari al 100% (cento per cento) del presunto costo delle opere di urbanizzazione, così come risultante dal Computo metrico delle opere di cui agli articoli 5, 6 e 7.

La garanzia sarà definitivamente liberata solo ad avvenuto completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

L'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato a versare l'intero importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiara l'inadempienza della Ditta Proponente.

Il Comune, nel caso di esecuzione d'ufficio delle opere, presenterà poi il dovuto rendiconto finale, chiedendo od effettuando i relativi conguagli.

#### Art. 21 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la cessione definitiva delle aree sono a carico della Ditta Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943 – n. 666, Legge 23 dicembre 2000 – n. 388 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 22 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione della presente convenzione, comprese quelle relative al collaudo, saranno definite dal Presidente del Tribunale di Padova.

#### Art. 23 - VALORE DELL'ATTO

Il valore del presente atto viene fissato nell'importo complessivo presunto delle opere di urbanizzazione, soggette ad I.V.A., quindi pari ad € ..... (.....).

#### Art. 24 - DOMICILIO DELLA DITTA PROPONENTE

La Ditta Proponente elegge domicilio, ai fini delle obbligazioni e degli adempimenti di cui alla presente convenzione urbanistica, presso: Soc. "ASPIAG SERVICE S.r.l." - Bolzano, via Bruno Buozzi n. 30.

#### Art. 25 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della Ditta Proponente la quale rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto

Le parti

Comune di Piove di Sacco

Soc. Aspiag Service s.r.l.

Soc. Lugano di Vivarini Giuseppe & C. s.n.c.