

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "APP07"

L'anno, il giorno (.....) del mese di, presso,
avanti a me sono presenti i Signori:

-, nata a il giorno, codice fiscale,
domiciliata per la carica presso la sede del Comune che rappresenta, la quale dichiara di
intervenire nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di
.....", con sede, nominata con decreto del n°, e
come tale interviene in rappresentanza del Comune medesimo ai sensi dell'art.109 del
D.Lgs. 267/2000, del Decreto Sindacale n°

che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Comune";

-, nato a il giorno, codice fiscale,
domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, quale
amministratore in rappresentanza della società FURLAN ABITARE SRL - società con sede
a Cadoneghe (PD) - via Piazza Insurrezione n° 8/B -, codice
fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova n° 02251700288 che
nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Soggetto Attuatore".

comparenti della cui identità personale sono certo.

PREMESSO:

- che l'Amministrazione Comunale di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 13/02/2023 il nuovo Piano degli Interventi e di conseguenza, l'accordo Pubblico Privato APP 07 con "Scheda usi e modalità di intervento" relativo ai terreni ubicati tra via Castelfidardo e via Aosta, identificando gli stessi terreni come area per la quale il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di un P.U.A.;
- che, per l'attuazione delle previsioni di piano, i Soggetti Attuatori hanno presentato, in data 29/04/2024, una proposta di piano urbanistico attuativo primo stralcio APP A 07 ai sensi degli articoli 19 e 20 della L.R. 11/2004, con le precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001;
- il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Padova ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come riportato nella tabella seguente:

N. di ordine	Soggetto Attuatore – Ditta intestataria	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	FURLAN ABITARE SRL	123	1040p	622
2	FURLAN ABITARE SRL	123	1039	262
3	FURLAN ABITARE SRL	123	77	2970
4	FURLAN ABITARE SRL	123	78	1330
5	FURLAN ABITARE SRL	123	79	1400
6	FURLAN ABITARE SRL	123	80	1420
7	FURLAN ABITARE SRL	123	81	1500
8	FURLAN ABITARE SRL	123	478	150
9	FURLAN ABITARE SRL	123	569	3760
10	FURLAN ABITARE SRL	123	1036p	217
11	FURLAN ABITARE SRL	123	837	62
12	FURLAN ABITARE SRL	123	862	124
13	FURLAN ABITARE SRL	123	868	124
14	FURLAN ABITARE SRL	123	869	124
15	FURLAN ABITARE SRL	123	883	124
16	FURLAN ABITARE SRL	123	884	124
17	FURLAN ABITARE SRL	123	887	124
18	FURLAN ABITARE SRL	123	1033	102
19	FURLAN ABITARE SRL	123	896	83
20	FURLAN ABITARE SRL	123	897	83
21	FURLAN ABITARE SRL	123	906	82
TOTALE				Mq 14763

- che il Soggetto Attuatore proponente nel complesso rappresenta il 98,91 % delle aree comprese nell'ambito del Piano e il 98,90 % del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale ed ha presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento, ai sensi dell'art. 20 – comma 6 – della L.R. n° 11/2004;
- che al momento dell'approvazione del Piano non sono risultate aderenti le seguenti Ditte:

N. di ordine	Ditta	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	F.L.	123	709p	163
TOTALE				Mq 163

rappresentante il 1,09 % delle aree comprese nell'ambito del Piano e il 1,10 % del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale;

- L'ambito del PUA comprende altresì aree di proprietà comunale come di seguito catastalmente identificate:

N. di ordine	Altri intestatari	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale
1	Comune di Padova	123	552p	227
2	Comune di Padova	123	756p	556
3	Comune di Padova	123	1012p	66
4	Comune di Padova	123	S.S.	161
TOTALE				Mq 1010

- il Comune di Padova ha rispettivamente adottato e approvato il Piano Urbanistico Attuativo in via Castelfidardo, Adua e Aosta con le deliberazioni di Giunta Comunale n° del e n° del
- che il PUA, pur riferito all'area nella sua interezza, prevede la possibilità di attuazione per stralci funzionali, come oggi espressamente prevede anche l'art. 28 - comma 7 della L. n° 1150 del 1942 (introdotto dall'art. 17 - comma 4 del D.L. n° 133 del 2014, convertito nella L. n° 164 del 2014);

Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe indicate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse suesposte e la sopra citata deliberazione, anche gli elaborati di P.U.A. che qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

n. all.	nome file	titolo elaborato	protocollo
Elaborati riguardanti il PUA in generale			
1	1_Tav_01_cartografia-signed	01 CARTOGRAFIA	0431247 11/08/25

2	2_Tav_02_mosaico_delle_proprieta_-signed	02 MOSAICO DELLE PROPRIETA'	0431253 11/08/25
3	3_Tav_03_conteggi-signed	03 CONTEGGI ANALITICI DELLE SUPERFICI DEL PRIMO STRALCIO	0431259 11/08/25
4	4_Tav_04_rilievo_topografico-signed	04 PLANIMETRIA CON RILIEVO TOPOGRAFICO, LIBRETTO DELLE MISURE E MONOGRAFIA	0431251 11/08/25
5	5_Tav_05_rilievo_Autor_Distr_Alpi_Orientali-signed	05 PLANIMETRIA CON RILIEVO ALTIMETRICO PER LE AREE DA URBANIZZARE, SECONDO DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELLE ALPI ORIENTALI	0431253 11/08/25
6	6_Tav_06_isoipse-signed	06 PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE CON ISOIPSE	0431253 11/08/25
7	7_Tav_07_sezione_AA-signed	07 SEZIONI DELLO STATO ATTUALE, FUTURO E COMPARATIVA: SEZIONE A - A	0431259 11/08/25
8	8_Tav_08_sezioni_BB_CC_DD-signed	08 SEZIONI DELLO STATO ATTUALE, FUTURO E COMPARATIVA: SEZIONE B - B; SEZIONE C - C; SEZIONE D - D	0506559 24/09/25
9	9_Tav_09_piano_guida_e_stralci_esecutivi-signed	09 PIANO GUIDA E STRALCI ESECUTIVI	0506559 24/09/25
10	10_Tav_10_stralcio_verifica_standard-signed	10 PRIMO STRALCIO - VERIFICA DEGLI STANDARD E REGIME DELLE AREE	0431253 11/08/25
11	11_Tav_11_precise_disposizioni_planovolumetriche-signed	11 PRECISE DISPOSIZIONI PLANO-VOLUMETRICHE: PLANIMETRIA - PIANTE - SEZIONI - CONTEGGI ANALITICI	0431259 11/08/25
12	12_Tav_12_indici_ecologici-signed	12 INDICI ECOLOGICI	0431259 11/08/25
13	13_Tav_13_planiv_e_fotoinserimento-signed	13 PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA DI MASSIMA E FOTOINSERIMENTO DEGLI INTERVENTI PUA "A07" E "RODI"	0431251 11/08/25
14	14_Tav_14_rendering-signed	14 RENDERING D'INSIEME DEGLI INTERVENTI PUA "A07" E "RODI"	0431245 11/08/25
15	15_Tav_15_segnaletica_particolari_costruttivi-signed	15 SEGNALETICA STRADALE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI	0431253 11/08/25
16	16_Tav_16_OP_URB_Acquedotto-signed	16 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ACQUEDOTTO	0431259 11/08/25
17	17_Tav_17_OP_URB_ENEL_Telecom_Illuminazione-signed	17 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ENEL - TELECOM - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	0431259 11/08/25
18	18_Tav_18_OP_URB_Rete_acque_meteoriche-signed	18 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ACQUE METEORICHE	0431253 11/08/25
19	19_Tav_19_OP_URB_Rete_acque_nere-signed	19 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ACQUE NERE	0431259 11/08/25
20	20_Tav_20_OP_URB_Rete_nere_particolari-signed	20 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE ACQUE NERE - PARTICOLARI COSTRUTTIVI	0431247 11/08/25
21	21_Tav_21_Opere_extra_ambito-signed	21 OPERE IN AREA EXTRA AMBITO	0431253 11/08/25
22	22_TAV_22_rilievo_degli_alberi-signed	22 RILIEVO DELLE ALBERATURE ESISTENTI IN AMBITO A07 E AREA EXTRA-AMBITO	0431251 11/08/25
23	23_ALL-A_Relazione_illustrativa_AMBITO_A07-signed	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	0431259 11/08/25
24	24_Doc_fotografica_A07-signed	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	0431247 11/08/25
25	25_Relazione_Geol_Geomorf_Idrogeologica-signed-signed	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	0220928 17/04/25
26	26_Relaz_Geologica_Caratt_Geotecnica_Sismica-signed-signed	RELAZIONE GEOLOGICA, CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA E SISMICA	0220932 17/04/25
27	27_Indagine_ambientale-signed-signed	INDAGINE AMBIENTALE	0220932 17/04/25
28	28_Invarianza_idraulica_Relazione_signed	RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA	0431259 11/08/25
29	29_Invarianza_idraulica_TAV_1_INQUADRAMENTO_signed	PROGETTO DI INVARIANZA IDRAULICA - SISTEMAZIONE ESTERNA STATO ATTUALE E STATO DI MODIFICA	0431253 11/08/25

30	30_Invarianza_idraulica_TAV_2_SCHEMA_ACQUE_BIANCHE_signed	PROGETTO DI INVARIANZA IDRAULICA - SISTEMAZIONE ESTERNA E SCHEMA RETE ACQUE BIANCHE	0431259 11/08/25
31	31_ALL-G_Verifica_PGPA-signed-signed	Verifica di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. del P.G.R.A.	0419441 09/08/24
32	32_Piano_particellare_nome_ridotto-signed	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	0431253 11/08/25
33	33_Norme_tecniche_di_attuazione_A07_2025-07-signed	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	0431259 11/08/25
34	34_ALL-J_Prontuario_mitigazione_ambientale_A07-signed	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	0419441 09/08/24
35	35_ALL-L_VIncA-signed	ATTESTAZIONE di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale	0419441 09/08/24
36	36_Descr._opere_di_urbanizzazione_A07-signed	DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	0419441 09/08/24
37	37_1LU_III_Pubbl_Rel._Tec_signed	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO ILLUMINAZIONE	0419441 09/08/24
38	38_2LU_III_Pubbl._Calcoli_e_verifiche_signed	CALCOLI E VERIFICHE ILLUMINOTECNICHE	0419441 09/08/24
39	39_3LU_III_Pubbl_schema_unif_quadro_elettr._signed	SCHEMA UNIFILARE QUADRO ELETTRICO	0419441 09/08/24
40	40_4LU_III_Pubbl_planim_di equipagg.to_in_campo_signed	PLANIMETRIA DI EQUIPAGGIAMENTO IN CAMPO ONNICOMPRESIVA	0419441 09/08/24
41	41_5LU_III_Pubbl._computo_metrico_estimativo_signed	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTO ILLUMINAZIONE	0419441 09/08/24
42	42_6LU_III_Pubbl._analisi_prezzi_signed	ANALISI PREZZI IMPIANTO ILLUMINAZIONE	0419441 09/08/24
43	43_CME_e_Oneri_Urb_APP_A07-signed	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	0506559 24/09/25
44	44_VERBALE Conferenza Servizi_signed	Domanda di approvazione P.U.A. 1° stralcio Accordo Pubblico-Privato A07 in via Castelfidardo, Adua e Aosta con le precise disposizioni (D.P.R. n° 380/2001). Verbale Conferenza di Servizi Decisoria Asincrona	0283641 22/05/25
45	45_Invarianza_idraulica-Risposta_Cons_Bacchiglione-signed	Approvazione PUA - Stralcio Accordo Pubblico - Privato A07 - tra le vie Castelfidardo, via Adua e via Aosta in comune di Padova, Fg. n. 123 mappali vari - integrazione al parere idraulico prot. n. 27461 del 6/6/2024	0431259 11/08/25

Articolo 2 - Attuazione del piano

Il Piano si articola in due stralci funzionali, tra loro indipendenti, ciascuno dei quali costituisce comparto urbanistico ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 11 del 2004.

Ferma restando la possibilità di attuazione unitaria dell'intero Piano, ciascuno dei predetti stralci potrà essere attuato autonomamente dai proprietari e dagli aventi titolo delle aree ricomprese in ciascuno stralcio funzionale, mediante la richiesta e il rilascio di idoneo titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione ed ai servizi, a condizione che siano comunque garantiti in misura sufficiente gli standard urbanistici di piano, reperibili anche all'interno di stralci diversi già realizzati, nonché gli adeguati collegamenti con la viabilità e i servizi esistenti.

Il Soggetto Attuatore, relativamente al primo stralcio contenente le precise disposizioni ex art. 23, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, potrà presentare al Settore competente, e contestualmente, SCIA Alternativa per le opere di urbanizzazione e SCIA per le opere edilizie previste nel lotto privato.

Il Soggetto Attuatore dello stralcio 1:

- presta all'Amministrazione Comunale di Padova la più ampia ed illimitata garanzia e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e descritti nel Catasto Terreni Fg. 123 - particelle 1040 (PORZIONE) (ex 73); 1039 (PORZIONE) (ex 570); 77; 78; 79; 80; 81; 478; 569; 1036 (PORZIONE) (ex 834); 837; 862; 868; 869; 883; 884; 887; 1033 (PORZIONE) (ex 892); 896; 897; 906.
- per le aree che non sono nella disponibilità, ed il particolare Catasto Terreni Fg. 123 - particella 709 (PORZIONE) risultanti dalla TAV 02, il Piano sarà depositato e notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste dalla legge e si procederà, nel caso di mancato accordo bonario, all'espropriazione come descritto dal successivo art. 3.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente ed allegati alla presente convenzione, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto e telefono.

Il Soggetto Attuatore, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.

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 art. 4, 5, 7, che verrà prodotto all'atto della domanda di Permesso a Costruire e/o SCIA Alternativa delle opere di urbanizzazione/edilizia, ferma restando la loro dimensione e destinazione.

Articolo 3 - Area da espropriare

Il Piano Urbanistico Attuativo si presenta con l'esigenza di avviare il procedimento di espropriazione di un'area interessata da un'opera di urbanizzazione di proprietà di un dissenziente e lo stesso sarà curato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico della Ditta lottizzante ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 11/2004.

Il progetto esecutivo di tale opera è corredato di idoneo piano particellare di esproprio, redatto su planimetria catastale aggiornata e reso in scala 1/2000, previa indagine topografica, sopralluogo e picchettazione dell'area da espropriare.

A tal fine l'Amministrazione Comunale fornirà, a richiesta della Ditta, apposito decreto di accesso nella proprietà privata ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 327/2001.

Il piano particellare di espropriazione riporta il nominativo della ditta proprietaria, così come risultante dalla documentazione catastale e da quella rinvenibile presso la Conservatoria dei registri immobiliari, corredato dall'indirizzo dell'espropriato.

Il quadro economico del progetto prevede in una unica voce l'ammontare complessivo stimato degli oneri di acquisizione delle aree occorrenti all'esecuzione dei lavori in esso compresi, le indennità di espropriazione, nonché i costi del procedimento. In particolare,

le indennità di espropriazione saranno determinate sulla base della normativa vigente, acquisito preventivamente il parere dell'ufficio tecnico comunale, e giustificate da apposita relazione di stima; i costi stimati della procedura ablativa dovranno invece tener conto degli oneri per frazionamenti, notifiche, inserzioni, pubblicazioni e quelli per l'eventuale cessione volontaria da stipularsi per atto pubblico, nonché degli oneri, imposte e tasse derivanti dagli atti di trasferimento, con particolare riguardo a quelli di registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

Tutti i predetti oneri di acquisizione, nessuno escluso o eccettuato, faranno carico alla Ditta lottizzante la quale metterà a disposizione dell'Amministrazione Comunale mano a mano che quest'ultima ne farà richiesta in relazione alle necessità e all'avanzamento delle procedure espropriative.

Contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione generali, a garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, la Ditta presterà fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, per un importo pari a quello che nel progetto risulterà complessivamente attribuito agli oneri di acquisizione delle aree comprensivi dei costi dei procedimenti.

La polizza sarà svincolata al momento in cui saranno divenute definitive le indennità di espropriazione e si sarà proceduto ad erogare in favore degli aventi diritto l'eventuale conguaglio indennitario.

Le aree così acquisite rimarranno in proprietà dell'Amministrazione Comunale la quale le concede a titolo gratuito al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione progettate.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione primaria

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 - n°. 1150 e articoli 19 – 20 della L.R. n° 11 del 23 aprile 2004, si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 10, allegata sub 1, per una superficie complessiva rispettivamente di:

Aree da cedere mq 11.283,75

Le superfici sono così suddivise:

- verde pubblico mq 9.194,75
- parcheggi mq 440,00
- strada e marciapiede di uso pubblico mq 1.649,00

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

Il Soggetto Attuatore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie

cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso ad urbanizzare.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 17, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Articolo 5 - Opere di urbanizzazione primarie extra ambito

Il Soggetto Attuatore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, si impegna a realizzare le opere extra ambito su area di proprietà pubblica, che saranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale, come da tavola 21 EXT-AMB nonché le opere di raccordo con la viabilità esistente, come previsto dalla tavola 15.

Articolo 6 - Contributo di Costruzione

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., relativamente allo Stralcio 1, suddivise come di seguito:

- viabilità di accesso al lotto da via Castelfidardo, a carico del soggetto attuatore, per un costo stimato di € 178.404,59=;
- a scomputo del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 31, c. 11 della L.R. 11/2004 e s.m.i., le altre opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi, attrezzamento area a verde pubblico, parcheggio e opere extra ambito), il cui costo per l'esecuzione delle stesse è stimato in Euro 378.500,40=, salvo aggiornamento in sede di titolo edilizio.

Visto il Computo Metrico Estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha asseverato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 196.262,02= degli oneri di urbanizzazione primaria dal contributo di costruzione relativo.

Al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta sulla base della specifica rendicontazione.

Resta inteso tra le parti che, qualora il costo reale delle opere di urbanizzazione, determinato con le anzidette modalità, fosse inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 196.262,02=), il Soggetto Attuatore provvederà al conguaglio, a favore del Comune; nulla sarà dovuto in caso contrario.

La quota del contributo di costruzione commisurata agli oneri di Urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione come disposto dal Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione del Comune di Padova, verrà corrisposta al Comune dal Soggetto Attuatore o dagli eventuali aventi causa nei modi e termini fissati dalle norme e dai regolamenti comunali in vigore a quella data.

Articolo 7 - Allacciamento ai pubblici servizi

La Soggetto Attuatore si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

- strade
- fognature bianche e nere
- approvvigionamento idrico
- energia elettrica
- pubblica illuminazione
- telefono e dati.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese della Ditta.

L'Amministrazione Comunale subentrerà nell'intestazione delle utenze di suo interesse a collaudo avvenuto ed approvato.

Le opere devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'art. 4 e art. 12 per le opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 8 - Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 4, 5 e 7 del presente atto, di competenza del Soggetto Attuatore e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di Permesso ad urbanizzare e/o SCIA Alternativa al Permesso di Costruire.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nullaosta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 7.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 12.

Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente competente diffiderà il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione del P.U.A.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 36/23 e ss.mm.ii, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'A.N.A.C.

Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture, in presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al sub

contrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

Analoga clausola risolutiva espressa vale anche nei confronti del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione/attrezzature, nel caso in cui la comunicazione o l'informazione antimafia accertino la sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art.67 del D.lgs. 159/2011 ovvero si accertino tentativi di infiltrazione mafiosa.

L'inizio dei lavori di tutte le opere è determinato mediante verbale redatto in contraddittorio fra l'Amministrazione Comunale, rappresentata dal Settore competente in materia di Infrastrutture, e la Ditta. Quest'ultima si obbliga a concordare con gli uffici comunali preposti, previa apposita comunicazione scritta, le date dei sopralluoghi relativi.

Articolo 9 - Cessione e possesso degli immobili

La cessione in proprietà all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a: strade e marciapiede, parcheggio, verde pubblico, e delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 4 e 7, viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del "Collaudo parziale di ultimazione dei lavori", di cui all'articolo 12 e in ogni caso prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

Il trasferimento del possesso di fatto delle aree e opere cedute avverrà dopo il collaudo finale favorevole delle stesse di cui all'articolo 12.

Articolo 10 - Contratto di cessione immobili

Il Soggetto Attuatore si impegna a stipulare, ad intervenuta comunicazione dell'approvazione del Collaudo parziale di ultimazione dei lavori, di cui all'articolo 12, il contratto per il trasferimento della proprietà delle aree.

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

Articolo 11 - Edificazione

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.U.A. Trattandosi di "P.U.A. con le precise disposizioni planivolumetriche inerenti alle opere di urbanizzazione e agli edifici", l'edificazione dei fabbricati potrà essere realizzata contestualmente alle opere di urbanizzazione, con più domande di permesso di costruire o S.C.I.A. Alternativa, sia per le opere di urbanizzazione che per i fabbricati.

La prima Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati previsti dal Piano è subordinata al Collaudo Parziale di cui al successivo art. 12 ed alla verifica, da parte del collaudatore, della regolarità delle opere di urbanizzazione realizzate e la loro fruibilità in sicurezza, nonché alla cessione delle stesse.

A garanzia della tutela della condizione del manto stradale, che deve essere consegnato all'Amministrazione Comunale in condizioni ottimali, al momento della presa di possesso, si vincola la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'ultimo fabbricato al collaudo definitivo.

Ancorché non indicati nel progetto edilizio, nel caso di realizzazione di interrati, il Soggetto Attuatore per sé e successivi aventi causa, si impegna a non richiedere danni all'Amministrazione Comunale ed al gestore (da questo incaricato) della rete acque meteoriche in caso di allagamenti.

Articolo 12 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 4, 5, 7 e 8.

Per le operazioni di collaudo l'Amministrazione Comunale si avvale di tecnici qualificati, designati dall'Amministrazione Comunale, su specifica domanda che il Soggetto Attuatore s'impegna a presentare all'inizio dei lavori, indicando tre nominativi di tecnici ed allegando i loro curriculum da cui si evince la loro competenza in merito a collaudi di opere pubbliche stradali o di urbanizzazione. L'A.C. nominerà tra questi, a suo insindacabile giudizio, il Collaudatore in corso d'opera.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al Collaudatore tutti gli elaborati approvati dall'Amministrazione Comunale, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato (As-built - descrizione formato), con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica ed ai materiali impiegati. Inoltre, metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Dovrà fornire infine la cartografia digitale in formato dwg o dxf o shp georeferenziato in Monte Mario/Italy Zone 1 (fuso 0) - Datum: Roma 40 - Proiezione: Gauss-Boaga - Fuso: Ovest - EPSG: 3003 che comprenda oltre all'area interessata, anche i riferimenti degli edifici presenti nelle aree limitrofe riscontrabili nella cartografia di base (DBT aggiornato) individuabili nel Piano degli Interventi.

I frazionamenti delle aree al catasto terreni, dovranno essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) strade e marciapiedi, 2) parcheggi, 3) verde pubblico.

A maggior delucidazione andrà prodotta una tavola di cessione di aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione dalla presente convenzione.

Le particelle relative a strade/marciapiedi e i parcheggi vanno qualificate come "incolto sterile".

Per Ultimazione dei Lavori delle opere di urbanizzazione s'intende l'esecuzione al grezzo delle stesse, comprendente l'esecuzione di tutti i sottoservizi e relativi accessori di

superficie, delle strade e dei marciapiedi rispettivamente finiti con binder chiuso per le strade, cordona, massetto di calcestruzzo e tappeto per i marciapiedi e pista ciclabile, delle aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, con la piantumazione di tutti gli alberi e arbusti previsti dal progetto nell'area pubblica, alla delimitazione dell'area pubblica con batolo di fondazione e soprastanti paletti e rete, e in generale, mancanti delle sole opere di finitura. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura.

Il Collaudo Parziale relativo all'Ultimazione dei Lavori, redatto dal Collaudatore e previo sopralluogo con tutti i rappresentanti dei Settori comunali ed eventuali Enti preposti alla gestione e/o al controllo delle opere, corredato dai frazionamenti approvati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e dalla tavola sopra descritta, sarà approvato con provvedimento del Responsabile del Settore competente. In tale provvedimento si darà atto della conformità delle opere realizzate al progetto approvato e si definiranno le opere di finitura che potranno essere attuate successivamente (manto d'usura, elementi di arredo urbano, ecc.) e i tempi di realizzazione delle stesse saranno assegnati dal Collaudatore.

Il certificato di Collaudo Finale potrà essere approvato solo ad ultimazione di tutta l'edificazione prevista dal Piano Attuativo.

Le spese di Collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire o S.C.I.A. Alternativa, una cauzione di € 5.000,00= (cinquemila/00), a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore.

Il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, e a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Responsabile del Settore comunale competente.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese del Soggetto Attuatore medesima, utilizzando la fideiussione di cui all'articolo 17.

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

Articolo 13 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Fino al collaudo definitivo delle opere previste agli articoli 4, 5 e 7; fino al completamento dell'edificazione ancorché la proprietà sia già stata trasmessa a quest'ultima, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta.

Le aree ed opere destinate all'urbanizzazione si intendono in ogni caso, dal momento dell'approvazione del Collaudo parziale relativo all'ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

Al Soggetto Attuatore fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della

circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A., ad allacciare a proprie cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica. L'Amministrazione Comunale potrà subentrare nel contratto di fornitura anche prima della consegna finale delle opere, dopo apposito collaudo tecnico.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al successivo articolo 14.

Il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale relativamente al bacino di laminazione, ancorché in proprietà e in possesso all'A.C., concordano che il taglio ordinario dell'erba spetterà all'A.C., secondo il programma di sfalcio dell'area verde nella quale il bacino è inserito, mentre il controllo della funzionalità della condotta attraverso pulizia della griglia e condotta stessa è a carico del Soggetto Attuatore, o degli aventi causa, in perpetuo. Tale condizione dovrà essere riportata negli atti di cessione degli immobili realizzati nell'ambito di intervento.

Articolo 14 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

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

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 17, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente e l'Amministrazione Comunale l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Quanto sopra, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale.

Articolo 15 - Analisi di rischio ambientale e condizioni per il trasferimento delle aree

Il trasferimento del possesso e della proprietà delle aree destinate a servizi è subordinato alla presentazione da parte del soggetto attuatore di un'analisi di rischio ambientale, redatta secondo quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006.

L'analisi dovrà attestare la conformità della qualità ambientale dell'area ai valori di concentrazione limite riportati nell'allegato E – Indagine ambientale, nelle colonne A e B dell'Allegato 2, in relazione alla destinazione urbanistica prevista.

In particolare, prima della cessione all'Amministrazione Comunale dell'area verde il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire un'indagine ambientale sui terreni che attesti il rispetto dei limiti previsti dalla Tabella 1- colonna A - Allegato 5 alla P. 4° - D.lgs. n° 152/2006 e ss.mm.ii.

In caso di superamento dei valori, il Soggetto Attuatore è tenuto ad eseguire gli interventi

di bonifica e/o messa in sicurezza prima del trasferimento.

Articolo 16 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

Il Soggetto Attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tuttavia, anche in mancanza di apposita comunicazione, tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per il Soggetto Attuatore ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia il Soggetto Attuatore che gli eventuali successivi aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso l'Amministrazione Comunale dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

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

Articolo 17 - Fideiussione

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e dell'esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste, il Soggetto Attuatore consegnerà, unitamente al deposito della prima richiesta di permesso a costruire / SCIA al PdiC le opere di urbanizzazione, idonea polizza fideiussoria assicurativa di primaria compagnia e/o bancaria pari al 100% del presunto costo delle opere di cui agli articoli 4, 5 e 7, calcolato sulla base del Computo Metrico Estimativo delle suddette opere di urbanizzazione.

La predetta garanzia dovrà prevedere l'obbligo in capo al fideiussore di pagare a semplice richiesta scritta del Comune entro 30 giorni dalla stessa.

La fideiussione deve altresì contenere una clausola di rivalutazione automatica dell'importo garantito in base all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita.

La polizza fideiussoria deve contenere la clausola che impone al fideiussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa da parte del fideiussore ad avvalersi dell'art. 1957 c.c.

Tale cauzione sarà svincolata dopo l'approvazione del collaudo definitivo del P.U.A.

Nel caso in cui venga approvato dall'Amministrazione Comunale un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore ha la facoltà di richiedere uno svincolo parziale della cauzione in proporzione all'importo delle opere collaudate, previa produzione di adeguata contabilità dei lavori relativi che andrà verificata da parte del Collaudatore e fermo restando che l'Amministrazione Comunale potrà accettare o meno tale richiesta a seconda della sussistenza o meno di oggettivo interesse pubblico.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il

Soggetto Attuatore autorizza l'Amministrazione Comunale a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare.

Articolo 18 - Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della Ditta. La stessa dichiara di accettare che tutte le comunicazioni concernenti il piano attuativo vengano inviate al progettista: architetto Mario Alessandro Vanzetto.

Articolo 19 - Registrazione e trascrizione

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

Letto, confermato e sottoscritto

.....