

LUOGO

**PADOVA**

VIA BOCCACCIO - ZACCONI

COMMITTENTI

OGGETTO

**P.U.A. DI VIA BOCCACCIO/ZACCONI PER L'ATTUAZIONE  
DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE FINALIZZATO  
ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCO DEI FRASSINI E DEL PARCO  
MILCOVICH**

PROGETTO

**MENEGAZZI MICHELON ARCHITETTI ASSOCIATI**

VIA FORNACE MORANDI 18/4 , 35133 PADOVA

TEL. 049 8649367 E MAIL mail@menegazzimichelon.it

CODICE

**2303**

FASE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

TAVOLA

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**2303-A**

DATA

**SETTEMBRE 2025**

SCALA

-

FILE

LAVORI\2303 - PADOVA VIA BOCCACCIO -  
MAGGIORE\PIANIFICAZIONE\2-P.U.A\2025.XX.XX - ULTERIORI  
INTEGRAZIONI\PRODOTTI DA STUDIO\DISEGNI\DWG

## CONVENZIONE URBANISTICA

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI VIA BOCCACCIO/ZACCONI PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE FINALIZZATO ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCO MILCOVICH E DEL PARCO DEI FRASSINI

Tra il Comune di Padova, nella presente scrittura rappresentato da  
..... di seguito denominato il Comune, e

.....  
di seguito denominata la Ditta

Premesso:

- che il Comune di Padova ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2025/0027 del 24.03.2025, efficace dal 24.04.2025, l'accordo di Pianificazione finalizzato all'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini;
- che al fine di dare attuazione all'Accordo di Pianificazione, il Comune di Padova si è impegnato ad approvare il conseguente PUA, nei termini di cui all'art. 20 della L.R.V. . 11/2004.
- che la Ditta proprietaria dell'area ha presentato domanda tendente ad ottenere l'approvazione del PUA relativo all'ambito in argomento in data 05/05/2025 e 06/05/2025 e successive modifiche e integrazioni;
- che la Giunta Comunale ha adottato e approvato il P.U.A. e la bozza della presente convenzione con rispettive deliberazioni n..... del ....., esecutiva;

sì conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 - Premesse ed elaborati**

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

n. all.	nome file	titolo elaborato	protocollo
	<b>Elaborati riguardanti il PUA in generale</b>		
1	1_2303-2303_A_01.3_- _INQUADRAMENTO_signed.pdf	01.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE: COMPENDIO 1 - COMPENDIO 2	0448405
2	2_2303_A_02.3_- _RICOGNIZIONE_IMPEGNI_ASSUNTI _signed	02,3 RILIEVO STRUMENTALE; ADEGUAMENTO DELLE PREVISIONI ALL'AREA RILEVATA	0448405
3	3_2303_A_03.3_- _PLANIMETRIA_GENERALE_- _TRASFERIMENTO_DI_AREE_signed.p df	03.3 PLANIMETRIA GENERALE, INDIVIDUAZIONE DEGLI ATTREZZAMENTI URBANISTICI; REGIME DELEL AREE; TRASFERIMENTI DI AREE	0448405
4	4_2303_A_04.3_- _PLANIMETRIA_GENERALE_PRESERI ZIONI_E_DISTANZE_signed.pdf	04.3 PLANIMETRIA GENERALE, INDIVIDUAZIONE DEGLI ATTREZZAMENTI URBANISTICI; PRESCRIZIONI EDILIZIE, DISTANZE DAI CONFINI	0448405
5	5_2303_A_05.3_- _RETI_SDF_E_PROGETTO_signed	05.3 PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI: - STATO DI FATTO - PROGETTO	0448405
6	6_2303_A_06.3_- _SEGNALETICA_SEZ_STRADALI_E_VE RDE_signed.pdf	06.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PLANIMETRIA CON SEGNALETICA STRADALE SEZIONE STRADALI OPERE A VERDE	0448405
7	7_2303_A_07.3_- _RECINZIONI_signed.pdf	07.3 RECINZIONI	0448405
8	8_2303-A_08.3_- _LOTTO_1_INQUADRAMENTO_E_RILI EVO_signed	08.3 LOTTO 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVO	0448408
9	9_2303-A_09.3_- _LOTTO_1_PLANIMETRIA_GENERALE _DISTANZE_signed.pdf	09.3 LOTTO 1 PLANIMETRIA GENERALE DISTANZE	0448408
10	10_2303-A_10_3_- _LOTTO_1_SISTEMAZ_ESTERNE_L.12 2_89_E_PERMEABILITA_signed.pdf	10.3 LOTTO 1 PLANIMETRIE SISTEMAZIONE ESTERNE, L.122/89 E PERMEABILITA'	0448408
11	11_2303-A_11.3_- _LOTTO_1_PIANTE_signed.pdf	11.3 LOTTO 1 PIANTE	0448408

12	12_2303-A_12.3_- _LOTTO_1_PROSPETTI_SEZIONI_PAR TICOLARE_signed	12.3 LOTTO 1 PROSPETTI SEZIONI PARTICOLARE DI PROSPETTO	0448408
13	13_2303-A_13.3_- _LOTTO_1_CALCOCO_DEL_VOLUME_ signed.pdf	13.3 LOTTO 1 CALCOLO DEL VOLUME	0448408
14	14_1609_-D_12.1_- _VIABILITA_E_SEGNALETICA_STRADA LE_signed.pdf	14.3 LOTTO 1 VERIFICA L. 13/89	0448408
15	15_2303-A_15.3_- _LOTTO_2_INQUADRAMENTO_E_RILI EVO_signed.pdf	15.3 LOTTO 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVO	0448408
16	16_2303-A_16.3_- _LOTTO_2_PLANIMETRIA_GENERALE _Distanze_signed.pdf	16.3 LOTTO 2 PLANIMETRIA GENERALE DISTANZE	0448408
17	17_2303-A_17_3_- _LOTTO_2_SISTEMAZ_ESTERNE_L.12 2_89_E_PERMEABILITA_signed.pdf	17.3 LOTTO 2 PLANIMETRIE SISTEMAZIONE ESTERNE, L.122/89 E PERMEABILITA'	0448408
18	18_2303-A_18.3_- _LOTTO_2_PIANTE_signed.pdf	18.3 LOTTO 2 PIANTE	0461616
19	19_2303-A_19.3_- _LOTTO_2_PROSPETTI_SEZIONI_PAR TICOLARE_signed.pdf	19.3 LOTTO 2 PROSPETTI SEZIONI PARTICOLARE DI PROSPETTO	0448408
20	20_2303-A_20.3_- _LOTTO_2_CALCOCO_DEL_VOLUME_ signed.pdf	20.3 LOTTO 2 CALCOLO DEL VOLUME	0448408
21	21_2303-A_21_3_- _LOTTO_2_VERIFICA_L._13_89_ signed.pdf	21.3 LOTTO 2 VERIFICA L. 13/89	0448408
22	22_2303-A_22.3_- _LOTTO_3_INQUADRAMENTO_E_RILI EVO_signed.pdf	22.3 LOTTO 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVO	0448423

23	23_2303-A_23.3_- _LOTTO_3_PLANIMETRIA_GENERALE _DISTANZE_signed.pdf	23.3 LOTTO 3 PLANIMETRIA GENERALE DISTANZE	0448423
24	24_2303-A_24_3_- _LOTTO_3_SISTEMAZ_ESTERNE_L.12 2_89_E_PERMEABILITA_signed.pdf	24.3 LOTTO 3 PLANIMETRIE SISTEMAZIONE ESTERNE, L.122/89 E PERMEABILITA'	0448423
25	25_2303-A_25.3_- _LOTTO_3_PIANTE_signed.pdf	25.3 LOTTO 3 PIANTE	0448423
26	26_2303-A_26.3_- _LOTTO_3_PROSPETTI_SEZIONI_PAR TICOLARE_signed.pdf	26.3 LOTTO 3 PROSPETTI SEZIONI PARTICOLARE DI PROSPETTO	0448423
27	27_2303-A_27.3_- _LOTTO_3_CALCULO_DEL_VOLUME_ signed.pdf	27.3 LOTTO 3 CALCOLO DEL VOLUME	0448423
28	28_2303-A_28_3_- _LOTTO_3_VERIFICA_L._13_89_signed .pdf	28.3 LOTTO 3 VERIFICA L. 13/89	0448423
29	29_2303-A_29.3_- _LOTTO_4_INQUADRAMENTO_E_RILI EVO_signed.pdf	29.3 LOTTO 4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVO	0448423
30	30_2303-A_30.3_- _LOTTO_4_PLANIMETRIA_GENERALE _DISTANZE_signed.pdf	30.3 LOTTO 4 PLANIMETRIA GENERALE DISTANZE	0448423
31	31_2303-A_31_3_- _LOTTO_4_SISTEMAZ_ESTERNE_L.12 2_89_E_PERMEABILITA_signed.pdf	31.3 LOTTO 4 PLANIMETRIE SISTEMAZIONE ESTERNE, L.122/89 E PERMEABILITA'	0448423
32	32_2303-A_32.3_- _LOTTO_4_PIANTE_signed.pdf	32.3 LOTTO 4 PIANTE	0448423
33	33_2303-A_33.3_- _LOTTO_4_PROSPETTI_SEZIONI_PAR TICOLARE_signed.pdf	33.3 LOTTO 4 PROSPETTI SEZIONI PARTICOLARE DI PROSPETTO	0448423
34	34_2303-A_34.3_- _LOTTO_4_CALCULO_DEL_VOLUME_ signed.pdf	34.3 LOTTO 4 CALCOLO DEL VOLUME	0448423
35	35_2303-A_35_3_-	35.3 LOTTO 4 VERIFICA L. 13/89	0448423

	_LOTTO_4_VERIFICA_L._13_89_signed.pdf		
36	36_2303-A_36.3_-_LOTTO_5_INQUADRAMENTO_E_RILIEVO_signed.pdf	36.3 LOTTO 5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E RILIEVO	0448425
37	37_2303-A_37.3_-_LOTTO_5_PLANIMETRIA_GENERALE_DISTANZE_signed.pdf	37.3 LOTTO 5 PLANIMETRIA GENERALE DISTANZE	0448425
38	38_2303-A_38.3_-_LOTTO_5_SISTEMAZIONE_ESTERNE_L.122_89_E_PERMEABILITA_signed.pdf	38.3 LOTTO 5 PLANIMETRIE SISTEMAZIONE ESTERNE, L.122/89 E PERMEABILITA'	0448425
39	39_2303-A_39.3_-_LOTTO_5_PIANTE_signed.pdf	39.3 LOTTO 5 PIANTE	0448425
40	40_2303-A_40.3_-_LOTTO_5_PROSPETTI_SEZIONI_PARTICOLARE_signed.pdf	40.3 LOTTO 5 PROSPETTI SEZIONI PARTICOLARE DI PROSPETTO	0448425
41	41_2303-A_41.3_-_LOTTO_5_CALCULO_DEL_VOLUME_signed.pdf	41.3 LOTTO 5 CALCOLO DEL VOLUME	0448425
42	42_2303-A_42.3_-_LOTTO_5_VERIFICA_L._13_89_signed.pdf	42.3 LOTTO 5 VERIFICA L. 13/89	0448425
43	43_2303_-_ALL_A.0_RELAZIONE_TECNICA_signed.pdf  44_2303_-_ALL_B.0_NORME_TECNICHE_OPERATIVE_signed	ALL. A.0 RELAZIONE TECNICA	0448400
44	44_2303_-_ALL_B.0_NORME_TECNICHE_OPERATIVE_signed.pdf	ALL. B.0 NORME TECNICHE OPERATIVE	0448400
45	45_2303_-_ALL_C.0_DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE_-_COMPUTO_METRICO_ESTIMATIVO_signed.pdf	ALL. C.0 DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE; COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DIMENSIONAMENTO DELLA FIDEJUSSIONE	0448400
46	46_2303_-_	ALL. D.0 PARERI DEGLI ENTI	0448400

	A_ALL_D.0_PARERI_DEGLI_ENTI_signed.pdf		
47	47_2303_- A_ALL_E.0_COMPATIBILITA_GEOLOGICA.pdf	ALL. E.0 VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	0448400
48	48_2303_-A_ALL_F.0_LR_17_- _SCHEMA_UNIFILARE_CME_COMPONENTI_ILLUMINOTECNICHE_signed.pdf	ALL.F.0 SCHEMA UNIFILARE CME COMPONENTI ILLUMINOTECNICHE	0448400
49	49_2303_- A_ALL_G.0_INVARIANZA_IDRAULICA_signed.pdf	ALL. G.0 INVARIANZA IDRAULICA	0448400
50	50_2303_- A_ALL_I.0_CALCULO_DEGLI_ONERI_DI_URBANIZZAZIONE_signed.pdf	ALL. I.0 CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE	0448400
51	51_2303_- A_ALL_J.0_PRONTUARIO_DI_MITIGAZIONE_AMBIENTALE_signed.pdf	ALL. J.0 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	0448400
52	52_2303_- A_ALL_K.0_LIBRETTO DELLE MISURE_signed.pdf	ALL.K.0 LIBRETTO DELLE MISURE	0448400
53	53_2303_- A_ALL_L.0_DOCUMENTAZIONE_FOTOGRAFICA.pdf	ALL. L.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	0448400
54	54_2303_- A_ALL_M.0_RELAZIONE_FITOPATOLOGICA-signed.pdf	ALL M.0 CENSIMENTO E ANALISI FITOPATOLOGICA DELAL VEGETAZIONE ESISTENTE	0448400
5	55_2025 07 11 - 380055 VERBALE Conferenza Servizi UNITI_signed.pdf	verbale conferenza di servizi	38055

## Articolo 2 - Attuazione del piano

La Ditta presta al Comune di Padova la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Padova e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica – Foglio 68, Mappali n. 640 e 641, e foglio 108, mappale n. 1556 (da aggiornare a seguito del frazionamento), con la sola eccezione del traliccio aereo sull'area necessaria all'ampliamento del parco dei Frassini di cui al successivo articolo 3.

La Ditta si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di PUA elencati nell'articolo precedente, contenenti anche le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, e fibra.

Il PUA presentato è comprensivo – come asseverato dalla relazione tecnica allegata - delle precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di consentire la realizzazione di interventi anche mediante Scia alternativa al PDC ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, per i fabbricati e per le relative opere di urbanizzazione; e si procederà alla loro realizzazione secondo la normativa vigente.

La Ditta, 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 artt. 3,, 5, 6, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso a costruire e/o SCIA alternativa delle opere di urbanizzazione, fermo restando la loro dimensione e destinazione

### **Articolo 3 - Opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e art. 19-20 della LRV 11/2004 e smi e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, 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 3, per una superficie complessiva di mq. 1416, di cui 1334 attrezzate e cedute su aree di proprietà della Ditta, e mq. 82 attrezzate su area di proprietà comunale; le superfici per opere di urbanizzazione primaria sono così ripartite:

- |                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| • STANDARD A PARCHEGGIO               | mq. 936 |
| • AREA A VERDE E CABINA ENEL AMBITO A | mq. 151 |
| • AREA A VERDE PUBBLICO AMBITO B      | mq.170  |
| • ALLARGAMENTO PERCORSI PEDONALI      | mq, 159 |

Inoltre, la Ditta cederà al Comune di Padova:

- un'area, nella parte nord ovest del mappale 1556 attualmente sede stradale di Via Boccaccio per un totale di mq. 117
- l'area necessarie all'ampliamento del Parco Milcovich per un totale di mq. 10.945
- l'area necessaria all'ampliamento del parco dei Frassini per un totale di mq. 15.140

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate rappresentano dei minimi inderogabili.

La Ditta, 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 descritto nella documentazione afferente al titolo edilizio rilasciato

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

#### **Articolo 4 - Contributo di costruzione e – Contributo straordinario.**

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal PUA a fronte dello scomputo del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31, co. 11 della L.R. 11/2004 e s.m.i. 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 costo stimato per la esecuzione delle stesse è pari a 457.319,63 Euro, salvo aggiornamento in sede di titolo edilizio, pertanto il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 78.050,00 degli oneri di urbanizzazione primaria dal contributo di costruzione relativo.

Al collaudo finale 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 (€ 78.050,00), il Soggetto Attuatore provvederà al conguaglio a favore del Comune; nulla sarà dovuto in caso contrario.

Per quanto attiene la contribuzione per oneri di urbanizzazione secondaria La Ditta Lottizzante liquiderà al Comune di Padova al momento del rilascio del primo titolo edilizio afferente l'edificazione privata la somma di € 69.684,70. L'importo dovuto è stato determinato sulla base delle tabelle oneri di urbanizzazione in vigore ed in attuazione dell'accordo sottoscritto. Tale importo è soggetto agli aggiornamenti di legge.

La Ditta liquiderà al Comune di Padova l'importo relativo al Contributo Straordinario stabilito nel citato Accordo di Pianificazione calcolato in € 27.460,00 prima del ritiro del primo titolo edilizio per la realizzazione del Volume Privato.

#### **Articolo 5 - Allacciamento ai pubblici servizi**

La Ditta si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al PUA 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.

Poiché l'Ambito oggetto di PUA è già dotato dei servizi di acquedotto e fognatura mista gli allacci alle reti dei sottoservizi esistenti potranno essere effettuati autonomamente per ogni singolo lotto nel rispetto del Regolamento per la salvaguardia delle pavimentazioni stradali.

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. 3 per le opere di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 6 - Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 5 del presente atto, di competenza della Ditta e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo è contemplato negli elaborati del PUA, allo scopo di consentire l'esecuzione delle stesse mediante SCIA alternativa al PDC.

Tale progetto deve ottenere, se non già rilasciato, il preliminare nulla - osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui all' articolo 5.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente competente diffiderà la Ditta ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione dei lavori.

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 sono determinati mediante verbali redatti in contraddittorio fra il Comune, rappresentato 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 7 - 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 3 e 5, viene effettuata dopo la redazione ed approvazione del "Collaudo parziale di ultimazione dei lavori", di cui all'articolo 10 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 definitivo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10.

## **8, Contratto di cessione immobili**

Il trasferimento al Comune di Padova della proprietà delle aree per l'ampliamento del Parco Milcovich e del Parco dei Frassini previsto nell'accordo di pianificazione e delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria lungo via Boccaccio, sarà effettuato contestualmente alla presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale, contestualmente al trasferimento delle aree di cui sopra, riconosce al soggetto attuatore la disponibilità materiale delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione lungo via Boccaccio e l'area per le opere di laminazione all'interno dell'area del parco dei Frassini, affinché la Ditta proceda all'esecuzione delle relative opere in esse previste. Una volta completate e collaudate, ai sensi del successivo articolo 10, le aree e le opere sulle stesse realizzate verranno restituite nella disponibilità materiale del Comune di Padova e di ciò verrà redatto apposito verbale di presa in carico delle aree, da sottoscrivere tra il rappresentante del Comune e la Ditta.

Si richiama il parere espresso dal settore Ambiente e Territorio in data 07/07/2025 prot. 0369457, nel quale si prende atto delle indagini ambientali effettuate dalla proprietà ricordando che : "qualora durante le operazioni di scavo per la realizzazione degli interventi e/o sistemazione dell'area da cedere al Comune, sia rilevata la presenza di rifiuti interrati o comunque siano riscontrate situazioni di contaminazioni del terreno al momento non note, dovranno essere attuate le opportune azioni previste dalla parte IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dandone tempestiva comunicazione agli Enti competenti."

La Ditta 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 9- edificazione**

L'edificazione deve essere realizzata nel rispetto delle norme speciali di attuazione del P.U.A. e dei pareri espressi dai settori competenti, inseriti in uno specifico fascicolo allegato al Piano. La domanda di permesso di costruire o Scia alternativa al PdC potranno essere presentate contestualmente 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 all'art. 10 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 il rilascio dell'agibilità dell'ultimo fabbricato al collaudo definitivo certificato come da articolo successivo.

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 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli 3 e 5.

Per le operazioni di collaudo l'Amministrazione Comunale si avvale di tecnici qualificati, designati dall'Amministrazione Comunale, su specifica domanda che la Ditta 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 9 in corso d'opera.

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

La Ditta 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 e 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 O) – 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 bynder 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 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, nei termini assegnati dal Collaudatore.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta, che costituirà, prima del rilascio del permesso di costruire o SCIA Alternativa per le opere di urbanizzazione, una cauzione di € 10.000), a garanzia dell'obbligo di pagamento del compenso al Collaudatore, importo calcolato in riferimento al D.M. 17 giugno 2016 e s.m.i.

La Ditta 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 della Ditta, il Responsabile del Settore competente provvede d'ufficio, a spese della Ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 14.

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

### **Articolo 11 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

Fino al collaudo finale delle opere previste agli articoli 3 e 5, fino al completamento, ancorché la proprietà sia già stata trasmessa al Comune, 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.

Alla Ditta fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del PUA.

La Ditta si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del PUA, 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 precedente articolo 10.

I 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 12 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione**

La Ditta 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 della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni ed i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e Servizi competenti del Comune di Padova.

#### **Articolo 13 - Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri**

La Ditta 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 la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta che gli eventuali successivi aventi causa si intendono solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

La Ditta 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 14 - Cauzione**

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere di urbanizzazione previste, la Ditta consegnerà, unitamente al momento del deposito della prima SCIA alternativa al permesso a costruire delle opere di urbanizzazione idonea cauzione mediante polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria pari al 100% del presunto costo delle opere di cui all'articolo 3, 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 PUA.

Nel caso in cui venga approvato dal Comune un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, la Ditta Lottizzante 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 il Comune 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, la Ditta autorizza il Comune 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 il Comune dovrà fare.

#### **Articolo 15 - 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 Sig..... al domicilio di Via....., lei....., salva successiva comunicazione firmata da tutti i componenti la Ditta Lottizzante.

**Articolo 16 - Registrazione e trascrizione**

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

***Letto, confermato e sottoscritto***

.....  
.....  
.....