

COMUNE DI SAN GIORGIO DELLE PERTICHE (PD)

COMMITTENTI

DADO S.p.a.

Via Sanguettara n.10 - San Martino di Lupari (PD)

P.d.L Area ex-Zulian in via Piovego - ARSEGO (PD)

SC	SCHEMA DI CONVENZIONE	DATA Giugno 2024
		AGG.
N. file: 1199_DADO_ARSEGO-PUA_01.pln		

STUDIO PREVEDELLO - CAMPOSAMPIERO - S. GIORGIO D. PERTICHE (PD)

OGGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PUA ZONA PER/4 – II° STRALCIO"
DITTA DADO SPA

BOZZA DI CONVENZIONE PRELIMINARE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU.
AGG. 10/06/2024

L'anno duemila....., il giorno, del mese di,
in, avanti a me Dott., Notaio
in, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile
di, senza l'assistenza dei testimoni. Per espressa rinuncia delle parti
d'accordo tra di loro e con il mio assenso

Si costituiscono .:

.....c.f. residente a in via, domiciliato a San
Giorgio delle Pertiche in Via Canonica 4 per la carica, quale Responsabile dell'Area Tecnica Servizio
Urbanistica legale rappresentante del:

Comune di San Giorgio delle Pertiche - Codice Fiscale 00682290283, a ciò autorizzato in forza del
decreto sindacale n° del nonché della Delibera di Giunta n. del;
Ditta DADO spa C.F. P.IVA 03324520281 con sede in San Martino di Lupari (PD) Via Sanguettara,
rappresentata dal sig **Luca Frasson** nato a Castelfranco Veneto (TV) il 19/06/1976, C.F.
FRSLCU76H19C111N, più oltre citati come "Comune" e "Ditta Lottizzante"

Premesso quanto segue:

I terreni oggetto di lottizzazione, (oggetto di frazionamento da eseguire prima della firma della convenzione)
sono censiti al Catasto Terreni, Comune di San Giorgio delle Pertiche, Foglio 3, particelle.....e risultano
individuati nel Piano degli Interventi Comunali all'interno delle ZTO C2/04, Fc/08,C1/13

La proprietà dei suddetti terreni è così suddivisa:

- Fg. 3 particelle di proprietà della sig.ra Zulian Fulvia, CF ZLNFLV75M67B563S.
- Fg. 3 particelle..... di proprietà della Ditta Dado spa C.F. P.IVA 03324520281

La Ditta DADO spa, agisce e dispone, sia per la firma della presente Convenzione, sia per
l'esecuzione delle opere, per sé e per conto della sig.ra Zulian Fulvia, in forza della procura a
seguito di atto notarile Notaio..... n..... del allegata alla presente e viene qui
individuata come Ditta Lottizzante.

La superficie complessiva dei terreni oggetto dell'intervento, risulta di circa 14.375 mq ;

Per la porzione di terreno ricadente nella ZTO C2/04, il vigente strumento urbanistico prevede di redarre
strumento attuativo (P.U.A.); l'intervento riguarda anche alcune aree in proprietà esterne alla ZTO C2/04, in
particolare ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale ZTO Fc/08 "aree per servizi ed attrezzature a parco e per
il gioco e lo sport", nonché alcune aree pubbliche, in particolare in corrispondenza delle aree di raccordo alla
viabilità pubblica esistente.

La Ditta Lottizzante, in data....., ha presentato richiesta di approvazione di un Piano Urbanistico
attuativo denominato PUA area "Ex Zulian".

Gli elaborati acquisiti al protocollo del Comune facenti parte del progetto sono allegati alla delibera Giunta
Comunale n. del Avente per oggetto " approvazione del Piano Urbanistico attuativo PUA area
"Ex Zulian" ditta Dado spa e così composti :

Schema di convenzione preliminare;

Relazione tecnica;

N.T.A. del PUA;

Computo metrico estimativo con descrizione analitica delle opere;

Relazione idraulica;

Elaborati grafici:

Tav. 01	INQUADRAMENTO GENERALE
Tav. 02	RILIEVO QUOTATO
Tav. 03	ZONIZZAZIONE
Tav. 04	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO
Tav. 05	INDIVIDUAZIONE AREE DI USO PUBBLICO
Tav. 06	SISTEMAZIONE AREE VERDI
Tav. 07	SEGNALETICA STRADALE
Tav. 08	FOGNATURA - ACQUE BIANCHE
Tav. 09	FOGNATURA - ACQUE NERE
Tav. 10	SOTTOSERVIZI - RETI TELEFONICA - ACQUEDOTTO
Tav. 11	SOTTOSERVIZI - ENERGIA ELETTRICA - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Tav. 12 a	OPERE DI URBANIZZAZIONE_ SEZIONI STRADALI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI
Tav. 12 b	OPERE DI URBANIZZAZIONE_ SEZIONI STRADALI, VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI
Tav. 13	SISTEMAZIONE IDRAULICA

Tutto cio' premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

ART. 1 - EFFICACIA DELLE PREMESSE

Le premesse e quanto menzionato nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di San Giorgio delle Pertiche la più ampia ed illimitata garanzia di disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, s'impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al PUA di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti. La Ditta Lottizzante si impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver ottenuto il permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto piano, del Piano degli Interventi e delle disposizioni di regolamento e di Legge vigenti in materia.

ART. 3 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta Lottizzante dichiara che proprietari dei terreni in oggetto sono la sig.ra Zulian Fulvia e la ditta Dado spa, come sopra descritto e di poter disporre delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione ed oggetto della presente Convenzione, così censite:

NCT. di Padova - Comune di San Giorgio delle Pertiche - Sezione Unica - Foglio 3 - Mappali n.....

ART. 4 – CESSIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Ditta Lottizzante s'impegna a realizzare, cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree destinate a viabilità, verde di arredo, area verde attrezzato, per un totale di 6.308 mq come di seguito ripartite:

Zona C2/04

- Parcheggi	mq	348
- Aree verdi	mq	470
- Strade	mq	725
- Marciapiedi	mq	200

Zona Fc/08

- Aree verdi	mq	3.590
- Strade	mq	755
- Marciapiedi	mq	220

La Ditta Lottizzante si impegna altresì ad asservire ad uso pubblico le aree private a parcheggio per un totale di 1.990 mq come specificato nella Tavola 03.

Le superfici saranno precisate in sede di frazionamento approvato.

Le suddette aree saranno cedute gratuitamente al comune ed il conseguente trasferimento della

proprietà dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data d'approvazione del collaudo finale; nel frattempo le aree resteranno in disponibilità alla Ditta Lottizzante per provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere previste al successivo art. 5, alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra, sino alla loro consegna al Comune, consegna che avverrà successivamente all'emissione del certificato di collaudo previsto dal successivo art. 8. In sede di frazionamento delle aree da cedere, il cui onere resta a carico della Ditta Lottizzante, sarà ammessa rispetto alle superfici suindicate una tolleranza massima del 2% (duepercento), comunque sempre nel rispetto delle quantità minime previste dalle norme per le categorie a standard.

ART. 5. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI.

La Ditta Lottizzante s'impegna a realizzare, a totale propria cura e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e spese di collaudo), a perfetta regola d'arte le opere d'urbanizzazione riguardanti le aree di cui al precedente art. 4.

Le opere d'urbanizzazione sono:

- Aree a strade e marciapiedi;
- verde primario e secondario;
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale come da disposizioni della Polizia Locale;
- impianto di fognatura come da disposizione dell'ente gestore;
- rete di approvvigionamento idrico come da disposizione dell'ente gestore;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato come da disposizione dell'ente gestore;
- rete telefonica come da disposizione dell'ente gestore;
- pubblica illuminazione come da elaborati grafici di progetto;
- opere atte a garantire l'invarianza idraulica come da parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà avvenire attraverso la progettazione unitaria degli interventi e istanza di permesso ad urbanizzare con le modalità definite dal Piano Attuativo che la Ditta Lottizzante si impegna a realizzare. La stima dei lavori è definita sulla base del computo metrico estimativo degli stessi, la cui congruità è attestata dal competente ufficio comunale. La Ditta Lottizzante s'impegna altresì ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi nonché ogni altro onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze d'urbanizzazione degli insediamenti di progetto.

ART. 6 -OPERE DI URBANIZZAZIONE - REALIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TABELLARE

La Ditta Lottizzante realizza opere di urbanizzazione di importo superiore agli oneri tabellari previsti (vedasi Computo Metrico Estimativo dell'importo complessivo di € 420.000,00 (Quattrocentoventimila/00 euro).

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere d'urbanizzazione Primaria e Secondaria di cui al precedente art. 5 è a scomputo del contributo dovuto. I costi di realizzazione delle opere d'urbanizzazione, come si evince dall'allegato computo metrico estimativo e della cessione delle aree su ZTO Fc/08, ammontano a:

- | | |
|---|--|
| – Per la ZTO C2/04 | € 300.000,00 (trecentomila/00 euro); |
| – Per la ZTO Fc/08 | € 120.000,00 (centoventimila/00 euro); |
| – Per la cessione delle aree in ZTO Fc/08 | € 70.000,00 (settantamila/00 euro) |

Contributo di costruzione tabellare previsto:

- supermercato - € 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro);
- fabbricato residenziale - € 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro);

Per quanto sopra esposto viene stabilito che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione delle aree previste dal PdL sono esaustive del contributo di costruzione tabellare (opere di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione)

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente articolo 6, a seguito del rilascio del permesso di costruire, entro un anno dal rilascio del PdC stesso ed a ultimarle entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero

incomplete il Comune procederà alla risoluzione della presente convenzione per la parte non attuata senza che la Ditta Lottizzante possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo e di procedere al completamento delle opere avvalendosi, per le spese inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, dell'intero importo della cauzione di cui al successivo art. 12.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato tramite il Responsabile dell'area Tecnica – Urbanistica - Edilizia Privata.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune a mezzo del Responsabile dell'Area Tecnica o suo delegato e la Ditta Lottizzante.

ART. 8 - COLLAUDO

Il Comune sottopone a collaudo i lavori da realizzare ed all'uopo nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 6 entro giorni 60 dall'inizio dei lavori, in corso d'opera, con onorari e spese a carico della Ditta Lottizzante. Il rimborso è garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 12.

Il completamento dei lavori dovrà essere comunicato per iscritto dal Direttore dei Lavori al Comune ed al Collaudatore. L'emissione del certificato di collaudo dovrà avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione di ultimazione dei lavori.

La Ditta Lottizzante s'impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 12. Qualora si riscontrassero difformità rispetto ai progetti autorizzati il Comune diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro un termine perentorio, pena l'intervento sostitutivo, a valere sulla garanzia presentata. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune ed il terzo di comune accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Padova.

ART. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA'

Per consentire alla Ditta Lottizzante, considerato che è la stessa che andrà a realizzare il supermercato nel lotto più a Nord la realizzazione delle opere di urbanizzazione di natura privata, considerando la necessità di realizzazione della viabilità interna e dei parcheggi di pertinenza del futuro supermercato, nonchè dei principali sottoservizi, si permetterà il rilascio del permesso di costruire relativo all'edificazione del lotto a nord, successivamente all'ottenimento del permesso di costruire del PUA in modo da permettere un inizio delle opere concomitante e consentire l'esecuzione dei lavori senza soluzione di continuità.

Per i contributi previsti dalle normative vigenti all'atto del rilascio del PdL è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 6.

Gli impegni assunti dalla Ditta Lottizzante verranno trasferiti agli acquirenti delle singole unità immobiliari all'atto delle singole successive transazioni, che assumeranno per sé, eredi ed aventi causa, ogni onere derivante dalla presente convenzione, ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei Registri Immobiliari.

La presentazione della dichiarazione di agibilità di tutte le costruzioni può essere presentata al Comune dopo l'approvazione del collaudo di cui al precedente art. 8 e comunque entro 30gg dalla comunicazione, da parte del Direttore dei Lavori, di assoggettabilità delle opere realizzate al collaudo.

ART. 10 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza della presente Convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che la Concessione ad urbanizzare sia già stata rilasciata e che i lavori vengano completati entro i termini utili fissati.

ART. 11. CONSEGNA DELLE OPERE E MANUTENZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO.

Ad avvenuta approvazione del certificato di collaudo di cui al precedente art. 10, la Ditta Lottizzante fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite e consegnerà al Comune tutte le aree di cui all' art. 3 con le relative opere realizzate, sussistendo sino alla cessione di queste ultime esclusivamente in capo alla Ditta Lottizzante ogni responsabilità civile e penale inerente l'uso delle opere, le

quali all'atto della consegna dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione ed utilizzabili. Con la cessione delle aree e delle opere a favore dell'amministrazione, anche la loro manutenzione ordinaria e straordinaria passano alla stessa.

ART. 12. CAUZIONE

La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti alla presente convenzione/polizza fideiussoria bancaria n° emessa in data..... dalla, fino ad un ammontare pari al 40% dell'intero importo dei lavori di urbanizzazione, e quindi per una somma complessiva pari a € (...../.....). Nell'ipotesi d'inadempimento alle obbligazioni assunte la Ditta Lottizzante 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 esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare. La polizza cauzione/fideiussoria n° emessa in data....., resterà vincolata fino alla consegna delle opere ed al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art.8.

ART. 13. TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI ED OBBLIGHI.

Tutti gli obblighi, gli oneri e gli impegni, di cui alla presente convenzione, sono assunti dalla Ditta Lottizzante per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi. In caso di alienazione parziale o totale, delle aree ricadenti nel perimetro di intervento del PUA gli obblighi assunti dalla ditta Lottizzante con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti, indipendentemente da eventuali clausole di tenore opposto che non esplicano efficacia nei confronti del Comune.

La responsabilità dei futuri acquirenti dovrà essere espressamente menzionata nei contratti di compravendita, da trasmettersi in copia al Comune.

ART. 14. DURATA DELLA CONVENZIONE.

La presente convenzione ha validità per anni 10 (dieci) dalla data della stipulazione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 5 siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti tutti i parametri, gli allineamenti, le destinazioni, le e prescrizioni e le norme previste per l'edificazione dal PUA.

ART. 15. RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE – REGIME FISCALE.

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari rinunciando all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere, sono a carico della Ditta Lottizzante, che si riserva di chiedere, e sin da ora chiede, tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 16. RISOLUZIONE DELLE EVENTUALI CONTROVERSIE.

Qualora sorgessero controversie sull'interpretazione e/o esecuzione delle obbligazioni contemplate dalla presente convenzione, nonché disaccordo sulle risultanze del collaudo, per la loro risoluzione, si ricorrerà all'arbitrato su richiesta della parte interessata. Il collegio arbitrale sarà composta da tre arbitri, il primo da nominarsi dal Comune il secondo dalla ditta Lottizzante, il terzo da designarsi di comune accordo tra le parti o, nel caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Padova. Le nomine di parte degli arbitri dovranno avvenire entro 60 giorni dalla richiesta formale di arbitrato.

San Giorgio delle Pertiche, _____

LA DITTA LOTTIZZANTE