



COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

REGOLAMENTO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 72 del 26-10-2010

INDICE

CAPO I AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. N. 1 – OGGETTO

ART. N. 2 – I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: DEFINIZIONI

ART. N. 3 – INDIVIDUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

CAPO II PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE, APPROVAZIONE, EFFICACIA

ART. N. 4 – IL PIANO GUIDA: GENERALITÀ

4.1 – Contenuti

4.2 – Formazione ed Approvazione

ART. N. 5 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: CONTENUTI

5.1 – Formazione ed Approvazione, Efficacia

5.2 – Attuazione

5.3 – Consorzio per l'urbanizzazione

ART. N. 6 – IL COMPARTO: GENERALITÀ

6.1 – Contenuti

6.2 – Formazione ed Approvazione

ART. N. 7 – VARIANTI AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: CONTENUTI

CAPO III APPROVAZIONE DEI P.U.A.

ART. N. 8 – PROGETTAZIONE PRELIMINARE

ART. N. 9 – PROGETTAZIONE DEFINITIVA: ATTIVITÀ ISTRUTTORIA ED ITER
PROCEDURALE

ART. N. 10 – CONTENUTI DEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEI P.U.A.

10.1 – Relazione Tecnica

10.2 – Elaborati progettuali

10.3 – Norme Tecniche di Attuazione

10.4 – Grafie unificate

ART. N. 11 – PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

11.1 – Relazione paesaggistica

11.2 – Prontuario per la mitigazione ambientale

11.3 – Relazione di Caratterizzazione Ambientale

ART. N. 12 – ITER PROCEDURALE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE

12.1 – Gara da esperirsi da parte dell'Amministrazione Comunale

12.2 – Gara da esperirsi da parte del privato

ART. N. 13 – ELABORAZIONE INFORMATICA DEI PROGETTI

CAPO IV SPECIFICITÀ DEI P.U.A.

ART. N. 14 – STANDARD: PARAMETRI DI RIFERIMENTO E MODALITÀ DI CALCOLO

ART. N. 15 – OPERE DI URBANIZZAZIONE : DEFINIZIONE E SCOMPUTO

15.1 – Regime giuridico delle aree e delle opere di urbanizzazione

ART. N. 16 – GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI: STANDARD

ART. N. 17 – VARIAZIONI DEL PERIMETRO DELL'AMBITO

ART. N. 18 – MONETIZZAZIONE STANDARD

18.1 – Modalità di calcolo del corrispettivo

ART. N. 19 – ATTUAZIONE DI P.U.A. MEDIANTE S.C.I.A.

CAPO V ATTUAZIONE

ART. N. 20 – CONVENZIONE URBANISTICA

20.1 – Termini per la stipula

20.2 – Manutenzione aree verdi

20.3 – Valori economici delle opere pubbliche

ART. N. 21 – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - GENERALITÀ

ART. N. 22 – GARANZIE

ART. N. 23 – PERMESSO DI COSTRUIRE ED ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE
PREVISTE NEL P.U.A.

ART. N. 24 – COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO

ART. N. 25 – SVINCOLO DELLE GARANZIE

ART. N. 26 – COLLAUDO FUNZIONALE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE DELLE
ACQUE REFLUE

ART. N. 27 – PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

**CAPO VI
DISPOSIZIONI FINALI**

ART. N. 28 – NORME TRANSITORIE

ART. N. 29 – ENTRATA IN VIGORE

**CAPO VII
ALLEGATI**

ART. N. 30 – ALLEGATI

CAPO I

AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. N. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti, nonché della disciplina delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio Comunale, disciplina i criteri e le procedure per la redazione, formazione e attuazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata e/o pubblica, individuati nel Piano Regolatore Generale Vigente.

ART. N. 2 I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: DEFINIZIONI

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) del vigente P.R.G., corrispondono ai Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) previsti dalla vigente legislazione regionale di seguito elencati:

- a) i piani attuativi di iniziativa pubblica;
- b) i piani attuativi di iniziativa privata.

Sono altresì ricompresi in questa categoria le Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) disciplinate all'articolo 29.2.3h delle N.T.A. del P.R.G. vigente. L'attuazione dell'Unità Minima d'Intervento è regolamentata dalla legislazione regionale vigente secondo la disciplina del "Comparto" di cui all'Articolo n. 6 del presente Regolamento.

Il Piano Urbanistico Attuativo definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ad attuazione indiretta. I Piani urbanistici attuativi in considerazione della natura degli interventi previsti e del soggetto attuatore, sono così distinti dalla vigente legislazione regionale:

- Piano Particolareggiato;
- Piano di Lottizzazione;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- Piano di Recupero;
- Piani Insediamenti Produttivi;
- Piani di Riqualificazione Urbana Ambientale;
- Programmi Integrati.

ART. N. 3 INDIVIDUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

Il Piano Regolatore Generale vigente si attua mediante i Piani Urbanistici Attuativi, all'interno delle aree indicate con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G., nel rispetto delle prescrizioni normative contenute negli articoli 29, 30 e 31 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

CAPO II

PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE, APPROVAZIONE, EFFICACIA

ART. N. 4

IL PIANO GUIDA: GENERALITÀ

Il Piano Guida, prefigura la nuova organizzazione urbanistica di trasformazione e/o di sviluppo di alcuni ambiti individuati nel P.R.G. Tale strumento ha la finalità di coordinare gli interventi di più ambiti assoggettati ad interventi diretti e/o indiretti, e di prefigurare un disegno organico delle infrastrutture nonché delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche nel rispetto delle destinazioni e delle prescrizioni riportate nel P.R.G. vigente.

Qualora dall'esame dello stato dei luoghi si evinca che l'area in esame risulta già completamente saturata per la presenza di edifici e/o infrastrutture, costituendo essa stessa quindi l'unico lotto residuale ancora non adibito a tale uso, su esame da parte degli organi comunali competenti l'Amministrazione Comunale si riserva la valutazione sulla necessità o meno di sottoporre l'intervento a preventivo Piano Guida, non ravvisando la necessità di coordinare nuovi interventi o impartire particolari direttive.

4.1 – Contenuti

Il Piano Guida presentato, redatto in conformità alla zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente, si compone della documentazione definita nell'allegato "Domanda progetto Piano Guida" e deve indicativamente:

- individuare gli elementi infrastrutturali principali;
- definire l'organizzazione spaziale elaborata attraverso un planivolumetrico;
- collegare le principali reti tecnologiche esistenti e/o di previsione;
- individuare gli spazi pubblici;
- identificare gli eventuali allineamenti edilizi;
- identificare gli elementi significativi oggetto di indirizzo che dovranno essere rispettati nella fase attuativa;
- definire il coordinamento cronologico dei singoli Piani Urbanistici Attuativi e/o interventi diretti in esso previsti;
- ottemperare alle eventuali prescrizioni derivanti dalle N.T.A.

4.2 – Formazione ed Approvazione

Il Piano Guida può essere predisposto da uno o più soggetti attuatori oppure, in alternativa, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Compete al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano Guida quale atto di indirizzo ai sensi dell'articolo n. 49 del D.Lgs. n. 267/2000. In quanto atto di indirizzo non produce effetti giuridici nei confronti di terzi e può essere modificato in ogni momento da soggetti diversi dall'iniziale proponente sempre che la proposta risulti migliorativa a giudizio dell'Amministrazione Comunale. I Piani Urbanistici Attuativi presentati successivamente alla avvenuta approvazione del Piano guida dovranno conformarsi agli indirizzi espressi. Diversamente, qualora il Piano Urbanistico Attuativo contenga soluzioni diverse dalle indicazioni originarie fornite dal Piano Guida approvato, i soggetti aventi titolo dovranno presentare una nuova proposta di variazione del Piano Guida contenente soluzioni migliorative atte a fornire all'Amministrazione Comunale elementi validi per un nuovo adeguamento.

ART. N. 5

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: CONTENUTI

I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), in funzione degli specifici contenuti sono formati dagli elaborati tecnici elencati nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

Il procedimento di formazione di tali Piani è disciplinato dalla legislazione regionale vigente.

L'istanza finalizzata all'approvazione del P.U.A. è presentata dai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, aventi i requisiti stabiliti dalla legislazione regionale vigente.

Ai proponenti il Piano Urbanistico Attuativo è facoltà sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale una proposta di progetto urbanistico preliminare delle opere che intendono eseguire, in conformità all'allegato "Domanda proposta preliminare", di cui al successivo articolo 8.

L'Amministrazione Comunale, una volta acquisiti i pareri da parte dei Settori/Servizi competenti, esprime un parere non vincolante sulla proposta, sulla scorta del quale gli aventi titolo sono tenuti a conformarsi per la stesura del progetto definitivo.

5.1 – Formazione ed Approvazione, Efficacia

I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, redatti e presentati dagli aventi titolo, sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale. La Deliberazione di adozione, corredata degli elaborati di cui all'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo", sono depositate a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune per dieci giorni consecutivi. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti, nonché attraverso la pubblicazione sul sito internet del Comune. Nei successivi venti giorni, i proprietari degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento, possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Le osservazioni dovranno essere formulate in termini collaborativi al fine di rendere migliorativo il progetto e l'organizzazione distributiva della proposta di Piano.

Entro trenta giorni dalla decorrenza del termine di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale approva il piano decidendo, contestualmente, sulle osservazioni e le relative controdeduzioni formulate dai progettisti del P.U.A. e sulle opposizioni eventualmente pervenute.

Nel caso di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica il relativo deposito è notificato a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal P.U.A. nei termini stabiliti dalla legislazione regionale vigente.

Qualora i P.U.A. di iniziativa privata non siano redatti e presentati dalla totalità degli aventi titolo, stabilita dalla legislazione regionale vigente, il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti, secondo le modalità e nei tempi previsti dalla legislazione vigente.

Nei casi di aree ricadenti all'interno di P.U.A. interessati da vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, l'approvazione è subordinata al perfezionamento del procedimento e dell'autorizzazione ambientale (di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004) relativo alle sole opere di urbanizzazione. Si rinvia alla disciplina dell'articolo 11 del presente regolamento.

5.2 – Attuazione

La fase attuativa dei P.U.A. sarà avviata solo successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, secondo la disciplina di cui al Capo V del presente Regolamento.

5.3 – Consorzio per l'urbanizzazione

L'istituto giuridico del "Consorzio" trova applicazione secondo la disciplina contenuta nell'articolo 21 della L.R. n. 11/2004. È altresì consentito nel caso di presentazione di istanza per l'approvazione

di Piano di Lottizzazione e Piano di Recupero quando i soggetti proponenti l'intervento ne ravvisino l'opportunità.

La costituzione del Consorzio è altresì prevista qualora l'istanza di presentazione del P.U.A. rappresenti almeno il valore in percentuale stabilito dalla legislazione regionale vigente.

L'Atto costitutivo del Consorzio di cui all'allegato "Schema Atto costitutivo di Consorzio" deve individuare almeno i seguenti contenuti minimi:

- a) (Finalità) Scopo del Consorzio è la realizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (se previste) all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A. nel rispetto del Codice dei contratti;
- b) (Soggetti) Fanno parte del Consorzio esclusivamente i soggetti che hanno la titolarità di aree ricadenti all'interno dell'ambito perimetrato oggetto di P.U.A.;
- c) (Durata) Il Consorzio rimane in essere fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, allo svincolo delle polizze fidejussorie previste dalla convenzione urbanistica, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo ad uso pubblico del Comune delle aree a standard e, comunque, fino all'espletamento della procedura espropriativa.

ART. N. 6

IL COMPARTO: GENERALITÀ

La formazione del Comparto è subordinata alla costituzione del Consorzio secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema Atto costitutivo di Consorzio".

6.1 – Contenuti

L'istanza volta ad ottenere l'approvazione del progetto di Comparto, oltre alla documentazione prevista nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo", deve contenere l'elaborazione progettuale finalizzata al rilascio dei Permessi di Costruire relativa ai singoli fabbricati.

6.2 – Formazione ed Approvazione

La procedura di formazione e approvazione è disciplinata dalla legislazione regionale vigente e dal P.R.G. vigente.

ART. N. 7

VARIANTI AI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: CONTENUTI

Costituiscono Variante ai Piani Urbanistici Attuativi approvati, le cui opere di urbanizzazione sono in corso di realizzazione nei termini di validità fissati nel Permesso di Costruire, ovvero nella convenzione urbanistica stipulata, le modifiche di seguito elencate:

- la diversa localizzazione delle aree destinate a standard ed a viabilità;
- la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
- la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal P.U.A., nonché l'eventuale accorpamento degli stessi;
- la modifica del limite di inviluppo edilizio;
- la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica;
- le variazioni alle Norme Tecniche del P.U.A.;
- la modificazione della perimetrazione ai sensi dell'articolo 11 della L.R. n. 61/85.

CAPO III APPROVAZIONE DEI P.U.A.

ART. N. 8 PROGETTAZIONE PRELIMINARE

Il proponente l'intervento P.U.A., al fine di produrre una documentazione progettuale rispondente ai pareri degli organi istituzionali e coerentemente con le normative vigenti, può sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale e dei servizi tecnici interni un progetto urbanistico preliminare, di cui all'allegato "Domanda proposta preliminare ", delle opere che intende eseguire.

I pareri espressi sul progetto preliminare non costituiscono presupposto di approvazione del piano stesso e non producono effetti giuridici.

La proposta non implica l'avvio del procedimento perché propedeutica al solo ottenimento dei pareri necessari che consentiranno poi una formulazione della proposta progettuale compiuta.

La documentazione richiesta per l'esame della domanda di cui sopra, dovrà dimostrare l'organizzazione spaziale dell'ambito di progetto e la fattibilità dell'intervento.

La documentazione, corredata da relativa proposta progettuale, è presentata nelle forme canoniche nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegato sopra richiamato e sarà sottoscritta dalla ditta avente titolo.

ART. N. 9 PROGETTAZIONE DEFINITIVA: ATTIVITÀ ISTRUTTORIA E ITER PROCEDURALE

L'istanza volta ad ottenere l'esame di un progetto definitivo dei vari P.U.A., in relazione alla tipologia di intervento di nuova edificazione o di riqualificazione urbanistica, deve essere corredata da tutti gli elaborati progettuali previsti dal presente Regolamento i cui contenuti sono riportati all'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

L'istanza per l'approvazione del progetto definitivo dello strumento urbanistico attuativo, presentata nelle forme canoniche e secondo l'allegato "Istanza di approvazione Progetto Definitivo", deve essere sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11/2004, corredata dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento:

1. L'ufficio preposto comunica al richiedente, entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento al Protocollo Generale del Comune, l'avvio del procedimento, il nominativo del Responsabile del Procedimento e della relativa istruttoria ai sensi di quanto stabilito dalla L. n. 241/1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento, coadiuvato dal responsabile dell'istruttoria, cura l'intera attività istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di Enti esterni, della Commissione Edilizia e/o della Commissione Edilizia Integrata e valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
3. Il Responsabile del procedimento, qualora ritenga carente la documentazione presentata per l'espressione del parere, può richiedere le necessarie integrazioni.
4. Il Responsabile del procedimento, dopo aver raccolto i pareri tecnici dei Settori/Servizi comunali, acquisiti anche in sede di conferenza dei servizi o attraverso una riunione dei servizi interni all'Ente, comunica gli esiti alla ditta proponente l'intervento. L'interessato è tenuto ad

integrare la documentazione nei successivi 180 (centottanta) giorni, salvo oggettivi motivi di forza maggiore, trascorsi i quali, senza esito, la proposta di piano sarà archiviata d'ufficio.

5. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento esclusivamente per la motivata richiesta di documentazione integrativa. Nel caso in cui la documentazione nuovamente ripresentata richieda, per le nuove parti introdotte, una nuova ed ulteriore attività istruttoria il termine dei 60 (sessanta) giorni decorrerà dalla data di ricezione della completa documentazione integrativa richiesta.
6. Compete al proponente l'intervento: l'acquisizione del necessario parere di competenza dell'U.S.S.L., (ai sensi del R.D. n. 1265, L. n. 833/1978 e L.R. n. 54/1982), nonché i pareri del Genio o Consorzio di Bonifica "Bacchiglione – Brenta", oltre ai pareri favorevoli o alle autorizzazioni degli eventuali Enti erogatori di servizi per i sottoservizi, o manufatti, presenti nel progetto di P.U.A. quali rete elettrica, rete telefonica, rete gas, rete acquedotto, ecc. È fatta salva, comunque, la facoltà di indire una conferenza di servizi con i soggetti appena citati per l'esame istruttorio del Piano.
7. La documentazione prodotta da parte della ditta proponente l'intervento, adeguata alle prescrizioni impartite in sede di riunioni dei servizi e /o attività istruttoria, dovrà ottenere, entro 10 (dieci) giorni dall'inoltro della documentazione, i visti da parte dei rispettivi Settori o Servizi, ai quali è demandata la competenza di verificare l'ottemperanza alle prescrizioni impartite.
8. Il provvedimento finale è comunicato alla ditta richiedente ed al professionista incaricato e, nel caso del "dissenziante" è notificato all'interessato. Dell'avvenuta adozione del P.U.A. è data notizia al pubblico mediante le forme e le modalità già stabilite da legge.
9. Ad avvenuta approvazione del P.U.A. e stipula della relativa convenzione, entro il termine sollecitatorio di 180 giorni, la ditta proponente l'intervento potrà ottenere il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa presentazione di semplice istanza, senza che ciò implichi un ulteriore esame e nuova attività istruttoria da parte degli uffici.
10. Nel caso in cui il termine di 180 giorni del comma precedente non dovesse essere rispettato, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, il proponente l'intervento potrà ottenere il rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa un ulteriore esame e nuova attività istruttoria.

ART. N. 10

CONTENUTI DEGLI ELABORATI PROGETTUALI DEI P.U.A.

L'istanza finalizzata ad ottenere l'approvazione dei P.U.A. deve essere corredata da tutti gli elaborati progettuali previsti dal vigente Regolamento Comunale, nonché da quanto previsto nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

Gli elaborati richiesti per l'approvazione dei P.U.A. sono:

- Relazione tecnica;
- Elaborati progettuali distinti in:
 1. analisi (assolvono all'esigenza di rappresentare lo stato di fatto dei luoghi);
 2. prescrittivi (definiscono in particolare le opere di urbanizzazione, nonché gli aspetti obbligazionari che caratterizzano la convenzione urbanistica, o l'atto unilaterale d'obbligo);
 3. indicativi (forniscono quelle informazioni che meglio definiscono la proposta di intervento e che, per la loro natura, non possono essere prescrittivi);
- Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati grafici devono essere identificati sia dal titolo del documento, che dal semplice numero d'ordine progressivo.

10.1 – Relazione Tecnica

Tutti i piani attuativi devono essere corredati da una relazione tecnica contenente i criteri progettuali eguiti per la stesura dello strumento stesso. Nello specifico la relazione tecnica dovrà esplicitare gli eventuali riferimenti culturali e gli elementi documentali ai quali si è ritenuto far riferimento nell'ambito della progettazione. Dovrà essere evidenziata la contestualizzazione dell'intervento di progetto con l'immediato intorno e con il contesto territoriale; così come dovranno essere rese palesi le relative scelte progettuali.

Dovranno inoltre essere richiamati: il quadro normativo di riferimento, nonché gli aspetti legati alla presenza di eventuali vincoli ambientali e monumentali, oltre agli aspetti di criticità dovuti dalla presenza dei limiti di natura idrogeologica.

10.2 – Elaborati progettuali

In particolare l'elaborazione progettuale dovrà evidenziare nel rispetto dell'articolo 19 della L.R. n. 11/2004:

- l'inquadramento territoriale dell'area, con l'individuazione dell'ambito di intervento;
- l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al P.R.G.;
- l'eventuale analisi della pianificazione sovracomunale vedere piani di Settore di livello superiore; la verifica e l'elencazione delle eventuali servitù, i vincoli ambientali e monumentali, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, con relative prescrizioni normative gravanti sull'area in esame;
- la titolarità del proponente l'intervento e la presenza di eventuali dissenzienti o non interessati ad aderire all'intervento proposto;
- il piano particellare delle proprietà;
- la verifica della dotazione del fabbisogno di standard nel rispetto delle dotazioni minime prescritte dal repertorio normativo;
- la descrizione del verde di progetto e/o esistente con la puntuale indicazione delle specie arboree ed arbustive;
- le misure da adottare per il contenimento dell'inquinamento acustico derivanti dalla documentazione di cui all'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo" (barriere acustiche, rilevati in terra, muri o geomuri, pavimentazioni fonoassorbenti);
- le misure da adottare per il contenimento o per la rimozione dell'inquinamento del suolo o del sottosuolo così come da indagine o da Relazione di Caratterizzazione Ambientale;
- la determinazione del corrispettivo dell'eventuale monetizzazione degli standard e le modalità di pagamento;
- i dati dimensionali di progetto rappresentati sia in termini volumetrici e/o di superficie lorda complessiva, nonché la ripartizione dei costi relativi alle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A.;
- le misure di mitigazione derivanti dallo studio idraulico;
- le conclusioni derivanti dalle indagini geologiche/geotermiche afferenti la proposta di intervento progettuale;
- le opere di raccordo, di collegamento, di completamento o d'integrazione dei sottoservizi, anche al di fuori del perimetro d'ambito e gli impianti di pretrattamento o trattamento delle acque reflue; le eventuali misure da adottarsi per la sostenibilità ambientale dell'intervento, per il contenimento energetico o, in generale, per gli aspetti legati alla bioedilizia;
- piano delle manutenzioni.

10.3 – Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione di un P.U.A. dovranno essere rispettose delle N.T.A. del P.R.G. e contenere le seguenti informazioni, coerentemente con quanto indicato nell'allegato "N.T.A. di P.U.A. di iniziativa privata":

- a) i dati parametrici di riferimento;
- b) le categorie di intervento ammesse;
- c) la suddivisione della superficie del Piano in singoli lotti edificabili per i quali potrà essere rilasciato il singolo Permesso di Costruire;
- d) i dati dimensionali di progetto espressi in termini volumetrici e/o di superficie lorda complessiva;
- e) la ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, suddivisi per ogni singolo lotto edificabile;
- f) gli eventuali interventi subordinati a Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.);
- g) le eventuali prescrizioni derivanti dai vincoli sopra citati.

10.4 – Grafie unificate

La documentazione grafica dello strumento attuativo dovrà rispettare quanto riportato nell'allegato "Grafie unificate".

ART. N. 11

PRESCRIZIONI E CRITERI PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Particolare cura e attenzione dovrà essere riservata a quelle aree comprese in alcuni ambiti di P.U.A., che per le loro caratteristiche saranno oggetto di una progettazione rispettosa delle caratteristiche ambientali.

Il Comune potrà richiedere per tali aree l'esecuzione di uno studio ambientale esteso anche alle aree contermini al fine di ottenere indicazioni e prescrizioni per la loro salvaguardia e valorizzazione.

11.1 – Relazione paesaggistica

Qualora le opere di urbanizzazione di un ambito P.U.A. comprendano i beni di cui all'Articolo 146, 1° comma, del D.Lgs. n. 42/2004 è necessario che la documentazione, prevista nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo", sia integrata dalla "Relazione paesaggistica" ai sensi degli articoli 159, 1° comma, e 146, 2° comma, del sopra citato D.Lgs. n. 42/2004.

La Relazione paesaggistica è richiesta ai fini della verifica di compatibilità tra l'interesse paesaggistico tutelato e l'intervento proposto; è funzionale al rilascio della autorizzazione paesaggistica e costituisce la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'articolo 146, 5° comma, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Le finalità, i criteri di redazione e i contenuti di tale relazione sono definiti dal D.P.C.M. del 12.12.2005.

La relazione paesaggistica per le Opere di Urbanizzazione dovrà valutare: il contesto paesaggistico e l'ambito prima dell'esecuzione degli interventi previsti, le caratteristiche progettuali proposte, nonché rappresentare in termini esaustivi lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

11.2 – Prontuario per la mitigazione ambientale

Tutti i progetti di P.U.A. che comportino impatti ambientali, devono prevedere l'applicazione di misure di mitigazione e/o compensazione degli stessi (messa a dimora di specie arboree e arbustive, utilizzo di fonti alternative di energia, bioarchitettura, ecc.), definiti nel cosiddetto "Prontuario per la mitigazione ambientale" di cui all'articolo 11 della L.R. n. 11/2004.

11.3 – Relazione di Caratterizzazione Ambientale

I progetti di P.U.A., in caso di attività pregresse inquinanti di tipo artigianale, industriale, commerciale dovranno essere corredati da tale elaborato, volto ad esplicitare l'eventuale superamento di uno o più valori delle concentrazioni soglia di contaminazione (C.S.C.) definiti dal D.Lgs n. 152/2006; inoltre dovranno essere specificate in via preliminare le caratteristiche qualitative delle matrici suolo ed acqua mediante una copertura sufficiente dell'area come numero di indagini, come profondità di campionamento nel saturo e nell'insaturo e come sostanze inquinanti considerate.

ART. N. 12

ITER PROCEDURALE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste all'interno del P.U.A., dovrà avvenire obbligatoriamente a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica.

L'Amministrazione Comunale si riserva la scelta di esperire direttamente le procedure di gara, quale stazione appaltante, ovvero di demandare tale funzione al privato titolare del Permesso di Costruire, come previsto dalla legislazione vigente in materia. Tale scelta verrà esplicitata nell'atto deliberativo di approvazione del P.U.A.

12.1 – Gara da esperirsi da parte dell'Amministrazione Comunale

1. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è allegato alla documentazione del P.U.A.; Alla presentazione del Progetto definitivo di P.U.A. è allegato anche il costo delle opere di urbanizzazione, il cui valore viene prontamente comunicato al Settore Infrastrutture - L.P.;
2. Le opere di urbanizzazione proposte nel P.U.A. vengono inserite nel Programma Pluriennale delle Opere pubbliche alla prima occasione utile;
3. Al progetto definitivo viene altresì allegato uno schema di contratto per la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere conforme alle opere pubbliche;
4. Il progetto definitivo è corredato inoltre da:
 - a) Quadro economico delle opere da realizzare;
 - b) Valore delle aree oggetto di cessione;
 - c) Piano economico riportante i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per almeno un decennio;
 - d) Eventuali costi inerenti canoni da corrispondere ai vari Enti (quali ad es. canalette demaniali, ecc.);
6. Il progettista oltre agli elaborati grafici allega la banca dati compilata e il file contenete il regime delle aree oggetto di cessione e/o asservimento;
7. Il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, viene vistato dal Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici;
8. Le verifiche per consentire il visto del progetto devono anche riguardare le voci dei costi delle opere e il contenuto delle indagini necessarie per poi addivenire alla validazione del progetto;
9. Dopo l'adozione del P.U.A., la fase di deposito, di pubblicazione e di approvazione, la convenzione urbanistica viene stipulata in forma pubblica registrata e trascritta, a norma dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942, previo deposito delle polizze fidejussorie;

10. L'aveute diritto a richiedere il Permesso di Costruire inoltra all'Amministrazione Comunale l'istanza per l'ottenimento dei Permessi di Costruire delle Opere di Urbanizzazione in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del P.U.A.;
11. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio rilascia, senza ulteriore attività istruttoria, i Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione;
12. Il progetto delle Opere di urbanizzazione è trasmesso al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici, a cui compete:
 - a) La nomina del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.);
 - b) L'avvio del procedimento al titolare del Permesso di Costruire per la gara di evidenza pubblica per l'affidamento delle opere di urbanizzazione del P.U.A., a tutti i soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire;
 - c) Validazione, senza ulteriore attività istruttoria, del progetto delle opere di urbanizzazione del P.U.A. tramite apposito Verbale, sulla scorta delle verifiche già effettuate in occasione dell'apposizione dei visti sui progetti definitivi;
13. Il Responsabile del Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici assume apposita Determinazione contenente:
 - a) Avvio gara di evidenza pubblica per realizzazione opere di urbanizzazione;
 - b) Lettera di invito;
 - c) Elenco ditte individuate dall'apposito Albo;
14. Il Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici avvalendosi del supporto del Servizio Contratti ed Appalti:
 - a) bandisce la gara di evidenza pubblica;
 - b) approva l'aggiudicazione provvisoria, previo controllo dei documenti e del D.U.R.C. (l'aggiudicazione avviene con l'individuazione dell'offerta al massimo ribasso dell'appalto a corpo);
 - c) invita formalmente la ditta aggiudicataria la gara e il titolare del Permesso di Costruire (se soggetti diversi) a sottoscrivere il contratto in forma privata contenente le reciproche obbligazioni;
 - d) approva l'aggiudicazione definitiva;
15. La ditta aggiudicataria deposita le cauzioni definitive, le polizze C.A.R., Contractor's All-risks, oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione;
16. Il contratto sarà stipulato direttamente dal privato attuatore con l'aggiudicatario individuato dall'Amministrazione Comunale;
17. Entro il termine stabilito nel contratto della gara d'appalto, la ditta presenta il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
18. Al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici compete la validazione del progetto esecutivo consegnato;
19. Il R.U.P. comunica al Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio l'avvenuta validazione del progetto e dunque il termine temporale dal quale far partire i termini di un anno per l'inizio lavori;
20. La ditta aggiudicataria comunica l'inizio dei lavori anche ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati;
21. Il titolare del Permesso di Costruire formula istanza al Comune, in ottemperanza a quanto stabilito da convenzione urbanistica, per la richiesta di nomina del collaudatore;
22. La stazione appaltante in ottemperanza alla convenzione urbanistica, nomina un collaudatore in corso d'opera le cui prestazioni professionali saranno a carico del titolare del Permesso di Costruire;
23. Nel caso in cui il valore delle opere sia inferiore a € 500.000,00 in alternativa alla nomina del collaudatore la stazione appaltante può nominare un Direttore dei Lavori, ai sensi dell'articolo 141, 3° comma, del D.Lgs. n. 163/2006, che emetterà un Certificato di Regolare Esecuzione

(C.R.E.) delle opere le cui prestazioni professionali saranno a carico del titolare del Permesso di Costruire;

24. Al collaudatore compete la verifica della regolarità tecnico-amministrativa e la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;
25. Il certificato di collaudo attesterà il costo effettivo dell'intervento (rendiconto delle spese sostenute ed ammissibili) e la collaudabilità delle opere realizzate;
26. Al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici compete il controllo e la sorveglianza dell'andamento dei lavori ed il rispetto delle obbligazioni contrattuali (tempi, polizze, ecc.) e la verifica della conformità delle opere al progetto approvato;
27. L'aggiudicatario comunica la fine lavori;
28. Alla chiusura dei lavori il R.U.P. comunica al Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio il costo effettivo delle opere realizzate;
29. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio emette un atto (Determina dirigenziale) con la quale prende atto del valore delle opere di urbanizzazione, ricalcola, secondo quanto stabilito dalla convenzione ed in ottemperanza al disposto dell'atto deliberativo di approvazione del P.U.A., i nuovi valori da scomputare ridistribuiti nei lotti di previsione, ovvero il conguaglio comunicandolo anche al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici;
30. Al Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio compete la verifica dell'ammontare dei versamenti effettuati inerenti gli oneri di urbanizzazione, nonché dell'eventuale conguaglio che dovrà essere introitato prima del rilascio dei certificati di agibilità dei fabbricati;
31. Il certificato di collaudo e la rendicontazione delle spese sostenute ed ammissibili dovranno essere trasmessi al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici che, in esito alle opportune verifiche, provvederà all'approvazione degli stessi, congiuntamente all'approvazione dello schema di atto di cessione/asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione.
32. Il Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici invita le parti, in forza della convenzione urbanistica e della determina che approva lo schema di cessione/asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione, alla stipula in forma pubblica della cessione o asservimento delle aree ed opere; A seguito di sopralluogo dei settori direttamente coinvolti (Patrimonio ed Infrastrutture e Lavori Pubblici) si sottoscrive il verbale di presa in consegna provvisorio delle aree ed opere;
33. In forza della convenzione urbanistica, la cessione e/o asservimento deve avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo tecnico-amministrativo;
34. Il Settore Patrimonio stipula l'atto notarile di cessione e/o asservimento delle aree ed opere; L'atto notarile è comunicato a tutti i Settori interessati;
35. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio procede allo svincolo delle polizze assicurative della convenzione urbanistica;
36. Alla stipula dell'atto di cessione e/o asservimento avverrà la presa in consegna delle aree e delle opere.

12.2 – Gara da esperirsi da parte del privato

1. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è allegato alla documentazione del P.U.A.; In conformità a quanto disposto dall'articolo 32, 1° comma, lettera g, e dall'articolo 122, 8° comma, del D.Lgs. n. 163/2006 (Codice dei Contratti pubblici di lavori, servizi e forniture), la ditta proponente, per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è tenuta ad assolvere i compiti di Stazione Appaltante, ai sensi dell'articolo 3, 33° comma, del citato Codice;
2. In tale veste la ditta proponente è tenuta ad individuare l'esecutore delle opere d'urbanizzazione procedendo a norma dell'articolo 32, 1° comma, lettera g, e dell'articolo 122, 8° comma, del Codice dei Contratti;
3. Il progetto definitivo è corredato inoltre da:
 - Quadro economico delle opere da realizzare;

- Valore delle aree oggetto di cessione;
 - Piano economico riportante i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per almeno un decennio;
 - Stima dei costi inerenti canoni da corrispondere ai vari Enti (quali ad es. canalette demaniali, ecc.);
4. Il progettista, oltre agli elaborati grafici, allega la scheda della banca dati compilata ed il file contenente il regime delle aree oggetto di cessione e/o asservimento;
 5. Il Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, viene vistato dai Settori comunali a vario titolo coinvolti (Infrastrutture e Lavori Pubblici, Patrimonio e Polizia Locale); Le verifiche per consentire il visto del progetto devono anche riguardare il contenuto delle indagini necessarie per poi addivenire alla validazione del progetto, fermo restando l'obbligo da parte del soggetto proponente di utilizzare prezziari ufficiali (es.: Regione Veneto) nella quantificazione economica delle opere;
 6. Dopo l'adozione del P.U.A., la fase di deposito, di pubblicazione e di approvazione, la convenzione urbanistica viene stipulata in forma pubblica registrata e trascritta, a norma dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942, previo deposito delle polizze fidejussorie;
 7. L'avente diritto a richiedere il Permesso di Costruire inoltra all'Amministrazione Comunale:
 - L'istanza per l'ottenimento dei permessi di costruire delle Opere di Urbanizzazione, in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del P.U.A.;
 - Lo schema del relativo contratto di appalto con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le opere;
 8. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio rilascia, senza ulteriore attività istruttoria, i Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione;
 9. La Ditta proponente l'intervento, in qualità di "stazione appaltante", comunica il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.);
 10. Il progetto posto a base di gara dovrà essere preventivamente validato a cura del Responsabile unico del procedimento della ditta proponente. Il verbale di validazione assieme al progetto da porre a base di gara verrà trasmesso al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici, per la presa d'atto del progetto da parte della Giunta Comunale;
 11. La Ditta proponente, in qualità di "stazione appaltante" bandisce la gara di evidenza pubblica sulla base del progetto definitivo (appalto integrato di progettazione esecutiva ed esecuzione ai sensi dell'articolo 53, 2° comma, lettera b, del D.Lgs. n. 163 del 12.4.2003);
 12. Possono essere effettuati affidamenti distinti distinguendo tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria purché il valore complessivo delle opere oggetto di autonomi appalti sia considerato unitariamente ai fini del raggiungimento della "soglia comunitaria";
 13. Qualora il privato, titolare del Permesso di Costruire sia impresa qualificata ai sensi dell'articolo 40 del Codice dei Contratti, non può prendere parte, neppure indirettamente attraverso imprese con le quali sussistono rapporti di controllo ex articolo n. 2359 Codice Civile alla procedura di affidamento;
 14. Alla Ditta proponente compete il controllo dei documenti e del D.U.R.C. e l'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese dall'impresa affidataria;
 15. Ai fini dell'individuazione dell'esecutore delle opere di urbanizzazione la Ditta proponente l'intervento, in qualità di "stazione appaltante" dovrà, nel rispetto del Codice dei contratti ottemperare: in tema di pubblicità, requisiti di ammissione, cause di esclusione, termini di presentazione delle richieste di invito e delle offerte, cauzione provvisoria, criteri di aggiudicazione, disciplina delle offerte anomale, pubblicità delle sedute, acquisizione del C.I.G. (codice identificativo gara) presso il sito dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici e pagamento del contributo a quest'ultima sia da parte della stazione appaltante, sia da parte dei soggetti concorrenti;

16. Alla Ditta proponente, competono le funzioni di direzione dei lavori, nonché di responsabile dei lavori e di coordinatore per l'esecuzione dei lavori ex articoli 90 e 92 del D.Lgs. n. 81 del 09.4.2008;
17. Il R.U.P. della ditta proponente comunica all'Amministrazione il nominativo dell'aggiudicatario ed un'autocertificazione che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (procedura di selezione, requisiti generali, tecnici e economici dei concorrenti e dell'aggiudicatario). Comunica altresì l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione provvisoria, cauzione definitiva, polizza C.A.R., garanzia del progettista);
18. Le parti (Ditta proponente e aggiudicatario) sottoscrivono il contratto d'appalto in forma privata contenente le reciproche obbligazioni, il cui contenuto è liberamente determinato dal privato che agisce in qualità di stazione appaltante;
19. Ad avvenuta stipula del contratto tra le parti, copia dello stesso viene depositata presso il Comune di Albignasego;
20. Entro il termine stabilito nel contratto d'appalto, la ditta aggiudicataria presenta al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredato del verbale di validazione sottoscritto dal R.U.P.;
21. Il Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici verifica e prende atto del progetto esecutivo validato, la stazione appaltante nomina il collaudatore in corso d'opera e ne dà comunicazione al Settore Gestione del Territorio per la decorrenza dei termini di un anno per l'inizio dei lavori. Al Settore Infrastrutture e L.P. competono il controllo e la sorveglianza dell'andamento dei lavori ed il rispetto delle obbligazioni contrattuali (tempi, polizze, ecc.) e la verifica della conformità delle opere al progetto approvato;
22. La ditta aggiudicataria comunica l'inizio dei lavori anche ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati;
23. L'onere della prestazione e dell'attività fornita del collaudatore è a carico del titolare del Permesso di Costruire;
24. Anche nel caso in cui il valore delle opere sia inferiore ad € 500.000,00 si procederà alla nomina del collaudatore;
25. Al collaudatore compete la verifica della regolarità tecnico-amministrativa in corso d'opera e la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;
26. Il certificato di collaudo attesterà, oltre alla regolare esecuzione dei lavori, anche il costo effettivo dell'intervento (rendicontazione delle spese sostenute ed ammissibili);
27. L'aggiudicatario comunica la fine lavori;
28. Alla chiusura dei lavori, il R.U.P. comunica al Settore Gestione del Territorio il costo effettivo delle opere realizzate;
29. Il Settore Gestione del Territorio emette un atto (Determina dirigenziale) con il quale prende atto del valore delle opere di urbanizzazione, ricalcola, secondo quanto stabilito dalla convenzione ed in ottemperanza al disposto dell'atto deliberativo di approvazione del P.U.A., i nuovi valori da scomputare ridistribuiti nei lotti di previsione, ovvero il conguaglio comunicandolo anche al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici;
30. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio verifica l'ammontare dei versamenti già avvenuto degli oneri e ne chiede al titolare l'eventuale conguaglio prima del rilascio delle agibilità dei fabbricati;
31. Il certificato di collaudo e la rendicontazione delle spese sostenute ed ammissibili dovranno essere trasmessi al Settore Infrastrutture e Lavori Pubblici che, in esito alle opportune verifiche, provvederà all'approvazione degli stessi, congiuntamente all'approvazione dello schema di atto di cessione/asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione.
32. Con l'atto di cui sopra, ovvero con determinazione dirigenziale, viene approvato lo schema di cessione e/o asservimento delle aree ed opere di urbanizzazione;

33. Il Settore Patrimonio invita le parti, in forza della convenzione urbanistica e della determina che approva lo schema di cessione, alla stipula in forma pubblica della cessione od asservimento delle aree ed opere;
34. A seguito di sopralluogo dei Settori/Servizi direttamente coinvolti (Patrimonio, Infrastrutture e Lavori Pubblici) si sottoscrive il verbale di presa in consegna provvisoria delle aree ed opere;
35. In forza della convenzione urbanistica la cessione e/o asservimento dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo;
36. Il Settore Patrimonio stipula l'atto notarile di cessione e/o asservimento delle aree ed opere;
37. L'Atto notarile è comunicato a tutti i Settori interessati;
38. Il Settore Gestione del Territorio / Settore Pianificazione del Territorio procede allo svincolo delle polizze assicurative della convenzione urbanistica.
39. Alla stipula dell'atto di cessione e/o asservimento avverrà la presa in consegna definitiva delle aree e delle opere.

ART. N. 13

ELABORAZIONE INFORMATICA DEI PROGETTI

L'intera documentazione cartacea, nella versione definitiva per l'approvazione del P.U.A., dovrà altresì essere corredata da un CD o DVD contenente in formato digitale .pdf tutti gli elaborati presentati.

Il formato digitale richiesto risulta funzionale ai fini della creazione e gestione di archivi informatizzati (informazioni cartografiche ed alfanumeriche).

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti secondo le specifiche tecniche-informatiche indicate di seguito:

- le planimetrie dovranno essere georeferenziate in coordinate Gauss-Boaga Fuso Ovest, secondo gli standard richiesti dalla Regione Veneto;
- i formati in cui dovranno essere salvati e consegnati gli elaborati sono:
 - a) formato shape nel caso l'elaborato sia realizzato con tecnologia GIS o contenga dei dati associati;
 - b) formato .dwg per Autocad 2000 o formato .dxf, per ciò che concerne le aree e le opere di urbanizzazione ed eventualmente gli altri elaborati in formato .dwf. Ogni file dovrà essere corredato dal relativo file di assegnazione penne .ctb per Autocad 2000 e ove possibile il file .plt dovranno inoltre essere allegati tutti i file raster di riferimento o di collegamento e tutte le indicazioni necessarie a una corretta stampa dell'elaborato direttamente dal CD;
 - c) i disegni raster, le fotografie, ecc. dovranno essere salvati in uno dei seguenti formati: .tiff, .gif, .jpg.
 - d) i documenti di testo dovranno essere salvati in formato Microsoft Office per Windows con estensione .doc o .rtf oppure in formato Open Document con estensione .odt oppure in formato .pdf;
 - e) le tabelle dovranno essere salvate in formato Microsoft Office per Windows con estensione .xls oppure in formato Open Document con estensione .ods;
- la rappresentazione dovrà essere in scala opportuna per gli elaborati grafici cartacei, mentre la restituzione in supporto informatico dovrà essere realizzata secondo le dimensioni reali;
- l'elaborato presentato dovrà essere costruito attraverso la codifica in layer e la definizione degli stessi dovrà essere esplicita e definita. Si richiede altresì un documento che esponga i layer, la legenda ed ogni altra eventuale definizione utilizzata;
- all'interno del CD o DVD dovrà esserci il file con nome "Elenco elaborati" contenente l'elenco di ogni elaborato fornito; per i disegni ad ogni numero di tavola dovrà seguire la descrizione progetto-tavola. Il file "Elenco elaborati" dovrà avere la forma di una tabella.

La documentazione in file in formato .dwg o .dxf, contenente le informazioni catastali dell'area oggetto di intervento urbanistico (estratto di mappa), avendo cura di distinguere dettagliatamente le aree oggetto di trasferimento al Comune, destinate a viabilità, parcheggio, verde, eventuali servitù, opere speciali, ecc. con puntuale indicazione dei relativi dati catastali: il Foglio, i mappali e le superfici derivanti dal frazionamento approvato, dovrà essere consegnata al Comune all'atto dell'approvazione del collaudo e della relativa bozza contrattuale di trasferimento delle aree urbanizzate al Comune, a cura della ditta obbligata e del professionista nominato per l'espletamento del collaudo delle opere.

La documentazione di cui sopra, aggiornata di volta in volta, dovrà essere consegnata al Comune nelle seguenti fasi relative all'iter di formazione e realizzazione del piano:

- 1) fase Adozione: all'atto della consegna del progetto definitivo finalizzata all'adozione del piano attuativo (a cura del professionista incaricato);
- 2) fase Approvazione: all'atto della consegna del progetto definitivo finalizzata all'approvazione del piano attuativo (a cura del professionista incaricato);
- 3) all'atto della consegna della documentazione finalizzata all'approvazione del collaudo (a cura del professionista nominato).

CAPO IV SPECIFICITÀ DEI P.U.A.

ART. N. 14

STANDARD: PARAMETRI DI RIFERIMENTO E MODALITÀ DI CALCOLO

Gli standard urbanistici primari rappresentano la dotazione minima di aree destinate ai servizi pubblici, stabilita dalla normativa urbanistica statale e regionale in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili all'interno di ambiti destinati alla residenza, ovvero alla consistenza dei nuovi insediamenti di tipo produttivo, ricettivo, commerciale e direzionale.

Il repertorio normativo del P.R.G. vigente specifica per ogni sottozona le dotazioni minime pubbliche, di verde e parcheggi, da realizzarsi in ogni singolo Piano Attuativo, quantificate nelle rispettive tabelle presenti per ogni singola sottozona.

Il fabbisogno di standard primari nei P.U.A. corrisponde al valore maggiore tra i dati tabellari, se previsti, e le quantità minime di aree da destinarsi a spazi pubblici stabilite dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Il calcolo dovrà essere effettuato secondo la L.R. n. 61/1985 e la L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle definizioni stabilite all'articolo 30 delle vigenti N.T.A. di P.R.G. e, comunque, nel rispetto delle dotazioni minime previste dal Repertorio Normativo.

Al proponente l'intervento compete la progettazione, l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle medesime, nonché delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

ART. N. 15

OPERE DI URBANIZZAZIONE: DEFINIZIONE E SCOMPUTO

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla legislazione vigente (D.P.R. 380/2001), sono quelle elencate nelle vigenti N.T.A. del P.R.G.

È consentito lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da Computo Metrico Estimativo, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria, e secondaria se previste, risulta dal computo metrico estimativo sopra citato, redatto in conformità al Prezziario Regionale vigente, escludendo i costi della progettazione, l'utile d'impresa, gli oneri per la sicurezza, gli oneri fiscali (i.v.a., ecc.) ed il valore delle aree su cui tali opere insistono.

È escluso il conguaglio passivo a favore della Ditta, nel caso in cui l'ammontare delle opere di urbanizzazione, necessarie all'attuazione del P.U.A., sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire o di presentazione delle D.I.A. sia uguale o inferiore ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nulla è dovuto.

Qualora invece la quota di contributo sia superiore rispetto ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune.

Nelle convenzioni per l'attuazione dei P.U.A. dovrà essere stabilito lo scomputo degli oneri relativa ad ogni singolo lotto o intervento (espresso anche in valore percentuale), indicando i costi da sostenere, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad esso afferenti che s'intendono scomputare dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il ribasso d'asta, della gara esperita dal privato titolare del Permesso di Costruire, in qualità di stazione appaltante, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, sia corrispondente o inferiore alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui all'articolo 16, 2° comma, del D.P.R. n. 380/2001.

15.1 – Regime giuridico delle aree e delle opere di urbanizzazione

Fermo restando l'obbligo del privato alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale, che le acquisisce al patrimonio indisponibile, la stessa Amministrazione, in forza di quanto disposto dall'articolo 31, 11° comma, della L.R. n. 11/2004, può valutare, di volta in volta, in luogo della cessione, l'opportunità dell'asservimento ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione con riguardo, in particolare, per quelle ricadenti nelle Unità Minime d'Intervento (U.M.I.).

Nel caso in cui le aree destinate ad assolvere alla dotazione di standard urbanistico primario o secondario, nonché quelle destinate ad opere di urbanizzazione, siano asservite all'uso pubblico, anziché cedute, compete, al proponente l'intervento, la gestione e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria in perpetuo delle aree e delle opere di Urbanizzazione.

Tali obbligazioni dovranno trovare riscontro nella convenzione urbanistica del P.U.A.

A tal fine dovrà essere determinato analiticamente il valore economico dei costi derivanti dagli interventi di manutenzione, nonché gli oneri di gestione per un arco temporale di almeno un decennio.

Parimenti dovranno essere altresì stimati e riportati i valori delle aree e delle opere di urbanizzazione, nonché dell'eventuale beneficio pubblico, per ogni singola opera oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

Le aree destinate all'installazione delle strutture radio base saranno oggetto di cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.

Indipendentemente dal regime delle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, è demandata all'Amministrazione Comunale la facoltà di regolamentare l'utilizzo di dette aree che potrà essere limitata a tempo e/o onerosa.

In particolare, per la manutenzione del verde pubblico, si dovrà fare riferimento alle specifiche riportate nel “Programma di manutenzione delle aree verdi” nell’allegato “Schema di convenzione P.U.A.” del presente regolamento.

ART. N. 16

GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI: STANDARD

I nuovi insediamenti commerciali previsti all'interno di P.U.A., dovranno rispettare i limiti dimensionali stabiliti dal Repertorio Normativo.

Le quantità minime di spazi pubblici destinati a parcheggio ed identificate come opere di urbanizzazione primaria, devono essere calcolate secondo i parametri stabiliti dal Repertorio Normativo e dall’articolo 30 delle N.T.A. di P.R.G. e nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. n. 15/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini della corretta dotazione degli standard urbanistici, il Piano Attuativo, coerentemente con le definizioni riportate all'articolo 30 delle vigenti N.T.A. di P.R.G., dovrà:

- a) localizzare e individuare precisamente le singole tipologie di attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture, ecc.), esplicitandone l'ubicazione della superficie lorda commerciale/superficie di vendita (es. piano terra, piano primo, ecc.);
- b) determinare, per ciascuna attività commerciale, la quantità di superficie lorda commerciale e la superficie di vendita ecc.;
- c) computare le aree pubbliche e/o di uso pubblico da destinarsi a verde e a parcheggio effettivo, di cui all’articolo 30 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.

La dotazione di standard richiesta sarà pertanto quella più gravosa risultante dal confronto tra la dotazione minima prevista dalle N.T.A. di P.R.G. vigente e quella risultante dalla normativa regionale che disciplina l'insediamento delle attività commerciali, coerentemente con quanto disciplinato dall’articolo 30 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.

ART. N. 17

VARIAZIONI DEL PERIMETRO DELL'AMBITO

Sono ammesse variazioni al perimetro del P.U.A. rispetto alle indicazioni grafiche riportate nel P.R.G., nei limiti di quanto previsto dall’articolo 11, 2° comma, della L.R. n. 61/1985.

È facoltà dell’Amministrazione Comunale l’accoglimento della proposta di variazione del perimetro dell’ambito di intervento, conseguente alla presentazione di una apposita istanza opportunamente motivata ed allegata al progetto di P.U.A.

Qualora la proposta di modifica del perimetro implichi l'esclusione di una o più proprietà occorre acquisire l'assenso delle stesse.

La porzione di area esclusa manterrà la stessa destinazione urbanistica originaria e tutti i parametri urbanistici di P.R.G. (volumetria, standard, ecc.) in misura proporzionale alla superficie residua. Anche per gli ambiti inclusi nella proposta di modifica del perimetro dovranno essere rispettati i parametri urbanistici del P.R.G.

ART. N. 18
MONETIZZAZIONE STANDARD

L'istituto della monetizzazione trova applicazione nei casi previsti dall'articolo 30 delle N.T.A. di P.R.G. vigente. L'introito dell'onere derivante dall'applicazione dell'istituto della monetizzazione a

favore dell'Amministrazione Comunale, dovrà avvenire in apposito capitolo di bilancio a destinazione vincolata. L'Amministrazione Comunale si impegna, alla fine di ogni anno, alla verifica dei valori da applicarsi per la monetizzazione del verde pubblico e parcheggio pubblico. In sede di redazione del P.E.G. verranno individuate le localizzazioni degli ambiti ritenuti idonei alla realizzazione di detti standard.

La determinazione del corrispettivo derivante dalla monetizzazione deve essere effettuata in sede di redazione del P.U.A. ed opportunamente riportata nella convenzione urbanistica che ne disciplinerà tempi e modalità per un eventuale scomputo dall'importo dovuto per il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

Nella convenzione urbanistica dovranno essere esplicitate le modalità per il versamento dell'importo derivante dalla monetizzazione che potrà avvenire prima della stipula della convenzione stessa ovvero prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione. In quest'ultimo caso si dovrà stabilire l'aggiornamento ISTAT del valore oggetto di monetizzazione.

18.1 – Modalità di calcolo del corrispettivo

Il corrispettivo da versare all'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'articolo 30 delle vigenti N.T.A. di P.R.G., comprende il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione (standard primari per verde e parcheggi). Detto importo risulterà dal prodotto dei valori economici, annualmente determinati dall'Amministrazione Comunale, per le superfici di verde e parcheggio non reperite. È ammessa anche la monetizzazione parziale.

ART. N. 19
ATTUAZIONE DI P.U.A. MEDIANTE D.I.A. E/O S.C.I.A.

I P.U.A. nei quali sono previsti interventi di nuova edificazione da realizzarsi mediante D.I.A. e/o S.C.I.A., dovranno contenere precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, secondo quanto previsto dall'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001.

In particolare dovrà essere precisamente definita l'esatta collocazione sul lotto del sedime del fabbricato, riportando le principali quote plano-altimetriche di progetto, nonché la previsione di tutti i volumi di progetto, entro e fuori terra, ivi compresi i volumi tecnici e quelli che non originano superficie coperta.

Dovranno essere inoltre puntualmente indicati i seguenti elementi:

- le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, compresi i materiali e le finiture;
- la distribuzione delle diverse destinazioni d'uso ai vari piani;
- la previsione di porticati e/o passaggi coperti;
- la presenza di elementi costruttivi (logge, sbalzi, aggetti, ecc.) le cui dimensioni determinino superficie coperta e/o volume;
- la collocazione dell'accessibilità carraia;
- la sistemazione delle aree scoperte.

Gli elementi sopra citati dovranno essere a corredo negli elaborati di cui all'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

CAPO V ATTUAZIONE

ART. N. 20 CONVENZIONE URBANISTICA

L'attuazione del P.U.A. è subordinata alla stipula della convenzione urbanistica.

La convenzione deve prevedere:

- a) La descrizione delle opere pubbliche a scomputo e/o non a scomputo dal contributo di costruzione dovuto per i singoli interventi edilizi;
- b) Le modalità di scomputo del costo delle opere di urbanizzazione dal contributo dovuto per i singoli interventi edilizi;
- c) La cessione gratuita e/o l'asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre alla cessione di immobili destinati a beneficio pubblico;
- d) Le modalità di gestione degli spazi ad uso pubblico e l'imputazione degli oneri ad essi relativi (ad es.: il programma di manutenzione delle aree verdi, la regolamentazione dei parcheggi, ecc.);
- e) L'obbligo di dare comunicazione al Comune della vendita dell'immobile e delle relative obbligazioni;
- f) Il riepilogo dei dati dimensionali di progetto completo della ripartizione dei costi relativi alle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. per ogni singolo lotto;
- g) Le eventuali servitù presenti o da istituire;
- h) La previsione di eventuali canoni derivanti dalla presenza di canali demaniali, reti consortili, ecc. con individuata l'esatta quantificazione dell'importo e del soggetto a cui compete l'onere, nonché la previsione di eventuali canoni derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione in proiezione superiore a corsi d'acqua che rimarranno di proprietà demaniale (tombinature per sedi viarie, ponti con eventuali deviazioni del corso o consolidamento sponde, ecc.);
- i) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- j) Le specifiche obbligazioni contrattuali mediante le quali, il soggetto proponente, al momento della conclusione del P.U.A. ed ai fini dell'emissione del certificato di collaudo, si impegna a consegnare al collaudatore nominato, la necessaria documentazione tecnica.

La convenzione urbanistica deve essere registrata e trascritta nelle forme di legge a carico della ditta proponente l'intervento secondo l'articolo 28, 5° comma, della L. n. 1150 del 17.8.1942.

Si fa esplicito riferimento all'allegato "Schema di Convenzione P.U.A.".

20.1 – Termini per la stipula

Ad avvenuta esecutività della Delibera di approvazione del P.U.A., il servizio competente comunica ai soggetti proponenti gli estremi di approvazione del P.U.A. al fine della stipula della convenzione. I soggetti proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 250 (duecentocinquanta) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente sono tenuti a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A.

Decorso il termine di cui sopra, in assenza della stipula della convenzione urbanistica i soggetti proponenti, sono tenuti a:

- sottoporre a verifica tecnica la progettazione delle opere pubbliche previste nel P.U.A. anche in relazione ad eventuali sopravvenute nuove disposizioni normative inerenti le singole categorie di opere in progetto;
- sottoporre a verifica economica, dei documenti contabili (computi metrici estimativi, quadri economici, piani economici finanziari, ecc.) in relazione alle eventuali variazioni dei prezzi di

mercato; in questo caso si dovrà procedere altresì all'aggiornamento/indicizzazione delle garanzie previste, da costituire in sede di stipula della convenzione urbanistica di attuazione.

20.2 – Manutenzione aree verdi

Qualora il regime giuridico delle aree e opere di urbanizzazione risulti asservito all'uso pubblico, la manutenzione delle aree verdi dovrà essere interamente posta a carico del soggetto privato e proprietario delle aree anche successivamente alla costituzione della servitù perpetua di uso pubblico.

L'attività di manutenzione a carico della ditta proprietaria e proponente l'intervento dovrà risultare rispettosa del programma, che sarà allegato alla convenzione urbanistica e che dovrà avere i contenuti minimi di cui al "Programma di manutenzione aree verdi", contenuto nell'allegato "Schema di Convenzione P.U.A.". Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dall'Ente competente.

Le convenzioni urbanistiche da stipulare dovranno riportare l'impegno che, in sede di stipula dell'atto costitutivo della servitù di uso pubblico, "la ditta si assume in proprio tutti i rischi derivanti dall'esecuzione delle opere e dalla corretta e completa esecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie come da programma, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità in merito al verificarsi di infortuni o incidenti a carico degli utenti delle aree ad uso pubblico".

Tutte le aree destinate a verde pubblico, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere opportunamente recintate. La convenzione urbanistica potrà demandare ad altro atto amministrativo la regolamentazione della fruizione delle aree, (modalità di accesso, orari di chiusura e apertura, ecc.), demandando agli uffici comunali competenti e previa Delibera di Giunta Comunale, successivamente alla presa in consegna delle stesse.

Il progetto definitivo del P.U.A. dovrà essere corredato dai seguenti elementi:

- a) quadro economico relativo ai valori di costo delle opere pubbliche previste nel P.U.A.;
- b) stima del valore delle aree sulle quali insistono le opere pubbliche oggetto di cessione al Comune;
- c) stima del costo medio annuo di manutenzione ordinaria/straordinaria delle opere, calcolata nell'arco temporale di un decennio;
- d) stima dei costi relativi ad eventuali canoni, gravanti sulle aree, da corrispondere ai vari enti (es. canalette demaniali, ecc.).

ART. N. 21

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO -GENERALITÀ

L'atto unilaterale d'obbligo, presentato dal soggetto proponente l'intervento, è impegnativo solo per il soggetto stesso ma non è vincolante per l'ente Comunale. Tale atto assume efficacia per il soggetto proponente dal momento del deposito al Protocollo Generale. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di accettare l'atto unilaterale d'obbligo, con specifico atto amministrativo (Determina del Responsabile del Servizio); l'atto d'obbligo dovrà essere successivamente registrato e trascritto nelle forme di legge.

Si fa esplicito riferimento all'allegato "Schema Atto Unilaterale d'obbligo", a cui si rinvia per i contenuti.

ART. N. 22
GARANZIE

La ditta proponente l'intervento, a garanzia della corretta esecuzione delle opere pubbliche previste nel progetto, una volta divenuto esecutivo il provvedimento di approvazione del P.U.A., dovrà fornire apposita garanzia bancaria od assicurativa, a favore dell'Amministrazione Comunale al momento della stipula della convenzione urbanistica. Tali garanzie dovranno essere obbligatoriamente indicizzate ogni 3 anni, in base ai valori ISTAT.

La ditta aggiudicataria, a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni previste nel contratto d'appalto, all'atto della stipula deposita le cauzioni definitive, le polizze C.A.R., Contractor's All-risks, oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione.

ART. N. 23

PERMESSO DI COSTRUIRE ED ESECUZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL P.U.A.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che il privato si impegna a realizzare a scumpo del contributo di costruzione (standard urbanistici e relative infrastrutture previsti per legge), mediante la convenzione urbanistica, costituiscono appalti pubblici di lavori e pertanto sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Il Permesso di Costruire rilasciato al soggetto avente diritto, non abilita il soggetto a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche disciplinate dalla convenzione urbanistica, in quanto deve essere previamente esperita una gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della progettazione esecutiva e realizzazione delle opere e dei relativi lavori, a terzi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà se la gara verrà indetta e gestita dai soggetti privati o dal Comune, in qualità di "stazione appaltante". La gara avrà per oggetto l'affidamento in appalto mediante procedura aperta o ristretta (per le opere sopra soglia) e mediante procedura negoziata (per le opere sotto soglia) della progettazione esecutiva e dell'esecuzione delle opere pubbliche previste nel P.U.A.

Il contratto d'appalto sarà stipulato fra il soggetto che ha sottoscritto la convenzione urbanistica e il soggetto aggiudicatario della gara. In conformità alle pattuizioni stabilite nel contratto d'appalto, il soggetto aggiudicatario presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel P.U.A. e successivamente al provvedimento di validazione del progetto, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno per l'inizio dei lavori.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, anche le opere cosiddette di "beneficio pubblico", in quanto previste in aggiunta agli standard minimi di legge, nell'ambito dei P.U.A. ed in particolare dei programmi integrati di cui all'articolo 19, lettera f, della L.R. n. 11/2004, nonché nell'ambito più generale dei programmi complessi o strumenti urbanistici similari, rientrano nella nozione di "appalto pubblico di lavori", così come da Determinazione n. 4 /2008 del 02.4.2008, dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

ART. N. 24

COLLAUDO TECNICO-AMMINISTRATIVO

Il collaudo di lavori pubblici rientra fra i servizi soggetti alla disciplina del codice dei contratti pubblici, pertanto la redazione del collaudo dovrà avvenire nel rispetto dell'articolo 141 del D.Lgs. n. 163/2006 mentre, la nomina del collaudatore dovrà rispettare i disposti di cui agli artt. 91 e 120 del codice contratti pubblici.

Il collaudo tecnico-amministrativo attiene a tutte le opere pubbliche previste nel P.U.A. Esso costituisce il momento conclusivo dell'iter realizzativo delle opere pubbliche previste nel piano, mediante il quale l'Amministrazione accerta la conformità delle stesse alle pattuizioni contrattuali (convenzione urbanistica e contratto d'appalto) e alle regole dell'arte.

L'attività di collaudo consta di atti di natura diversa che si estrinsecano in tre momenti fondamentali:

- la verifica delle opere realizzate in contraddittorio;
- l'emissione del certificato di collaudo;
- l'approvazione del collaudo da parte dell'Amministrazione.

Ai fini dell'elaborazione del certificato di collaudo, il tecnico incaricato deve acquisire la documentazione tecnica prevista dal presente regolamento che dovrà essere allegata a corredo del certificato.

Il certificato di agibilità degli edifici compresi nel P.U.A., salvo diversa pattuizione stabilita in convenzione, non può essere rilasciato prima del provvedimento di approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo in uso pubblico al Comune delle aree a standard.

Ad avvenuto collaudo, la stipula dell'atto di cessione/asservimento delle aree e presa in consegna delle opere pubbliche, si potrà dar corso allo svincolo della polizza.

ART. N. 25

SVINCOLO DELLE GARANZIE

Lo svincolo delle garanzie prestate costituisce provvedimento conseguente alla avvenuta verifica del corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali contenute nella convenzione urbanistica di attuazione del P.U.A.

ART. N. 26

COLLAUDO FUNZIONALE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE

Si rinvia a quanto stabilito nello specifico allegato "Schema di Convenzione P.U.A." che normano l'opzione in cui tale impianto di depurazione viene preso in carico dalla Amministrazione Comunale ovvero rimane in carico alla ditta proponente l'intervento.

ART. N. 27

PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, eseguite in conformità al progetto esecutivo approvato, saranno prese in carico dall'Amministrazione Comunale, con apposito verbale che riporti le risultanze del sopralluogo, previa approvazione del certificato di collaudo tecnico – amministrativo e previa stipula del contratto di trasferimento aree/opere al Comune, che dovrà essere perfezionato entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione del Certificato di Collaudo.

La presa in consegna delle aree/opere deve avvenire mediante sopralluogo a cura dei Settori/Servizi interessati alla futura gestione delle aree/opere medesime, in data prossima dalla stipula del contratto di trasferimento.

Eventuali carenze riscontrate in sede di sopralluogo, dovranno essere risolte dalla ditta proponente l'intervento, prima della stipula del contratto di trasferimento, pena rivalsa sulle garanzie prestate.

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

ART. N. 28 NORME TRANSITORIE

Le disposizioni di cui all'articolo 20.1, ultimo comma, si applicano anche ai P.U.A. approvati, ma non ancora convenzionati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
Il termine dei 250 giorni decorre dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. N. 29 ENTRATA IN VIGORE

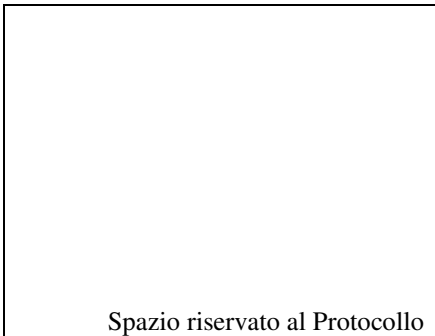
Il presente regolamento entra in vigore dalla data della sua pubblicazione all'Albo Pretorio.
La modifica e/o l'aggiornamento del presente Regolamento avviene con Deliberazione di Consiglio Comunale.

CAPO VII ALLEGATI

ART. N. 30 ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento gli allegati di seguito elencati:

1. Domanda Progetto Piano Guida
2. Domanda Proposta Preliminare
3. Istanza di approvazione Progetto Definitivo
4. Elenco elaborati progetto definitivo
5. Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorio relativo alla proprietà
6. Asseverazione Conformità Urbanistica
7. Schema di Convenzione P.U.A. con Programma di manutenzione aree verdi (ove previsto)
8. Schema Atto Unilaterale d'obbligo
9. N.T.A. di P.U.A. di iniziativa privata
10. Grafie unificate
11. Schema Atto costitutivo di Consorzio
12. Schema Tipo Atto Cessione Aree Opere



Spazio riservato al Protocollo

Al SINDACO del
COMUNE DI ALBIGNASEGO
Settore 5°
Gestione del Territorio
via Milano 7
35020 Albignasego PD

Oggetto: Domanda di esame di Piano Guida dei Piani di Lottizzazione / di Recupero di iniziativa privata denominato
Ditta/e:

Il/la sottoscritto/a, (persona fisica)
..... (cognome) (nome)
in qualità di¹, con la presente

CHIEDE

A codesta Amministrazione l'esame, e le successive prescrizioni/indicazioni, della proposta di Piano Guida dei piani di lottizzazione / di recupero di iniziativa privata denominati, ed identificato sulle tavole di P.R.G. n.

DICHIARA

A tal fine che:

- il/i proponente/i è/sono proprietario/i dell'intera/ di parte dell'area;
- il progettista del Piano Guida è l'Arch./Ing.
(abilitato alla progettazione di P.U.A.) con studio/domicilio fiscale in
via/piazza/vicolo/corso n. c.a.p.
telefono fax..... e-mail,
iscritto all'Albo professionale degli della Provincia di
al n.

A tal fine si allega la documentazione ritenuta necessaria al conseguimento dei pareri di rito, prodotta in n. copie, relativa al progetto del Piano in oggetto:

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica;
- Inquadramento territoriale;
- Stralcio del P.R.G. in scala 1:2000/1:5000, o del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi e relative Norme di Attuazione con evidenziata l'area di intervento;
- Planimetria Catastale con individuazione dell'area interessata dall'intervento;
- Planimetria dello stato di fatto con l'esatta delimitazione del perimetro dell'area dell'intervento;
- Planimetria delle costruzioni e manufatti di qualsiasi genere presenti nell'area, con le relative destinazioni d'uso;

I Proprietario, legale rappresentante, mandatario del Consorzio

- Planimetria delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- Planimetria di progetto con inquadramento urbanistico nella quale si indicano i collegamenti funzionali esistenti e di progetto, tra il nuovo insediamento e le zone circostanti quali l'intera maglia stradale, i collegamenti veicolari e pedonali tra residenza e servizi pubblici, le connessioni funzionali tra verde naturale ed attrezzato, gli elementi di interesse naturalistico e paesaggistico che vengono valorizzati;
- Planivolumetrico del progetto;

I sopra detti elaborati, presentati anche in formato digitale secondo le specifiche previste dall'articolo 33 del Regolamento Edilizio, dovranno essere esibiti in cinque copie.

.....,

(luogo e data)

Il/I proponente/i

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

Per quanto sopra esposto, si autorizza l'Ufficio Gestione del Territorio ad inviare richieste di integrazioni e/o chiarimenti esclusivamente all'indirizzo del progettista.

Si ricorda, infine, che tutti gli elaborati oggetto di integrazione e/o modifica, dovranno essere sempre sottoscritti dalla/e ditta/e proponenti il P.U.A.

.....,

(luogo e data)

Il/I proponente/i

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



Al SINDACO del
COMUNE DI ALBIGNASEGO
Settore 5°
Gestione del Territorio
via Milano 7
35020 Albignasego PD

Oggetto: Domanda di valutazione della Proposta preliminare del Piano di Lottizzazione / di
Recupero / Unità Minima di Intervento di iniziativa privata denominato

.....
Ditta/e:

Il/la sottoscritto/a, (persona fisica)
..... (cognome) (nome)
in qualità di¹, con la presente

CHIEDE

A codesta Amministrazione l'esame della proposta progettuale preliminare del Piano di
Lottizzazione / di Recupero / Unità Minima di Intervento di iniziativa privata denominato
....., ed identificato sulle tavole di P.R.G. n.

DICHIARA

A tal fine che:

- il/i proponente/i è/sono proprietario/i dell'intera/ di parte dell'area;
- i proprietari richiedenti rappresentano, in termini di superficie territoriale, una percentuale superiore al minimo richiesto, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11 del 23.4.2004, (se trattasi di comparto ai sensi dell'articolo 21, 4° comma, della L.R. n. 11 del 23.4.2004);
- il progettista del Piano di Lottizzazione / di Recupero / Unità Minima di Intervento è l'Arch./Ing. (abilitato alla progettazione di P.U.A.) con studio/domicilio fiscale in
via/piazza/vicolo/corso n. c.a.p.
telefono fax..... e-mail,
iscritto all'Albo professionale degli della Provincia di
al n.

A tal fine si allega la documentazione ritenuta necessaria al conseguimento dei pareri di rito, ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento Edilizio, prodotta in n. copie, relativa al progetto del Piano in oggetto.

¹ Proprietario, legale rappresentante, mandatario del Consorzio

Elenco indicativo elaborati:

- Relazione tecnica – illustrativa;
- Inquadramento territoriale;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Planimetria di progetto;
- Progettazione di massima delle reti tecnologiche.

I sopra detti elaborati dovranno essere esibiti in cinque copie.

.....
(luogo e data)

Il/I proponente/i

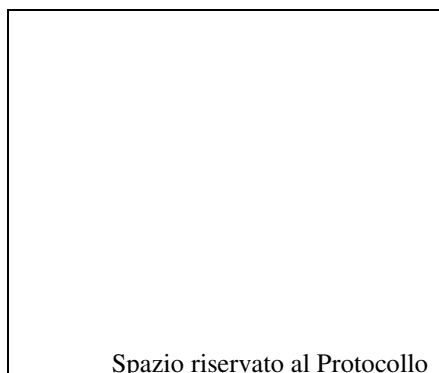
.....
.....
.....
.....
.....

Per quanto sopra esposto, si autorizza l'Ufficio Gestione del Territorio ad inviare richieste di integrazioni e/o chiarimenti esclusivamente all'indirizzo del progettista.
Si ricorda, infine, che tutti gli elaborati oggetto di integrazione e/o modifica, dovranno essere sempre sottoscritti dalla/e ditta/e proponenti il P.U.A.

.....
(luogo e data)

Il/I proponente/i

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



Istanza di Approvazione Progetto definitivo

Al SINDACO del
COMUNE DI ALBIGNASEGO
Settore 5°
Gestione del Territorio
via Milano 7
35020 Albignasego PD

Oggetto: Piano di Lottizzazione / di Recupero / Unità Minima di Intervento di iniziativa privata denominato - Progetto definitivo.
Ditta/e:

Il/la sottoscritto/a, (persona fisica)
..... (cognome) (nome)
in qualità di¹, con la presente

CHIEDE

A codesta Amministrazione l'approvazione della proposta definitiva del progetto del Piano di Lottizzazione / di Recupero / Unità Minima di Intervento di iniziativa privata denominato, ed identificato sulle tavole di P.R.G. n.

DICHIARA

A tal fine che:

- il/i proponente/i è/sono proprietario/i dell'intera/ di parte dell'area;
oppure
- i proprietari richiedenti rappresentano, in termini di superficie territoriale, una percentuale superiore al minimo richiesto, ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11 del 23.4.2004, (se trattasi di comparto ai sensi dell'articolo 21, 4° comma, della L.R. n. 11 del 23.4.2004);
- il progettista del Piano Urbanistico Attuativo / di Recupero / Unità Minima di Intervento è l'Arch./Ing. (abilitato alla progettazione di P.U.A.) con studio/domicilio fiscale in
via/piazza/vicolo/corso n. c.a.p.
telefono fax..... e-mail,
iscritto all'Albo professionale degli della Provincia di
al n.

¹ Proprietario, legale rappresentante, mandatario del Consorzio

A tal fine si allega la documentazione ritenuta necessaria al conseguimento dei pareri di rito, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 11 del 23.4.2004 e dell'articolo 33 del Regolamento Edilizio, prodotta in n. copie, relativa al progetto del Piano in oggetto.

.....,
(luogo e data)

Il/I proponente/i

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

Per quanto sopra esposto, si autorizza l'Ufficio Gestione del Territorio ad inviare richieste di integrazioni e/o chiarimenti esclusivamente all'indirizzo del progettista.
Si ricorda, infine, che tutti gli elaborati oggetto di integrazione e/o modifica, dovranno essere sempre sottoscritti dalla/e ditta/e proponenti il P.U.A.

.....,
(luogo e data)

Il/I proponente/i

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

Elenco elaborati progetto definitivo

PROGETTO DEFINITIVO
ELENCO MINIMO DEGLI ELABORATI

- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione storica (nel caso di Piano di Recupero);
- Norme tecniche di attuazione P.U.A. (vedi allegato 9);
- Schema di convenzione P.U.A. con Programma di manutenzione aree verdi (ove previsto) (vedi allegato 7);
- Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Disciplinare tecnico;
- Scheda dati standard sintetici;
- Asseverazione di conformità urbanistica (vedi allegato 6);
- Documentazione catastale, in data non anteriore a 60 gg. dalla data di presentazione del P.U.A., o frazionamento;
- Atto di proprietà e/o Dichiarazione sostitutiva atto notorio di proprietà;
- Estratto del P.R.G. e le relative Norme tecniche di Attuazione, Estratto della Tavola dei Vincoli;
- Planimetria di sovrapposizione tra estratto di PRG vigente ed estratto catastale con indicazione del perimetro dell'area di intervento;
- Documentazione fotografica;
- Rilievo dello stato di fatto;
- Planimetria dei servizi tecnologici esistenti;
- Planimetria di progetto con inquadramento urbanistico nella quale si indicano i collegamenti funzionali esistenti e di progetto, tra il nuovo insediamento e le zone circostanti quali l'intera maglia stradale, i collegamenti veicolari e pedonali tra residenza e servizi pubblici, le correlazioni con i servizi di quartiere, le connessioni funzionali tra verde naturale ed attrezzato, gli elementi di interesse naturalistico e paesaggistico che vengono valorizzati;
- Planimetria di progetto contenente la suddivisione dei lotti, le tabelle parametriche degli standard, con indicazione, per ciascuno di essi delle dimensioni planimetriche, degli allineamenti, dei distacchi dai confini e che contenga il perimetro di massima edificazione, le quote planimetriche ed altimetriche;
- Planimetria delle aree da cedere e/o asservire al uso pubblico;
- Planivolumetrico del progetto, atto a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto, sotto il profilo urbanistico ed ambientale;
- Progettazione definitiva di ciascuna rete tecnologica, con allegata copia del carteggio relativo agli accordi intercorsi con gli Enti interessati;
- Indagine geologica, geomorfologica ed idrogeologica dell'intervento che specifichi le caratteristiche del suolo e del sottosuolo ai fini della tutela degli acquiferi;
- Relazione idraulica e tavole grafiche dimostrative dei criteri progettuali atti alla realizzazione delle opere di mitigazione idraulica;
- Documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'articolo 8, 2° e 4° commi, della L. n. 447/1995;
- Valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'articolo 8, 3° comma, della L. n. 447/1995;
- Versione digitale del progetto da consegnare solo in fase di ultimazione del progetto prima dell'adozione.

I suddetti elaborati dovranno essere esibiti in otto copie.

Dichiarazione Sostitutiva Atto Notorio relativo alla proprietà

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO
RELATIVA ALLA PROPRIETÀ
ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445/2000

Il/la sottoscritto/a

1) Persona fisica

Cognome Nome
nato/a a il, cod. fisc.
residente in via n.
c.a.p. - telefono fax
e-mail

2) Persona giuridica

Ditta con sede/domicilio
fiscale in via n.
c.a.p. - telefono fax
e-mail

cod. fisc./part. i.v.a.

legalmente rappresentata dal sig. Cognome Nome

.....

nato/a a il, cod. fisc.

residente in via n.

c.a.p.

nella sua qualità di¹, come risultante da allegata autocertificazione.

- consapevole del fatto che, in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione, verranno applicate, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (articolo 483) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti, oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza;
- consapevole altresì che qualora emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione, il sottoscritto decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi di quanto disposto dall'articolo 75 del n. 445 del 28.12.2000;

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che:

- Le aree e gli immobili incluse nel P.U.A. oggetto di approvazione della proposta definitiva del Piano di Lottizzazione / di Recupero / Unità Minima d'Intervento di iniziativa privata denominato, individuate:

- al Catasto Terreni:

Comune di Albignasego, Sezione, Foglio, mapp.....

REGOLAMENTO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

pag.2

- al Catasto Fabbricati:

Comune di Albignasego, Sezione, Foglio, mapp....., sub

e ubicato in via al civico n.

risultano essere:

- di esclusiva proprietà;
- in comproprietà con i seguenti soggetti:
 1.
 2.
 3.
- altro diritto²:

come risulta da Atto Notarile stipulato in data dal Notaio,
iscritto al distretto notarile di; Registro n.
Repertorio n., trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di
..... in data al n.

(ove necessario)

- all'interno dell'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo insistono i seguenti immobili, che risultano regolarmente edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:
provvedimento n. _____ in data _____
provvedimento n. _____ in data _____
provvedimento n. _____ in data _____

(ove necessario)

- non vengono violati diritti di terzi o condominiali,

Con la presente inoltre si dà atto affinché i dati forniti siano trattati nel rispetto del D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003.

Ai sensi dell'articolo 38, 3° comma, del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, alla presente autocertificazione viene allegata fotocopia (chiara e leggibile) di un documento di identità del sottoscrittore.

.....,
(luogo e data)

Il dichiarante

.....

1. indicare il titolo che autorizza a rappresentare la Ditta e allegare autocertificazione
2. indicare il titolo: usufruttuario, superficiario, enfiteuta, usuario o titolare di altro diritto reale di godimento quale uso, abitazione, servitù prediale, ecc. (indicare quale)

ASSEVERAZIONE di CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO
ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “.....”,
SITO IN NEL COMUNE DI ALBIGNASEGO

Il/la sottoscritto/a

- progettista del Piano urbanistico attuativo / Unità Minima d'Intervento di iniziativa privata (abilitato alla progettazione di P.U.A.) con studio/domicilio fiscale in
via/piazza/vicolo/corso n. c.a.p.
telefono fax..... e-mail,
iscritto all'Albo professionale degli della Provincia di
al n.

ASSEVERA

che le previsioni del piano attuativo di iniziativa privata in oggetto denominato
“.....”, classificato dal vigente strumento urbanistico generale come zona, sottozona

- corrispondono allo stato di fatto dei rilievi, alle misurazioni effettuate e agli stati di consistenza rilevati;
- contengono le dotazioni di standard urbanistici prescritte dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- ottemperano alle indicazioni/prescrizioni comunicate dagli Settori/Servizi comunali, nonché Enti competenti;
- che l'intervento descritto nella documentazione tecnica allegata è conforme alle vigenti disposizioni di legge come di seguito specificate:
 1. alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia;
 2. ai vigenti disposti in materia del Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, (D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006);
 3. alle norme vigenti in materia di tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici ovvero che l'area interessata non è soggetta a vincoli (D.Lgs.n. 42 del 22.01.2004);
 4. alle norme del Piano Regolatore Generale ed al Regolamento Edilizio e N.T.A. Comunali vigenti;
 5. al vigente Regolamento Piani Attuativi approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del
 6. alle norme vigenti in materia di Sicurezza e di quelle Igienico - sanitarie;
 7. alle disposizioni in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche, (articolo 24 della L. n. 104 del 05.02.1992, D.P.R. n. 503 del 24.7.1996 e D.M. n. 236 del 14.6.1989), così come dimostrato nei grafici allegati al progetto;
 8. alle normative dettate dal Nuovo Codice della Strada (D.L.gs. n. 285 del 30.4.1992) ed al relativo Regolamento di Esecuzione (D.P.R. n. 495 del 16.12.1992);
 9. alle normative dettate dal D.M. 05.11.2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”;
 10. alle disposizioni vigenti in materia ambientale (D.Lgs. n. 152 del 03.4.2006), nonché quelle inerenti l'inquinamento acustico (L. n. 447 del 26.10.1995);

11. alle disposizioni relative alla procedura di valutazione di incidenza – Direttiva Comunitaria 92/43/CEE, D.P.R. n. 120 del 12.3.2003, e D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006

DICHIARA

di essere consapevole che la presente asseverazione di conformità viene compiuta in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale e di essere a conoscenza delle responsabilità amministrative e penali in cui si incorre in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

Ai sensi dell'articolo 38, 3° comma, del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, alla presente autocertificazione viene allegata fotocopia (chiara e leggibile) di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

.....
(luogo e data)

Il Progettista

.....

(Timbro e Firma)

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”
I dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Allegato 7

Schema di convenzione P.U.A.



COMUNE DI ALBIGNASEGO

Provincia di Padova

SETTORE 5° Gestione del Territorio

CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO

“

”
Articolo 28, L. n. 1150 del 17.8.1942;
Articolo 19, L.R. n. 11 del 23.4.2004;

Adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. del
Approvato con Deliberazione del Consiglio n. del

L'anno il giorno..... del mese di davanti a me Dott., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di, con sede in alla/al via/piazza/vicolo/corso n. sono presenti i signori:

- domiciliato per la carica di in Albignasego, alla via Milano 7, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Albignasego, cod. fisc. 80008790281 e part. i.v.a. 00939330288, (di seguito anche “Il Comune”);

- per la/e ditta/e proponente il Piano di Lottizzazione/ Recupero denominato “.....” i signori:

.....
.....

che nel prosieguo dell'atto vengono indicati come "Ditta";

PREMESSO CHE:

in data..... prot. è stata presentata istanza dalla/e Ditta/e:

1.
2.
3.

proprietaria/e del terreno interessato dal Piano di Lottizzazione / Recupero denominato “.....”, intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito come segue:

Catasto Terreni: Fg., mapp. mq

Fg., mapp. mq

Catasto Fabbricati: Sez. Fg., part., sub., cat.

Sez. Fg., part., sub., cat.

per una superficie territoriale complessiva di mq corrispondente all'ambito dell'intervento.

La zona interessata dal Piano di Lottizzazione/ Recupero, è così classificata dal P.R.G. vigente:

zona, sottozona soggetta ad uno Strumento Urbanistico Attuativo denominato “.....” e disciplinato dagli articoli delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

I sopraindicati intervenuti proprietari lottizzanti dichiarano di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione.

La presente convenzione è conforme allo schema tipo allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici Attuativi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Ditta si impegna a realizzare le Opere di Urbanizzazione del Piano di Lottizzazione / Recupero “.....”, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del e composto dai seguenti elaborati:

(elenco elaborati)

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

La Ditta si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

La Ditta è obbligata in solido per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta con la presente Convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti, cioè indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest’ultimo. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Ditta non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte.

Le premesse sopra esposte, la sopra citata Deliberazione ed i seguenti elaborati formano parte integrante e contestuale del presente atto:

Allegato 1 (elaborati tecnici):

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

Allegato 2 (fascicoli):

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

ARTICOLO 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta, ai sensi dell’articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietaria di tutte le aree e gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione /Recupero “.....”
(ovvero)

La Ditta, ai sensi dell’articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, dichiara di essere proprietaria del (almeno il 51%)

del valore degli immobili ricompresi nell’ambito, in base al relativo imponibile catastale e del (almeno il 75%) delle aree inserite nell’ambito medesimo interessate dal Piano di Lottizzazione / Recupero, ed oggetto della presente Convenzione, così come risulta dall’elaborato di cui al precedente articolo 1.

La Ditta, coerentemente con quanto dichiarato nell'allegato "Dichiarazione Sostitutiva di atto notorio relativo alla proprietà" ed ai sensi degli articoli 48 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, è consapevole della pena che la legge commina per le dichiarazioni mendaci.

La ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria delle seguenti aree interessate dal Piano di Lottizzazione oggetto della presente Convenzione:

Comune di Albignasego, Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg., mapp.

I proprietari dei mappali siti nel Comune di Albignasego e descritti nel Nuovo Catasto Terreni Revisionato alla Sezione Unica, Fg., mapp. inseriti nell'ambito del P.U.A. non avendo sottoscritto il Piano in oggetto vengono considerati dissenzienti.

A tal fine il termine di cui all'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004, il cui inutile decorso costituisce titolo per procedere all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, è fissato in anni 1 (uno) dalla data di stipulazione della presente Convenzione.

ARTICOLO 3 - PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano di Lottizzazione / Recupero è caratterizzato dai seguenti dati dimensionali, nel rispetto dei parametri del P.R.G. vigente:

Superficie territoriale (di progetto) mq

così distinta:

Superficie fondiaria	mq	.....
Superficie destinata a verde pubblico o di uso pubblico	mq	.....
Superficie destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico	mq	.....
Superficie destinata a Viabilità pubblica o di uso pubblico	mq	.....
Superficie per attrezzature di interesse comune	mq	.....
Altro	mq	.....

Volumetria totale mc

così distinta:

Volumetria residenziale	mc	.....
Volumetria commerciale	mc	.....
Volumetria direzionale	mc	.....
Volumetria ricettiva	mc	.....
Superficie commerciale (SLC)	mq	.....
Superficie direzionale (SLP)	mq	.....
Superficie ricettiva (SLP)	mq	.....
Superficie Produttiva (SLP)	mq	.....

Altezza massima ml

ARTICOLO 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – CESSIONE/ESECUZIONE

La Ditta proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo ".....", di cui all'articolo 1 della presente convenzione, come descritte nel Computo Metrico Estimativo, e di seguito elencate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. €
2. €
3. €

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni 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 allegata sub, per una superficie complessiva di mq, così suddivisa:

- verde pubblico mq
- parcheggi mq
- strade mq
- marciapiedi mq

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard di verde e parcheggi indicate costituiscono quantità minime inderogabili.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna altresì a realizzare sulle medesime aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al Piano di e al progetto esecutivo delle opere stesse.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, è pari ad € (*in lettere*), i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5.

(*ove previsto*)

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. €
2. €
3. €

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, è pari a € (*in lettere*), i.v.a. esclusa, come risulta dal computo metrico estimativo, e sarà scomputato dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come meglio esplicitato all'articolo 16 del Regolamento P.U.A. e di cui al successivo articolo 5. Tali importi sono soggetti a ribasso d'asta a seguito di gara di evidenza pubblica, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006.

ARTICOLO 5 – ESECUZIONE E CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 9)

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150 del 17.8.1942 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 secondaria che risultano indicate nella Tavola allegata sub 1, di una superficie pari a mq, così suddivisa:

- _____ mq _____
- _____ mq _____
- _____ mq _____

Tali superfici saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La Ditta, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cure e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere, in conformità al piano ed al progetto esecutivo delle opere stesse.

La Ditta si riconosce tenuta ad assolvere l'onere di urbanizzazione secondaria con la cessione di aree e l'esecuzione delle relative opere secondo i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione approvati con deliberazione consiliare per un valore complessivamente calcolato sulla base dei medesimi criteri in € _____.

Le parti concordano che il valore delle aree da cedere corrisponde ad € _____, avendo fatto riferimento alla misura stabilita _____ dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Padova sentito l'Ufficio Patrimonio (6° Settore) del Comune di Albignasego, e che il valore delle opere da realizzare corrisponde complessivamente ad € _____, con riferimento ai valori indicati nei sopra ricordati criteri.

Prima della firma della presente convenzione la Ditta dovrà corrispondere al Comune l'importo di € _____, pari alla differenza tra il valore dell'onere come più sopra quantificato e la somma degli importi del valore delle suddette aree ed opere.

L'importo di € _____ potrà essere corrisposto anche ratealmente, nei seguenti termini:

25% alla firma della convenzione;

25% entro 6 mesi dalla firma della convenzione;

25% entro 12 mesi dalla firma della convenzione;

25% entro 18 mesi dalla firma della convenzione.

Le quote successive alla prima dovranno essere garantite da fidejussione o polizza fidejussoria.

Le opere dovranno essere realizzate entro giorni (..... anni) dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il Comune 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 18, quando la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Visto l'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

ARTICOLO 6 – MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E REALIZZAZIONE DELLE OPERE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4, trattandosi di opera pubblica, dovrà essere affidata mediante una procedura ad evidenza pubblica nel rispetto del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D.Lgs. n. 163/2006).

(ove previsto)

In luogo del reperimento degli standard urbanistici primari e/o secondari all'interno del perimetro del Piano di Recupero, la ditta prevede l'istituto della monetizzazione.

Le parti danno atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il costo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente articolo 4; nonché (*ove previsto*) quello relativo alla monetizzazione degli standard primari, di cui al successivo articolo 12, il costo da scomputare assumerà la forma definitiva, solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

Il costo delle opere sarà scomputato per ogni singolo lotto, nella percentuale che segue:

LOTTO n. 1

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €	%
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €	%

LOTTO n. 2

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €	%
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €	%

LOTTO n.

Importo Opere di Urbanizzazione Primaria €	%
Importo Opere di Urbanizzazione Secondaria €	%

Qualora la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, stabilita in sede di rilascio di Permesso di Costruire dei fabbricati, sia inferiore al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nulla è dovuto alla Ditta.

Qualora invece la quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria, sia superiore rispetto al costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, si dovrà procedere a conguaglio a favore del Comune.

I passaggi formali per l'affidamento e la realizzazione delle opere a scomputo sono disciplinati al successivo articolo 11.

ARTICOLO 7 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI – SERVITÙ PUBBLICHE

La Ditta si impegna ad assumere a proprio carico ogni onere necessario per ottenere dagli Enti erogatori o di gestione dei pubblici servizi, gli allacciamenti alla rete generale dei servizi di tutti gli impianti tecnologici realizzati in esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e in particolare per le seguenti opere:

- fognature per acque nere;
- fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica fissa;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, 7° comma bis, del D.P.R. n. 380/2001.

La Ditta provvederà ad allacciare a propria cura e spese la rete fognaria del Piano di Lottizzazione al collettore comunale qualora esistente ed a richiedere all'Ente competente l'autorizzazione allo scarico.

Qualora risultasse necessario, per esigenze degli Enti erogatori di pubblici servizi, la Ditta lottizzante si impegna a costituire perpetua servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, piazze, marciapiedi e parcheggi, non compresi nei precedenti articoli, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione del suolo, per l'installazione di servizi pubblici, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 8 – DEPURAZIONE DEI REFLUI FOGNARI

La ditta proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare ogni opera per lo smaltimento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della normativa in materia di trattamento e scarico di acque provenienti da insediamenti civili o assimilabili.

(ove previsto e nel caso della presa in consegna dell'impianto al Comune)

La Ditta proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione di cui alle tav. n. è a carico della Ditta proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo che dovessero intervenire fino alla presa in carico definitiva dello stesso da parte del Comune.

La cessione dello stesso al Comune per la gestione tecnica, operativa ed amministrativa e la manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, potrà avvenire solo a seguito di collaudo funzionale con esito positivo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte della Ditta proponente del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.

(ove previsto e nel caso che l'impianto rimanga in carico ai lottizzanti)

La Ditta proponente, nel rispetto delle procedure autorizzative vigenti, si impegna a realizzare tutte le opere di collettamento e trattamento dei reflui in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti preposti e nel rispetto della norme vigenti in materia.

La realizzazione dell'impianto di depurazione, facente parte del progetto delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione e previsto nelle tav. n. è a carico della Ditta proponente, come pure gli eventuali adeguamenti dell'impianto di depurazione dovuti a nuove disposizioni legislative, regolamentari e prescrizioni dell'Autorità di controllo.

L'attivazione dello scarico è subordinata alla presentazione da parte della Ditta proponente del certificato di regolare esecuzione dell'impianto di depurazione redatto dal Direttore dei Lavori e della nomina del Tecnico Responsabile della gestione sottoscritta dallo stesso per accettazione.

La Ditta proponente s'impegna a propria cura e spese ad allacciare l'impianto di smaltimento delle acque reflue al collettore comunale entro 60 giorni dalla semplice richiesta dell'organismo gestore competente a seguito dell'adeguamento della rete comunale, risanando gli impianti in oggetto.

ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (IN ALTERNATIVA ALL'ARTICOLO 5)

La Ditta lottizzante verserà l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinati come stabilito dagli articoli 63 e 86 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni, sul volume di progetto previsto dal Repertorio normativo incrementato della percentuale del 25%.

Tale importo potrà essere rateizzato nel seguente modo:

- 1° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata contestualmente alla firma della presente convenzione;
- 2° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 6 mesi dalla prima;
- 3° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 12 mesi dalla prima;
- 4° rata € pari al 25% dell'intero importo, che viene versata entro 18 mesi dalla prima.

In ogni caso, il saldo dell'intero importo, che potrà anche essere anticipato, sarà effettuato comunque prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, al fine di poter pervenire alla richiesta di collaudo delle opere stesse.

La Ditta lottizzante, a garanzia del versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà costituire una polizza fidejussoria pari agli oneri che restano da versare da presentare preventivamente alla stipula della convenzione.

Visto l'articolo 42 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001 il mancato versamento delle rate di cui sopra nei termini stabiliti comporta:

- a. l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b. l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lettera "a", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c. l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera "b", il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera "c", sopra citata, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.

ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE

I soggetti proponenti l'intervento, entro il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta approvazione del P.U.A. sono tenuti a stipulare la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A.

Qualora la stipula della suddetta convenzione avvenga oltre il termine sopra indicato, le parti convengono che i valori riportati nel computo metrico estimativo dovranno essere oggetto di indicizzazione.

Per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria la Ditta (*oppure il Comune nei casi ove previsto*) pone a base di gara la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo allegato al Piano di Lottizzazione / Recupero approvato dalla Amministrazione Comunale stessa.

Successivamente alla stipula della presente convenzione, la Ditta proponente inoltra istanza al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, in conformità ai progetti già depositati in sede di redazione del P.U.A., unitamente allo schema del relativo contratto di appalto, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate le suddette opere.

Le parti danno atto che il Permesso di Costruire non abilita gli aventi titolo firmatari della presente convenzione a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi delle opere pubbliche di cui all'articolo 4 che precede.

In conformità a quanto stabilito nello schema del contratto d'appalto, la ditta proponente presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel P.U.A.

Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno, entro il quale la Ditta lottizzante, dovrà dare inizio ai lavori.

La Ditta lottizzante si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente articolo 4, entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere, ovvero entro i termini previsti dal Permesso di Costruire stesso.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo articolo 18. Ad intervenuta comunicazione di fine lavori presentata al Comune secondo le disposizioni del vigente Regolamento dei Piani Urbanistici Attuativi, prima dell'emissione del certificato di collaudo, la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché un Piano di Manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554/1999.

(Da inserire in Convenzione in presenza di Ditte dissenzienti):

Per i piani attuativi dove risultino dissenzienti ai sensi dell'articolo 20, 6° comma, della L.R. n. 11/2004), costituirà giustificato motivo per la concessione di proroga dei termini di ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria l'eventuale ritardo, non imputabile alla ditta lottizzante, derivante dal compimento delle procedure di occupazione temporanea e/o di espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti, anche per eventuali contenziosi promossi da questi ultimi.

È necessaria comunque una preventiva deliberazione della Giunta Comunale al fine di autorizzare la richiesta di proroga dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

ARTICOLO 11 - AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

L'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche, oggetto della presente convenzione, dovrà avvenire obbligatoriamente a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica, esperita per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori dalla Ditta lottizzante (o dal Comune nei casi ove previsto) a propria cura e spese, nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici.

Le parti convengono altresì che il privato titolare del Permesso di Costruire dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, ai sensi dell'articolo 40 del D.Lgs. n. 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, articolo 2359 del C.C.

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva dei lavori, la Ditta lottizzante firmataria della presente convenzione, nonché titolare del Permesso di Costruire, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto, (di tipo privatistico) ai sensi degli articoli 1322 e 1323 del C.C. e della legislazione nazionale vigente.

Il titolare del Permesso di Costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il Permesso di Costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Il titolare del Permesso di Costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dalla Ditta lottizzante mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, 6° comma, e 122, 8° comma, del Codice dei contratti.

oppure

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dalla Ditta lottizzante mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta) ai

sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, primo periodo, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

oppure

Le opere di urbanizzazione (per importo inferiore ad € 5.150.000,00) sono eseguite da impresa selezionata dal Comune mediante procedura di evidenza pubblica (aperta o ristretta), su impulso progettuale della Ditta lottizzante, ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, 1° comma, lettera g, secondo periodo, 53, 2° comma, lettera c, e 55, 5° o 6° commi, del Codice dei contratti.

ARTICOLO 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione oggetto della presente Convenzione saranno sottoposte a collaudo tecnico amministrativo, nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

Tutte le opere e spese di collaudo sono a carico della Ditta, la quale entro 30 giorni dall'inizio dei lavori s'impegna a nominare il Collaudatore in corso d'opera e comunicarlo al Comune.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine la Ditta fornirà al Comune ed al Collaudatore i necessari tipi di frazionamento, approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo favorevole, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo ad uso pubblico al Comune delle aree a standard, potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui all'articolo 18.

ARTICOLO 13 - FOGNATURE DELLA LOTTIZZAZIONE

Le fognature dovranno essere predisposte affinché le acque nere domestiche vengano allacciate alla fognatura nera comunale della quale la zona è servita. Qualora al momento della richiesta del certificato di abitabilità dei singoli fabbricati, il depuratore comunale non fosse in grado di ricevere i reflui provenienti dalla lottizzazione, la Ditta richiedente si assumerà l'onere di provvedere alla realizzazione di idoneo sistema di smaltimento autonomo per singolo edificio compatibile con la normativa vigente e di provvedere al ripristino del collegamento al depuratore comunale appena esso permetterà di ricevere gli scarichi.

ARTICOLO 14 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e, comunque, fino alla consegna di cui al successivo articolo 15, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti del Piano di Lottizzazione / Recupero saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

Qualora all'atto della consegna le aree e le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione verranno applicate le disposizioni di cui al precedente articolo 12.

Nel caso di asservimento pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione, la Ditta si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi e dell'impianto di irrigazione, come da Allegato "Programma di manutenzione aree verdi" alla presente Convenzione, alla manutenzione delle sedi viarie

(strade, marciapiedi, piste ciclo-pedonali, piazzole R.S.U., arredo urbano).

La Ditta si farà carico di tutte le responsabilità civili e penali inerenti l'uso delle stesse, in particolare di fronte a danni a terzi o a cose derivanti dalla mancata o insufficiente manutenzione, ed ai danni derivati dalla non corretta tenuta degli impianti.

La Ditta s'impegna altresì ad inserire il presente articolo negli atti di cessione dei realizzandi edifici.

ARTICOLO 15 - REGIME GIURIDICO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta si impegna a cedere al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree:

- mq a parcheggio pubblico;
- mq a verde pubblico;
- mq a strade;
- mq a marciapiedi;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg., mapp.

La Ditta si impegna ad asservire all'uso pubblico, al Comune di Albignasego, le seguenti opere ed aree:

- mq a parcheggio ad uso pubblico;
- mq a verde ad uso pubblico;
- mq a strade ad uso pubblico;
- mq a marciapiedi ad uso pubblico;

identificati al N.C.T. del Comune di Albignasego al Fg. mapp.

Le aree e le opere di cui al presente articolo sono specificate nella Tav. n. ... "Planimetria delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico".

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

Ovvero

(citare eventuali canoni o servitù)

.....

L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato, con Atto Notarile e con spese a carico della Ditta, entro 30 giorni dalla data di presa d'atto dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione, con apposito provvedimento.

La presa in consegna avverrà a seguito di sopralluogo.

La Ditta riconosce, sin d'ora, che, a garanzia degli impegni assunti con il presente articolo, il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo, nonché all'avvenuta acquisizione e/o vincolo d'uso pubblico al Comune delle aree a standard.

ARTICOLO 16 - MONETIZZAZIONE STANDARD (ove prevista)

La Ditta proponente, a fronte del mancato reperimento degli standard all'interno del perimetro del piano, si impegna a versare, secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. ... del, i seguenti importi oggetto di monetizzazione:

- per lo standard a Verde: mq (€/mq) €
- per lo standard a Parcheggio: mq (€/mq) €

- per uno totale di: mq €

Tali importi saranno versati dalla ditta prima della stipula della presente convenzione, ovvero prima del ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Gli stessi saranno scomputati dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione primaria in sede di rilascio del Permesso di Costruire, assieme al costo delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente articolo 5.

Il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà corrisposto prima della stipula della presente Convenzione, sulla base delle tabelle parametriche a tale data vigenti.

ARTICOLO 17 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora la Ditta proponente proceda ad alienare le aree di cui al presente Piano di Lottizzazione / Recupero, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di Convenzione.

Dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato.

I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla Convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, la Ditta Proponente, o gli aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ARTICOLO 18 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE / RECUPERO

A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione e per la corretta esecuzione delle opere, la Ditta lottizzante presta adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo di € (*in lettere*), pari all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, come risultanti dal computo metrico approvato, compresa i.v.a., con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____, da depositare all'atto della stipula della convenzione, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La Ditta lottizzante si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks), oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto. Dette garanzie fornite dai soggetti privati, saranno svincolate dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Albignasego delle opere di urbanizzazione.

In caso di proroga di cui all'articolo 10, l'importo della polizza fidejussoria di cui sopra potrà essere ridotto in funzione dei collaudi effettuati per stralci funzionali delle opere già realizzate, riduzione comunque che non potrà superare il 70% di quanto originariamente garantito.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta lottizzante, che ha l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovesse rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree, ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

ARTICOLO 19 - PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DEL P.U.A. ED AGIBILITÀ

Il Comune rilascerà ai fini dell'edificazione dei lotti i singoli Permessi di Costruire, nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio e di quanto previsto nel Piano Urbanistico Attuativo.

I Permessi di Costruire saranno rilasciati dopo l'avvenuta esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- sbancamenti e risanamenti;
- rete pubblica illuminazione;
- rete fognaria principale acque bianche;
- rete fognaria principale acque nere;
- rete Telecom;
- rete gas, rete acquedotto e rete Enel o in alternativa dovrà essere dimostrato il pagamento, ai suddetti enti, delle opere di urbanizzazione succitate;
- sottofondi e massicciata stradale.

Per il rilascio dei Permessi di Costruire non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto assolti dalla Ditta lottizzante limitatamente alla volumetria urbanistica prevista dal P.d.L. La volumetria non computabile come volume urbanistico sarà soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, in quanto non previsti dalla presente convenzione e non assolti dalla Ditta lottizzante. Il rilascio del certificato di agibilità delle singole costruzioni è subordinato all'avvenuto collaudo favorevole nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree a standard. I Permessi di Costruire, pertanto, salvo quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, saranno soggetti al pagamento del contributo sul costo della costruzione. A seguito di collaudo avvenuto delle opere di urbanizzazione, per l'edificazione delle aree e comunque prima del ritiro del Permesso di Costruire, i richiedenti dovranno presentare una fidejussione in ragione della quota millesimale della volumetria edificabile sull'importo relativo alla realizzazione delle sole opere stradali (marciapiedi e strade) a garanzia di eventuali danni alle suddette opere oggetto di collaudo, da cedere al Comune. Tale cauzione sarà svincolata dopo la verifica da parte del Settore 3° - LL.PP. dell'assenza o dell'avvenuto ripristino a regola d'arte di eventuali danni causati nella fase di realizzazione dei fabbricati e, comunque, dopo un anno dal rilascio del Certificato di Agibilità degli stessi, ognuno per le opere stradali di cui sopra adiacenti e/o fronteggianti la propria area edificabile.

ARTICOLO 20 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo afferente il costo di costruzione, previsto dalla L. n. 10 del 28.01.1977, verrà determinato in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire stessi.

ARTICOLO 21 - REGIME FISCALE

È obbligo della Ditta la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione, a cura e spese della stessa. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, compreso il rilascio di copie conformi a favore del Comune, sono a carico della ditta esecutrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in specie il trattamento fiscale di cui alla L. n 666 del 28.6.1943.

ARTICOLO 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei Permessi di Costruire che si trovassero in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio o quello determinato ai sensi del 2° e 3° comma dell'articolo 78 della L.R. n. 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

ARTICOLO 23 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed all'esecuzione della presente Convenzione saranno definite dal Foro competente di Padova.

ARTICOLO 24 – NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA.

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica della zona oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e sempre che non siano ancora iniziati i lavori previsti dal piano.

ARTICOLO 25 – VINCOLO D'IMPEGNO DELLA DITTA

Il presente schema di Convenzione è fin d'ora impegnativo per la Ditta che lo sottoscrive, mentre diventerà tale per il Comune di Albignasego a seguito delle approvazioni previste dalla normativa vigente.

La Ditta si impegna a stipulare la presente Convenzione del Piano di Lottizzazione / Recupero, con atto a rogito di Notaio, entro 180 giorni dalla comunicazione da parte del Comune, dell'intervenuta esecutività degli atti di approvazione della Convenzione medesima.

La presente Convenzione urbanistica viene registrata e trascritta nelle forme di legge, a cura e spese dei soggetti obbligati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 28, 5° comma della L. n. 1150 del 17.8.1942.

Letto, firmato e sottoscritto.

.....
(luogo e data)

per il Comune di Albignasego

per la Ditta

.....

(ove previsto)

Schema di convenzione P.U.A.

PROGRAMMA DI MANUTENZIONE AREE VERDI
Piano di Lottizzazione /Recupero / Unità Minima d'Intervento di iniziativa privata
denominato “ _____ ”

MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) Pulizia e controllo dei cestini, raccolta di carte, rifiuti e foglie sui tappeti erbosi e tra gli arbusti da eseguire con cadenza settimanale;
- b) Sfalciatura con raccolta e smaltimento dell'erba nelle aree verdi, eseguiti a regola d'arte, in modo da garantire un numero annuo di circa 12 interventi e comunque a seconda delle esigenze stagionali, da prevedere nel periodo compreso tra aprile e ottobre;
- c) Controllo fitopatologico annuale delle piante con interventi di potatura di allevamento e/o di contenimento, se necessari (le condizioni fitosanitarie delle singole piante dovranno essere valutate da un professionista con competenza in materia agronomica o forestale e gli interventi eseguiti da personale tecnico specializzato e svolti a regola d'arte); interventi di potatura di rimonda del secco, se necessario, da effettuarsi nel periodo estivo;
- d) Trattamenti fitosanitari, al bisogno, a seguito del controllo fitopatologico;
- e) Potatura degli arbusti, se presenti, con cadenza biennale ed eseguiti nei periodi idonei a tale fine;
- f) Controllo periodico del tappeto erboso e, se necessario, risemina;
- g) Concimazione periodica.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Tutti gli interventi non compresi tra la manutenzione ordinaria saranno programmati dalla Ditta Lottizzante e dai suoi aventi causa in accordo e con l'autorizzazione dell'Ente competente. (il Programma, da inserire nella Convenzione da stipulare tra l'Amministrazione comunale e la Ditta Lottizzante, è da ritenersi indicativo e segue le direttive dell'attuale Amministrazione Comunale).

Schema Atto Unilaterale d'Obbligo

COMUNE DI ALBIGNASEGO
(Provincia di Padova)
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO (U.M.I.)
“
_____”

La con sede in,
alla/al via/piazza/vicolo/corso n., part. i.v.a. n.,
in persona del legale rappresentante, cod. fisc., nato a
..... il, residente in,
alla/al via/piazza/vicolo/corso n.,

PREMESSO:

- che (qui di seguito denominata “Ditta”) è proprietaria di un’area/immobile sita in Comune di Albignasego così catastalmente individuato:
Catasto Terreni: Fg., mapp. mq
..... Fg., mapp. mq
- Catasto Fabbricati Sez. Fg., part. - sub., cat.
..... Sez. Fg., part. - sub., cat.
- che tale area è classificata , dal P.R.G. vigente, Z.T.O. “.....”, sottozona “.....”;
- che le opere di seguito descritte saranno acquisite di diritto al patrimonio del Comune medesimo;
- che la realizzazione di tali opere comporta una spesa complessiva stimata in €, di cui al computo metrico estimativo allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;
- che ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, le opere di urbanizzazione che i soggetti firmatari del presente atto si obbligano a realizzare a scomputo del contributo di costruzione, in attuazione del presente atto, costituiscono appalti pubblici di lavori e pertanto sono assoggettate alla disciplina del codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Tutto ciò premesso e considerato, la Ditta come sopra legalmente rappresentata, con la sottoscrizione della presente ad ogni effetto di legge si obbliga nei confronti del Comune di Albignasego ad adempiere ai seguenti

I M P E G N I

1. La Ditta assume a proprio totale carico gli oneri per l’esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, indicate graficamente nelle allegate planimetrie (all. ...) che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed analiticamente descritte nel computo metrico estimativo i cui importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria sono di seguito riportate:

Opere di urbanizzazione primaria:

1. €
2. €
3. €

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA €

Opere di urbanizzazione secondaria:

1. €

2. €

3. €

COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA €

Tutte le opere saranno realizzate secondo le modalità di cui al predetto computo metrico estimativo (all.) ed in conformità al vigente Regolamento P.U.A.

2. La Ditta prende atto che il permesso di costruire non abilita gli aventi titolo firmatari del presente atto a dare inizio all'esecuzione dei lavori relativi alle opere pubbliche di cui sopra, in quanto deve essere previamente ed obbligatoriamente indetta ed esperita una gara per l'affidamento della progettazione esecutiva delle opere e dei relativi lavori a terzi. La Ditta si obbliga ad indire ed esperire la gara nelle forme e nel rispetto delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici a propria cura e spese.

La Ditta conviene altresì che, dal momento in cui svolge il ruolo di Stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, ancorché impresa qualificata, articolo 40 del D.Lgs. n. 163/2006, non può prendere parte alla procedura di affidamento, nemmeno indirettamente attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo, articolo 2359 del C.C.

Ad avvenuta aggiudicazione dei lavori, la Ditta firmataria del presente atto, nonché titolare del Permesso di Costruire, si obbliga a stipulare con l'impresa aggiudicataria un contratto d'appalto ai sensi degli articoli 1322 e 1323 del C.C.

Il titolare del Permesso di Costruire non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il Permesso di Costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Il titolare del Permesso di Costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

3. La ditta da atto che l'importo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria sarà determinato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi; ed altresì che da tali importi sarà ammesso a scomputo, in via provvisoria, il valore delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, di cui al precedente punto 1); lo stesso assumerà la forma definitiva solo dopo l'emissione del certificato di collaudo, che accerti lo stato finale dei lavori, comprovante l'effettivo costo delle opere realizzate.

4. Il progetto esecutivo delle opere da realizzare è a carico dei soggetti aggiudicatari della gara esperita dalla Ditta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In conformità a quanto stabilito nel contratto d'appalto, la ditta proponente presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel P.U.A.

Successivamente al provvedimento di validazione del progetto esecutivo, inizierà a decorrere il termine temporale di un anno entro il quale la Ditta dovrà dare inizio ai lavori.

La Ditta si impegna ad ultimare i lavori delle opere previste al precedente punto 1), entro 3 (tre) anni dalla data effettiva di inizio dei lavori relativi alle opere ovvero entro i termini previsti dal permesso stesso.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di procedere al completamento delle opere da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo punto 9).

La Ditta riconosce sin d'ora che il rilascio del certificato di agibilità del realizzando insediamento non potrà intervenire prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del

certificato di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione delle predette opere di urbanizzazione, nonché all'avvenuta acquisizione al Comune e/o vincolo in uso pubblico delle aree a standard.

5. L'Amministrazione Comunale sottoporrà a collaudo tecnico-amministrativo e/o certificato di regolare esecuzione le opere di urbanizzazione eseguite dalla Ditta nel rispetto delle modalità e delle norme stabilite dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 163/2006.

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere redatto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, mentre il certificato di regolare esecuzione dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori, ai sensi della normativa vigente in materia. Tutte le opere e spese di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione sono a carico della Ditta, la quale entro 30 giorni dall'inizio dei lavori nominerà il Collaudatore; tutte le opere e spese di collaudo sono a carico della Ditta.

Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro i termini stabiliti dal codice dei contratti pubblici.

Il collaudo risulterà da apposito certificato da redigersi a cura del professionista designato dalla Ditta quale collaudatore in corso d'opera e finale.

A tal fine la Ditta fornirà al Comune ed al collaudatore i necessari tipi di frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio di Padova, unitamente agli elaborati "as built" delle opere di urbanizzazione eseguite.

Solo successivamente alla presa d'atto ed approvazione del certificato di collaudo e/o certificato di regolare esecuzione con esito favorevole da parte del Comune, nonché all'avvenuta acquisizione al Comune e/o vincolo in uso pubblico delle aree a standard potranno essere rilasciati i certificati di agibilità ai sensi della normativa vigente.

La Ditta si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e/o completare le opere di urbanizzazione eseguite secondo le risultanze del collaudo e/o certificato di regolare esecuzione entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio ai necessari adeguamenti con spese a carico della Ditta medesima, da riscuotersi con l'ingiunzione prevista dalle leggi vigenti ed emessa dal Comune rivalendosi sulle garanzie prestate di cui al punto 9.

6. Durante l'esecuzione delle opere e dei lavori sinora descritti e comunque fino alla consegna di cui al successivo punto 7, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti ed impianti saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni, si applicano le disposizioni del presente atto riguardanti l'esecuzione d'ufficio di cui al successivo punto 9.

7. La Ditta si impegna a consegnare le opere di cui al precedente punto 1, entro 30 giorni dalla data di esecutività dell'atto di approvazione del certificato di collaudo e/o del certificato di regolare esecuzione e dello schema di cessione/asservimento delle opere di urbanizzazione.

L'atto di cessione e/o quello di asservimento all'uso pubblico delle predette aree, dovrà essere stipulato, con atto notarile e con spese a carico della Ditta.

Le aree sono cedute e/o asservite all'uso pubblico libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

8. In caso di cessione delle opere di urbanizzazione oggetto del permesso di costruire, la Ditta dovrà

rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli impegni assunti nei riguardi del Comune con il presente atto, e non ancora soddisfatti alla data d'alienazione.

La Ditta medesima dovrà pertanto inserire negli atti di trasferimento di tale superficie, tutte le clausole del presente atto.

L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza di tutte le clausole del presente atto e delle previsioni del Computo metrico estimativo, accettandone i contenuti ed i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente dovrà pertanto obbligarsi tra l'altro ad osservare in proprio le previsioni relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed a inserire le clausole di cui al precedente comma nei contratti di eventuale trasferimento della medesima superficie.

Tali clausole dovranno essere espressamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'articolo 1341 del C.C.

La Ditta, si dichiara, fin d'ora, responsabile solidale per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere, salva liberatoria da parte del Comune.

9. La Ditta costituirà, a garanzia delle perfetta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 1, idonea garanzia fidejussoria emessa da primario Istituto bancario o assicurativo per l'importo di € pari all'importo delle opere da realizzare come risultanti dall'allegato computo metrico.

La Ditta si impegna a richiedere alla Ditta aggiudicataria, in sede di stipula del contratto d'appalto, il deposito delle cauzioni definitive, delle polizze C.A.R. (Contractor's All Risks) oltre alle polizze a copertura dell'attività di progettazione in sede di stipula del contratto d'appalto.

Dette garanzie fornite dai soggetti privati saranno svincolate dopo l'avvenuta stipula dell'atto di cessione o vincolo in uso pubblico al Comune di Albignasego delle opere di urbanizzazione.

Nell'ipotesi in cui il Comune, a fronte dell'inadempimento della Ditta, che ha l'onere di eseguire le opere di urbanizzazione, debba rivalersi sulla garanzia fidejussoria, resta fin d'ora inteso che lo stesso avrà libero accesso alle aree sulle quali dovranno realizzarsi e/o ultimarsi le opere, trattandosi di aree delle quali è sin d'ora prevista la destinazione pubblica e/o ad uso pubblico.

Il Comune, pertanto, ha diritto non solo ad entrare nelle suddette aree ma anche a completare le opere non ancora portate a termine o iniziate.

10. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della Ditta, che provvederà alla registrazione e trascrizione.

Quanto sopra esteso è stato letto ed approvato dalla Ditta che ad ogni effetto di legge, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1341 C.c., di seguito lo sottoscrive.

.....
(luogo e data)

per la Ditta

per il legale rappresentante

.....

.....

SCHEMA DI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A.
“.....”

INDICE

- Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE
- Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO
- Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO
- Articolo 4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI
 - 5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G.
- Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI
- Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI
- Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI
- Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI
 - 9.1 – Standard Residenziali
 - 9.2 – Standard Commerciale
 - 9.3 – Standard Direzionale
 - 9.4 – Standard totali
- Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI
- Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI

Articolo 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento P.U.A. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. del, disciplinano gli interventi del Piano di Lottizzazione / di Recupero denominato “.....” la cui area è classificata dal vigente P.R.G. come zona, sottozona, meglio identificata nell’elaborato (indicare la tavola di progetto)

Articolo 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione / di Recupero è composto dai seguenti elaborati previsti dal vigente Regolamento P.U.A.:

(riportare elenco completo degli elaborati)

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

Articolo 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L’attuazione del Piano di Lottizzazione / di Recupero avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da articolo N.T.A. del vigente P.R.G.:

Superficie territoriale	mq
Volumetria residenziale	mc.
Volumetria / Superficie direzionale (SLP)	mc/ mq
Volumetria / Superficie commerciale (SLC)	mc/ mq
Volumetria / Superficie ricettiva (SLP)	mc/ mq
Superficie destinata all’istruzione	mq
Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune	mq
Superficie destinata a verde pubblico / uso pubblico	mq
Superficie destinata a parcheggio pubblico / uso pubblico	mq
Altezza massima	ml

Articolo 4 – MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L’attuazione del Piano di Lottizzazione / di Recupero è subordinata al rilascio di:

Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del P.U.A.;

Permesso di Costruire / presentazione della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi edilizi;

autorizzazione per gli accessi carrai, ai sensi dell’articolo 22 del Codice della strada, (ove previsto nel caso di demolizione di edifici esistenti)

Presentazione dell'istanza di demolizione degli edifici esistenti, così come evidenziati nella tav.;
Presentazione di istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione,
conformemente agli elaborati grafici di approvazione del P.d.R., il cui inizio dei lavori è condizionato alla comprova dell'avvenuta demolizione degli edifici esistenti che ricadono sull'area destinata ad Opere di Urbanizzazione;
Permesso di Costruire / presentazione della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione degli interventi edilizi;
Autorizzazione ai sensi dell'articolo 22 del Codice della strada, per gli accessi carrai.

Articolo 5 – INTERVENTI PREVISTI

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione / di Recupero / Comparto attuativo sono previsti i seguenti interventi:

(descrizione sintetica degli interventi previsti distinti per "categorie di opere")

5.1 – Prescrizioni particolari di P.R.G.

Come da punto ... articolo N.T.A. del vigente P.R.G. nel presente Piano di Lottizzazione / di Recupero sono previsti i seguenti interventi:

(riportare prescrizione particolare P.R.G.)

.....

(descrizione sintetica a riguardo della proposta progettuale)

.....

Articolo 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione / di Recupero è suddivisa in n.lotti secondo lo schema riportato nella tav.

Non è ammessa variazione della suddivisione, né accorpamento di singoli lotti.

I parametri urbanistici che disciplinano l'edificabilità dei singoli lotti sono quelli riportati nelle tav. ed indicati nell'articolo seguente.

Articolo 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa solo con i seguenti parametri:

LOTTO n. 1

- Superficie fondiaria mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq
- Volume totale mc. di cui:
 - ❖ Volume residenziale mc.
 - ❖ Volume commerciale mc.
 - ❖ Volume direzionale mc.
- Superficie commerciale (SLC) mq (specificare la singola tipologia di attività)
- Superficie direzionale (SLP) mq
- Superficie ricettiva (SLP) mq
- Superficie destinata all'istruzione mq.
- Superficie destinata ad attrezzature di interesse comune mq.
- Altezza massima ml.
- Distanze :
 - ❖ Distanze dai confini ml.
 - ❖ Distanze dalle strade ml.

- ❖ Distanze dai fabbricati ml.
- Tipologie:

LOTTO n.

.....

Articolo 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Si fa riferimento ai contenuti di cui all'articolo 11.2 del vigente Regolamento P.U.A. meglio specificati nell'allegato "Elenco elaborati progetto definitivo".

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

– “la sagoma d’involuppo edilizio limite” quotato, così come identificato nella tav. n. entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra ed interrati;

–

–

All'interno dei lotti devono considerarsi indicativi:

Le sagome del planivolumetrico indicate nella tav. n.

–

–

Articolo 9 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché nel rispetto degli articoli 15 e 17 del vigente Regolamento P.U.A.

9.1 – Standard Residenziali

– Standard primari per gli insediamenti di tipo residenziale:

❖ verde pubblico / uso pubblico: mq.

❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

– Standard secondari:

❖ istruzione in cessione / asservimento: mq.

❖ attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq.

❖ verde pubblico / uso pubblico: mq.

9.2 – Standard Commerciale (specificare il tipo di attività)

– Standard primari per gli insediamenti di tipo commerciale:

❖ verde pubblico / uso pubblico: mq.

❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

– Standard secondari:

9.3 – Standard Direzionale

- Standard primari per gli insediamenti di tipo direzionale:
 - ❖ verde pubblico / uso pubblico: mq.
 - ❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

- Standard secondari:

.....

9._ – Standard (*specificare altra destinazione d'uso*)

- Standard primari per gli insediamenti di tipo:
 - ❖ verde pubblico / uso pubblico: mq.
 - ❖ parcheggi pubblici / uso pubblico: mq.

(ove previsto)

- Standard secondari:

.....

9.4 – Standard totali

Complessivamente le dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici del Piano di Lottizzazione / di Recupero risultano essere le seguenti:

Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq.
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq.

Standard secondari:

- istruzione in cessione / asservimento: mq.
- attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq.
- verde pubblico / uso pubblico: mq.

Pertanto la proposta progettuale del Piano di Lottizzazione / di Recupero rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesta, prevedendo la realizzazione delle seguenti aree pubbliche e/o a destinazione pubblica:

Standard primari:

- verde pubblico / uso pubblico mq.
- parcheggi pubblici / uso pubblico mq.

(ove previsto)

Standard secondari:

- istruzione in cessione/asservimento: mq.
- attrezzature di interesse comune in cessione / asservimento: mq.
- verde pubblico / uso pubblico: mq.

Il regime giuridico delle aree da cedere o da asservire all'uso pubblico è precisata nella tav. n.
 "Aree da cedere e/o da asservire all'uso pubblico".

Articolo 10 – RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

(Specificare se lo schema degli accessi carrai e pedonali è da considerarsi prescrittivo o indicativo, purché nel rispetto della legislazione vigente e del Regolamento P.U.A.).

Articolo 11 - DEFINIZIONE DEI MATERIALI (necessario in sede di D.I.A.)

LEGENDA PROGETTI P.U.A. IN ITINERE	
	PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO (tratteggiata, colore rosso)
	PARCHEGGIO DA CEDERE (ansl 31, colore 170)
	PARCHEGGIO DA ASSERVIRE (ansl 37, colore 141)
	VERDE DA CEDERE (ansl 31, colore 106)
	VERDE DA ASSERVIRE (ansl 37, colore 60)
	VIABILITA' DA CEDERE (ansl 31, colore 251)
	VIABILITA' DA ASSERVIRE (ansl 37, colore 253)
	VIABILITA' SU SUOLO PUBBLICO (ansl 33, colore 9)
	AREE/OPERE URB. SECONDARIA DA CEDERE (ansl 31, colore 210)
	AREE/OPERE URB. SECOND. DA ASSERVIRE (ansl 37, colore 231)
	AREA PER DEPURATORE
	AREA PER PIAZZOLA RSU
	AREA PER CABINA ENEL
	AREA PER ANTENNA TELEFONIA MOBILE
	PERIMETRO LOTTI (colore nero)
	SAGOMA D'INVILUPPO EDILIZIO LIMITE (trattopunto)
	OPERE SPECIALI (depuratore, antenna, cabina enel, piazzola R.S.U.) (solid, colore 175)

Schema Atto Costitutivo Consorzio

COMUNE DI ALBIGNASEGO
(Provincia di Padova)

ATTO COSTITUTIVO DI CONSORZIO
PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALL'INTERNO DEL P.U.A. " _____"
LOCALITÀ _____

L'anno il giorno..... del mese di in alla/al
via/piazza/vicolo/corso n.

Nel mio studio.

Davanti a me Dott., Notaio iscritto al Collegio Notarile del distretto di,
senza l'assistenza dei testimoni per l'espressa rinuncia dei costituiti d'accordo tra loro e col mio
consenso.

SONO PRESENTI I SIGNORI

-nato a il , residente in, alla/al
via/piazza/vicolo/corso, che dichiara di agire in nome e per conto di.....:

-, il quale interviene ed agisce in nome e per conto della società:
"....." con sede in, cod. fisc. e part. i.v.a. n.
..... in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della predetta
società in data, documento che, in estratto autentico, si allega a questo atto
sub "B", omessa la lettura per espressa volontà delle parti.

-nato a il , residente in, alla/al
via/piazza/vicolo/corso, che dichiara di agire in nome e per conto di.....:

-, il quale interviene ed agisce in nome e per conto della società:
"....." con sede in, cod. fisc. e part. i.v.a. n.
..... in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della predetta
società in data, documento che, in estratto autentico, si allega a questo atto
sub "C", omessa la lettura per espressa volontà delle parti.

-nato a il , residente in, alla/al
via/piazza/vicolo/corso, che dichiara di agire in nome e per conto di.....:

-, il quale interviene ed agisce in nome e per conto della società:
"....." con sede in, cod. fisc. e part. i.v.a. n.
..... in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della predetta
società in data, documento che, in estratto autentico, si allega a questo atto
sub "D", omessa la lettura per espressa volontà delle parti.

della identità personale dei costituiti, io Notaio sono certo; con il presente atto convengono e
stipulano quanto segue:

PREMESSO che

1. il presente Statuto di costituzione del Consorzio è conforme allo schema tipo denominato
"Schema Atto Costitutivo Consorzio" allegato al Regolamento di Attuazione Piani Urbanistici
Attuativi approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del

2. per manifesta volontà da parte delle ditte proprietarie del terreno interessato dal Piano di Lottizzazione/ Recupero denominato “.....”, intesa ad ottenere l'autorizzazione ad attuare il Piano Urbanistico Attuativo sul terreno sito nel Comune di Albignasego, censito come segue:
N.C.T.: Fg. ____, mapp. _____,
N.C.E..U.: Fg. ____, mapp. _____,
3. il Piano Regolatore Vigente relativo alle predette aree come individuate : - zona, sottozona, disciplinata dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti;
4. le parti del presente atto intendono dare attuazione alle illustrate previsioni del vigente P.R.G.;
5. ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e quindi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'ambito di lottizzazione da realizzare a cura e spese delle ditte sulla base del progetto esecutivo, computo metrico, capitolato speciale e altri elaborati di corredo è facoltà che le ditte lottizzanti si costituiscano in Consorzio
ovvero in caso di comparto
per poter procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'ambito di lottizzazione da realizzare a cura e spese delle ditte sulla base del progetto esecutivo, computo metrico, capitolato speciale e altri elaborati di corredo è necessario che le ditte lottizzanti si costituiscano in Consorzio, denominato, così come richiesto dalla vigente normativa urbanistica, in particolare dall'articolo 21 della L.R. n. 11/2004, per la presentazione di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio , nonché per la stipula della convenzione;
6. il Consorzio si qualifica come stazione appaltante per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria ponendo a base di gara la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori sulla base del progetto definitivo approvato dall'Amministrazione Comunale. Prima dell'inizio dei lavori, il Consorzio formula istanza al Comune per l'ottenimento del Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo 7, 1° comma, lettera c, del D.P.R. n. 380/2001. Il progetto esecutivo delle opere da realizzare è a carico dei soggetti aggiudicatari della gara esperita dalla stazione appaltante per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In conformità a quanto stabilito nel contratto d'appalto, la ditta aggiudicataria presenterà al Comune la progettazione esecutiva delle opere pubbliche previste nel vigente.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula ai sensi dell'articolo ... del Regolamento Piani Attuativi, quanto segue:

TITOLO I - COSTITUZIONE - SEDE - DURATA

ARTICOLO 1

È costituito, ai sensi di legge, tra le società un Consorzio nel Comune di Albignasego, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21 della L.R. n. 11/2004, denominato “..... (inserire denominazione) ”.

ARTICOLO 2

Il Consorzio ha sede legale in, alla/al via/piazza/vicolo/corso

ARTICOLO 3

Il Consorzio ha per oggetto lo svolgimento di tutte le attività necessarie ed utili per la presentazione al Comune di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per l'urbanizzazione ed edificazione della totalità delle aree comprese nell'ambito, nonché per la stipula ed esecuzione della convenzione accedente al titolo edilizio, che sarà rilasciato dall'Amministrazione Comunale in esito della domanda, compresi l'assunzione di obblighi, il conferimento di incarichi, ed in genere di ogni attività anche negoziale del caso.

ARTICOLO 4

Il Consorzio durerà fino all'assolvimento degli scopi di cui al successivo articolo 5 e, comunque, fino all'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, all'avvenuta acquisizione al Comune e/o vincolo in uso pubblico delle aree a standard ed allo svincolo delle polizze fidejussorie previste dalle convenzioni sottoscritte dai consorziati.

TITOLO II - FINALITÀ ED OGGETTO

ARTICOLO 5

Il Consorzio si intende costituito sotto le norme contenute nel presente atto e quelle stabilite nello Statuto Sociale che si allega, previa lettura e vidimazione, al presente atto sotto la lettera "A", affinché ne formi parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 6

Il fondo consortile, istituito per far fronte alle spese di gestione e per finanziare le attività del Consorzio, è formato dai contributi che i consorziati concordano di obbligarsi a versare per ogni e qualsiasi esigenza di cassa, nella quantità, nei tempi e nei modi che saranno indicati dall'Amministratore Unico, nelle percentuali corrispondenti alla cubatura a ciascuno assegnata, come meglio specificato all'articolo 7 dello statuto.

All'atto dello scioglimento del consorzio le eventuali attività del fondo saranno ridistribuite fra i partecipanti secondo le quote di partecipazione sopra indicate.

ARTICOLO 7

Il Consorzio è amministrato da un Amministratore Unico, che seduta stante, viene di comune accordo nominato nella persona del sig.

Che dichiara di accettare la carica conferitagli, chiede ai sensi dell'articolo 2383, 4° comma, del Codice Civile, l'iscrizione della propria nomina nel Registro delle Imprese e dichiara che a proprio carico non sussiste alcuna delle cause di ineleggibilità o di decadenza previste dall'articolo 2382 del Codice Civile o da altre norme di legge.

Delega ad espletare l'adempimento il sottoscritto Notaio.

I consorziati parteciperanno alle spese occorrenti, compresi i contributi di costruzione relativi alle esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal piano urbanistico in fase di redazione, ciascuno nella misura proporzionale alla volumetria edificabile del singolo lotto, che sarà riportata come da ripartizione millesimale allegata sub "...." al presente atto (*oppure riportare in un articolo le quote di partecipazione rispettive*).

I consorziati, secondo quanto previsto dalla Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del vigente Regolamento di Attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi e ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 61/1985, così come modificata dalla L.R. n. 42/1999, provvederanno a prestare a favore del Comune di Albignasego fidejussione bancaria o assicurativa di primaria Compagnia di Assicurazione, a garanzia delle opere di urbanizzazione e, comunque, a garanzia del corretto ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la Convenzione sopra citata; l'importo di tali garanzie seguirà la quota di ripartizione millesimale sul costo degli interventi di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi.

ARTICOLO 8

Con la stipula del presente atto i singoli consorziati, per quanto di rispettiva competenza e comunque per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano ad attribuire al Consorzio procura speciale ed irrevocabile per dare completa attuazione alla convenzione di comparto che sarà approvata dal Comune di Albignasego, compresa la formalizzazione dei trasferimenti di proprietà,

la costituzione delle comunioni o la costituzione degli altri eventuali diritti reali sui beni di proprietà come sopra individuati, che si rendessero necessarie per dare esatta esecuzione alle previsioni della Convenzione medesima.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte dal Consorzio.

ARTICOLO 10

Per quanto non regolato dal presente atto valgono le norme di legge vigenti in materia.
Le parti delegano il sottoscritto Notaio ad inviare per via telematica all'Ufficio del Registro delle Imprese competente il presente atto.

.....,
(luogo e data)

LCS

LE PARTI

.....

Schema Tipo Atto Cessione Aree - Opere

COMUNE DI ALBIGNASEGO
(Provincia di Padova)

SCHEMA DI ATTO DI CESSIONE E/O ASSERVIMENTO AREE ED OPERE

L'anno il giorno..... del mese di in Albignasego, , presso la sede municipale di via Milano n. 7; davanti a me Dott., Notaio in, con Studio in, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, sono comparsi i signori:

- 1)nato a il, domiciliato per la carica in, alla/al via/piazza/vicolo/corso, il quale dichiara di intervenire nel presente Atto nella sua veste di con sede in capitale sociale di €, cod. fisc. iscritta al Registro delle Imprese di al n. ed in quanto tale di agire in legale rappresentanza della società stessa in virtù dei poteri loro derivanti dai vigenti patti sociali;
- 2), nato a il, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente atto quale Dirigente competente del Comune di Albignasego, con sede in Albignasego, via Milano n. 7 (codice fiscale n. 80008790281), ai sensi dell'articolo 107, 3° comma, lettera c, del T.U.E.L. n. 267 del 18.8.2000, in esecuzione della Determinazione n. del del Dirigente del Settore (*n. estremi atto approvativo del certificato di collaudo*), che in copia autentica, qui si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa volontà delle parti.

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con l'atto presente convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - Le ditte ai sensi della convenzione stipulata in data, a rogito del Notaio, Rep. n. - Racc. n., **cedono/asservono all'uso pubblico** ai sensi dell'articolodella convenzione sopra citata le aree ed opere di urbanizzazione identificate nella tav. n. del P.d.L./P.d.R./U.M.I. e catastalmente precisate nel tipo di frazionamento redatto a cura e spese della ditta medesima.

ARTICOLO 2 – Dal / dai frazionamenti redatti a firma dell'Arch. / Ing. / geom., iscritto all'Albo / Collegio della Provincia di al n., · Fraz. n. del · Fraz. n. del si desume che le aree oggetto di cessione sono le seguenti:

AREE DA CEDERE AL COMUNE

Verde pubblico			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Verde pubblico	(ex)		
Totale Area a verde			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Spazi di manovra e parcheggi			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Spazi di manovra e parcheggi	(ex)		
Totale Area di manovra e parcheggi			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Strade			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Strade	(ex)		
Totale Area Strade			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Marciapiedi			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Marciapiedi	(ex)		
Totale Area Marciapiedi			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Si desume inoltre che le aree oggetto di asservimento all'uso pubblico sono le seguenti:

AREE DA VINCOLARE IN USO PUBBLICO AL COMUNE

Verde uso pubblico			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Verde pubblico	(ex)		
Totale Area a verde uso pubblico			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Spazi di manovra e parcheggi			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Spazi di manovra e parcheggio	(ex)		
Totale Area di manovra e parcheggi			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Strade			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Strade	(ex)		
Totale Area Strade			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

Marciapiedi			
Destinazione funzionale	n. mappale vecchio	n. mappale nuovo	superficie mq
Marciapiedi	(ex)		
Totale Area Marciapiedi			
Totale Area prevista dalla Convenzione			
Totale differenze			

ARTICOLO 3 - Le Ditte/Società cedenti, come sopra rappresentate, garantiscono: la piena libertà dell'immobile ceduto, trasferendolo al predetto Comune libero da censi, canoni, livelli, servitù, usufrutti, ipoteche, vincoli di affittanza, pesi ed oneri di qualsiasi genere.

ovvero

Le Ditte/Società cedenti, come sopra rappresentate, garantiscono: la piena libertà dell'immobile ceduto, trasferendolo al predetto Comune libero da censi, canoni, livelli, servitù, usufrutti, ipoteche, vincoli di affittanza, pesi ed oneri di qualsiasi genere ad eccezione del canone annuo di € _____, __ da corrispondere a ogni entro il mese di per l'Autorizzazione/Concessione n. del in data relativa a inerente le aree catastalmente identificate al Fg., mapp. (ex). Tale Autorizzazione potrà essere trasferita previa sottoscrizione del

ARTICOLO 4 - Le Ditte e/o Società cedenti, come sopra rappresentate, dichiarano di ritenere il Comune ricevente estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra i cedenti ed eventuali terze persone, qualsiasi esse possano essere e conseguentemente indenne da qualsiasi pretesa dei terzi stessi;

ovvero

Le Ditte e/o Società cedenti come sopra rappresentate, dichiarano di ritenere il Comune ricevente estraneo a qualsiasi rapporto intercorrente tra i cedenti ed eventuali terze persone, qualsiasi esse possano essere e conseguentemente indenne da qualsiasi pretesa dei terzi stessi ad eccezione degli obblighi derivanti dalla sopra citata l'Autorizzazione/Concessione n. del in data

ARTICOLO 5 - La proprietà delle aree e delle opere cedute si trasferisce da oggi dalle ditte cedenti al Comune di Albignasego e così pure il materiale possesso e godimento delle stesse.

ARTICOLO 6 – Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni le Ditte e/o Società cedenti, come sopra rappresentate, prendendone atto l'Ente ricevente, dichiarano che: per l'area in oggetto, ricadente nel vigente P.R.G. comunale in è stato rilasciato in data dal Comune di Albignasego il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) di cui all'articolo 30, 2°, 3° e 4° commi, del D.P.R. n. 380/2001 che qui si allega sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa volontà delle parti.

Successivamente a tale rilascio e sino ad oggi, non sono intervenute in ordine all'area stessa modificazioni del Piano Urbanistico suddetto.

ARTICOLO 7 - Le spese dell'atto presente inerenti e dipendenti, comprese quelle per il rilascio di una copia conforme del presente atto a favore del Comune di Albignasego, sono a carico delle società cedenti le quali in sede di registrazione chiedono l'applicazione di tutti i benefici di legge previsti dalle vigenti normative ed in particolare dell'articolo 32, 2° comma, del D.P.R. n. 601 del 29.9.1973;

Richiesto, io Notaio ho ricevuto l'atto presente, scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ed elettronici ed in parte di mio pugno e che ho letto in presenza di testimoni ai comparenti che lo approvano e con i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono ai sensi di legge.