



PIANO DEGLI INTERVENTI

(rif.: Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE

originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"
 (rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)
 (rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 - art. 6, L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sistema Residenziale e dei Servizi

Z.T.O. "C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"

da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)
 congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte
 della Z.T.O. "F4 - PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato,
 legata da nesso funzionale

P.U.A. "MONTECCHIA"

*REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA
 (VILLAGGIO-ALBERGO / RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE)*

APPROVAZIONE

(D.G.C. n. 59 del 10.08.2018, ai sensi art.li 19, 20 della L.R. n. 11/2004)

CONVENZIONE ATTUATIVA

(sottoscritta in data 29.03.2019)

PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE

n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019

INIZIO LAVORI IN DATA 07.12.2020

come da comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020

VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

Elaborato:			Schema di convenzione integrativa relativa alla variante		
E.T. 05a		Data: Novembre 2021		Scala:	
Richiedente: Ditta "Par 60 S.r.l." Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD) P. IVA 04947920288 Tel.: 049.631031 - fax 049.8988825					
Progettista:  STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD) Tel: 049.635498-fax: 049.8979603 E-mail: tecnico@studiogiottoassociato.com PEC: studio.giotto@pec.it					



COMUNE DI SACCOLONGO
Provincia di Padova

Piano degli Interventi

Variante n. 1

(approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE

originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"
(rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)
(rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 – art. 6, L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sistema Residenziale e dei Servizi

Z.T.O. "C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"

da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)

congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte della
Z.T.O. "F4 – PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato, legata da nesso
funzionale

P.U.A. "MONTECCHIA"

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA

approvato con D.G.C. n. 59 del 10.08.2018

convenzione urbanistica attuativa sottoscritta in data 29.03.2019

P.d.C. opere di urbanizzazione n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019

inizio lavori in data 07.12.2020 (comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020)

VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

**SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA
RELATIVA ALLA VARIANTE**

Soc. Richiedente:

PAR 60 S.R.L. – Via Avogadro, 23 – 35030 Rubano (PD)

STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica (Arch. F. Calgaro – Arch. G. Ghinello)

Piazza Martin Luther King 26 – 35030 Rubano (PD) – Tel.: 049.635498 – Fax: 049.8979603

E-mail: tecnico@studiogiottoassociato.com – P.E.C.: studio.giotto@pec.it – www.studiogiottoassociato.com

**Convenzione integrativa all'attuazione della Variante al P.U.A. d'iniziativa privata
denominato "Montecchia"**

(Convenzione ai sensi della legge 06.08.1967 n. 765 – legge 28.01.1977 n. 10 –
legge regionale 23.04.2004, n. 11)

L'anno il giorno del mese di nel mio studio, in via n. ,
avanti a me Notaio Dott., iscritto al Collegio Notarile di, sono comparsi
i Signori:

- PAGGIARO GABRIELE, nato a il giorno , domiciliato per la carica in Saccolongo (PD), Via Roma n. 27, presso la sede Municipale, che interviene ed agisce non in proprio ma nella sua veste di "Responsabile dei Servizi dell'Area 3 Tecnica" ai sensi degli artt. 107, 109 e 110 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, e, quindi, in rappresentanza del:

"COMUNE DI SACCOLONGO" con sede in Saccolongo (PD), Via Roma n. 27, Codice Fiscale: 80009990286, Partita IVA n. 01877550283, tale nominato con Decreto Sindacale n. 5 del giorno 21 settembre 2019 – Registro Generale n. 5 ed a quanto infra autorizzato in forza di Deliberazione della Giunta Comunale n. del giorno 2021, che nel prosieguo del presente atto viene indicato come "Comune";

- TESSARO NICOLA, nato a il giorno domiciliato per la carica presso la società di cui infra, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, quindi, in legale rappresentanza della società:

"PAR 60 S.R.L." con sede in Rubano (PD), Via Avogadro n. 23, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova: 04947920288, R.E.A.: PD-430806, capitale sociale Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), interamente versato, nel prosieguo del presente atto viene indicata come "Ditta Richiedente";

munito dei necessari poteri ai sensi di legge, del vigente statuto sociale e giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22 marzo 2021, che resterà conservata agli atti della suddetta società.

Detti componenti della cui identità personale, qualità e poteri io Notaio sono certo.

PREMESSO

- Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 10.08.2018 è stato approvato il P.U.A. "Montecchia" (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004) relativo all'attuazione dell'area catastalmente censita al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo – Sezione Unica – Foglio 16 particella 572 ("Z.T.O. D/B-1: "strutture Ricettive") e particella 576 ("Z.T.O. F.4 – parcheggio / progetto").
- Che la convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A. "Montecchia" è stata sottoscritta in data 29.03.2019 (Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova, Rep. 27179 Racc. 14892) e Registrata a Padova in data 08.04.2019, quindi trascritta in data 08.04.2019 al n. 13941 R.G..
- Che tramite pec in data 10.03.2020 – assunta al prot. comunale con il n. 1983 in data 11.03.2020, successivamente integrata in data 17.06.2020, prot. 4242, la Ditta Richiedente ha presentato al Comune di Saccolongo proposta di conclusione accordo pubblico-privato (ex art. 6 L.R. n. 11/2004) finalizzata alla "riconversione funzionale" dell'ambito territoriale di cui trattasi, da "Z.T.O. D/B-1 – Strutture Ricettive", a "C2 – Residenziali di Espansione", da concretizzarsi congiuntamente con l'attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. "F.4 – parcheggio / progetto" integrato con verde alberato, prevista nell'area censita sul Foglio 16 con la particella 576.
- Che la Ditta Richiedente, per quanto di propria specifica competenza, si è impegnata al conseguimento del "beneficio pubblico" mediante la realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Cimitero, dal parcheggio della Chiesa di San Pietro Apostolo (cabina Enel) al Cimitero di Creola, lato sinistro, coerentemente con la programmazione Triennale dei LL.PP. 2021/2023 e relativo elenco annuale 2021, di cui alla D.G.C. n. 56 del 23.10.2020.
- Che con D.G.C. n. 36 del 05.08.2020 è stato espresso preventivo assenso alla definizione dell'accordo pubblico privato promosso dalla Ditta Richiedente, in quanto la nuova destinazione proposta appare coerente dal punto di vista urbanistico e pertanto condivisa dall'Amministrazione.
- Che con D.C.C. n. 30 del 16/11/2020 è stata adottata la Variante Puntuale n. 6 al P.I. relativa al recepimento dell'accordo pubblico privato per la riconversione dell'ambito territoriale afferente al P.U.A. all'uopo classificato come Z.T.O. C2/16 (di espansione residenziale), successivamente definitivamente approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021.

- Che l'accordo pubblico-privato è stato sottoscritto in data 01.04.2021 presso il Notaio Dott. Francesco Saverio Diliberto di Padova, assunto al Rep. 29658 Racc. 16766, Registrata a Padova il 09/04/2021 al n. 13958 serie 1T e Trascritta a Padova il 12/04/2021 al n. 14989 R.G. al n. 9586 R.P..
- Che tramite l'accordo Comune e Ditta Richiedente hanno inteso individuare le modalità per attuare la riconversione funzionale dell'ambito territoriale Z.T.O. "D/B-1 – Strutture Ricettive" a Z.T.O. "C2 – Residenziali di Espansione" in un quadro di massima trasparenza amministrativa e partecipazione, trovando applicazione il principio generale di buona fede nella negoziazione.
- Che l'accordo indica come l'attuazione della Z.T.O. "C2 Residenziali di espansione" avverrà tramite:
 - specifica Variante al P.U.A. vigente denominato "Montecchia" e revisione della relativa Convenzione Urbanistica;
 - variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 773 del 09.12.2019 (prot. n. 8224/2019 rilasciato in data 12.12.2019) attinente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A. "Montecchia".
- Che la Ditta Richiedente, proprietaria dell'area in oggetto ha presentato domanda per l'approvazione della Variante al P.U.A. denominato "Montecchia" in data 30.04.2021 prot. 1211 SUAP 2357.
- Che la Ditta Richiedente ha presentato la documentazione attestante la proprietà e la disponibilità dell'area oggetto della presente Convenzione, giusto Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio Dott. Francesco Saverio Diliberto di Padova, assunto al Rep. 25241 Racc. 13492, Registrato a Padova 2 il 03/08/2017 al n. 13755 serie 1T e Trascritta a Padova il 04/08/2017 al n. 31624 R.G. al n. 20355 R.P..
- Che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. del ha adottato la Variante al P.U.A. di iniziativa privata denominato "Montecchia", ai sensi dell'art. 20, c. 13, della L.R. n. 11/2004.
- Che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. in data ha approvato, ai sensi dell'art. 20, c. 13, della L.R. n. 11/2004, la Variante al P.U.A. denominato "Montecchia" contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive – dichiarandone esplicitamente la sussistenza – presentato dalla Ditta Richiedente "PAR 60 S.R.L." a firma del progettista Dott. Arch. Giancarlo Ghinello dello Studio Giotto associato di Rubano (PD), interessante i terreni posti in

Saccolongo, goduti in proprietà esclusiva, comprendenti l'ambito territoriale censito al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo – sezione unica – Foglio 16 – particella 572 (z.t.o. C2/16 Residenziali di espansione) e particella 576 (z.t.o. F.4: parcheggio di progetto integrato con verde alberato), della superficie complessiva di mq 14.600 circa.

- Che sono stati ottenuti i pareri degli Enti erogatori dei servizi pubblici (GRUPPO ENEL - DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI MACRO AREA TERRITORIALE NORD - Zona Padova; TIM OPEN ACCESS FOCAL POINT LOTTIZZAZIONI; ETRA S.P.A. Ufficio Sistemi Informativi Territoriali - Segnalazione sottoservizi; INFRASTRUTTURE DISTRIBUZIONE GAS), di cui all'elaborato "E.T. 03 Rapporti con gli Enti erogatori dei servizi pubblici", assunto in data 14/05/2021 prot. 3675.

TUTTO CIO' PREMESSO

Ritenuta la surriportata narrativa parte integrante della presente convenzione, volendosi oggi dalle Parti interessate addivenire alla stipulazione d'apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto è convenuto, al riguardo si stipula e si conviene quanto segue.

ART. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Richiedente, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili sopra descritti si impegna a dare esecuzione alla Variante al P.U.A. di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di seguito elencati facenti parte della Variante approvata con delibera di G. C. n. del – esecutiva ai sensi di legge, che formano parte sostanziale ed integrante del presente atto, assumendo in modo esplicito tutti gli impegni e gli obblighi previsti da quest'articolo e dai seguenti per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. La Ditta Richiedente inoltre si impegna a porre in essere tutte le modifiche che verranno richieste con prescrizioni dall'Amministrazione comunale in sede di Variante in Corso d'Opera al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed a rispettare tutti i parametri di dimensionamento indicati nelle tavole del progetto approvato, costituito dai seguenti elaborati (ai sensi dell'art. 19 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.):

1. ELABORATI GRAFICI:

a) stato di Diritto

- Tav. 01. Inquadramento territoriale e catastale: estratto della C.T.R.N. estratto di mappa catastale N.C.T.R con indicazione delle proprietà ortofoto dell'area di intervento;

- Tav. 02 Pianificazione urbanistica cogente;

b) stato di Fatto:

- Tav. 03: Rilievo planoaltimetrico dello stato dei luoghi con indicazione dei sottoservizi a rete esistenti e della copertura vegetale;
- Tav. 04: Documentazione fotografica

c) stato di Progetto

- Tav. 05a: Struttura urbana: rappresentazione comparata semplificata planivolumetrico P.U.A. vigente (ricettivo alberghiero) / P. U.A. variante (residenziale);
- Tav. 05b: Struttura urbana: planivolumetrico ed aree a servizi
- Tav. 06a: Struttura urbana: indicazione dei profili edilizi;
- Tav. 06b: Struttura urbana: indicazione delle sezioni stradali tipo;
- Tav. 06c: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) Plesso 01 Residenziale: Piante – Prospetti – determinazione del volume;
- Tav. 06d: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) Plesso 02 — Plesso 03 Residenziale: piante — prospetti — determinazione del volume;
- Tav. 07: Individuazione della dotazione di spazi pubblici e loro status;
- Tav. 07 a: Individuazione della dotazione di spazi pubblici (verde e parcheggio) Specificazione: aree da cedere (pubbliche) - aree private con vincolo di uso pubblico;
- Tav. 08: Planimetria generale con indicazione reti e dettagli fognatura nera, smaltimento acque meteoriche e fossato di laminazione;
- Tav. 09: Planimetria generale con indicazione reti e dettagli energia elettrica ed illuminazione pubblica;
- Tav. 10: Planimetria generale con indicazione reti telefonica, adduzione gas ed acquedotto;
- Tav. 11: Planimetria generale con indicazione della segnaletica orizzontale e verticale;
- Tav. 12: Planimetria generale con indicazione degli elementi relativi alla mitigazione ambientale;

2. ELABORATI TECNICI

- ET. 01: Relazione tecnico-illustrativa — Q.T.E. riepilogativo di spesa (opere di urbanizzazione),
- ET. 02: Estratto di Mappa catastale N.C.T.R. con visure catastali — Titoli di proprietà Società interessate Atto relativo all'Accordo p.p. sottoscritto;
- E.T. 03: Rapporti con gli Enti erogatori dei servizi pubblici;
- E.T. 04: Norme Tecniche di Attuazione;
- E.T. 05a: Schema di convenzione integrativa relativa alla variante;
- E.T. 05b: Reciproci impegni assunti ai fini dell'attuazione coordinata degli interventi (dichiarazione d'intenti);
- E.T. 06: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria afferenti alla sistemazione / adeguamento di Via Montecchia, nuovo parcheggio F.4, sistema opere di mitigazione idraulica — Capitolato;
- E.T. 07: Prontuario per la mitigazione ambientale;
- ET. 08: Verifica della compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica;
- E.T. 09: Valutazione previsionale di clima acustico;
- E.T. 10: Valutazione previsionale dell'impatto elettromagnetico prodotto da linea aerea ad alta tensione — Parere Terna S.p.A. sulla richiesta di compatibilità;
- ET. 11: Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica in merito al rispetto della L.R. n. 17/2009;
- E.T. 12: Ricognizione e rivisitazione delle previsioni di massima relative alle opere di mitigazione idraulica previste dal P.U.A. Montecchia;
- E.T. 13: Relazione in merito alla non necessità di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- E.T. 14: V.Inc.A.: Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza;

ART. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta Richiedente dichiara alla data di sottoscrizione della presente di essere a tutti gli effetti proprietaria delle aree interessate dal P.U.A. in oggetto.

ART. 3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Tenuto conto che le disposizioni di cui al Codice dei contratti pubblici si applicano anche all'aggiudicazione dei contratti relativi a lavori pubblici da realizzarsi da parte dei soggetti privati, titolari di permesso di costruire o un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione (ai sensi dell'art. 1, c. 2, lett. e) del D. Lgs. n. 50/2016) e che – ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., come specificatamente richiamato dall'art. 36, c. 4, del D. Lgs. n. 50/2016 – nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, c. 1, D. Lgs. n. 50/2016 (attualmente €. 5.548.000 per gli appalti pubblici di lavori), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, é a carico del titolare del relativo permesso di costruire e non trova applicazione il D. Lgs. n. 50/2016.

La Ditta Richiedente, titolare del Permesso di Costruire (e relativa Variante in Corso d'Opera) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al comma precedente, si impegna a realizzare direttamente (o far realizzare ad operatori economici terzi) dette opere, così come previste dal progetto esecutivo delle medesime, a scomputo del contributo.

Le opere saranno eseguite secondo le indicazioni, le prescrizioni e sotto il controllo dell'Area Tecnica Comunale e degli Enti erogatori dei servizi. La Ditta Richiedente si impegna a realizzare gli allacciamenti ai pubblici servizi in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al Capitolato Speciale, che sarà presentato in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Il Comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione della Ditta Richiedente e a spese della medesima, qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte della Ditta Richiedente stessa.

Il Comune, in tal caso, nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, può assolvere alle spese suddette mediante escussione della polizza fidejussoria o della somma prestata a garanzia, prevista dal successivo Art. 9, previa messa in mora della Ditta

Richiedente con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a mesi due.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CESSIONE DELLE AREE DELLE OPERE

La Ditta Richiedente s’impegna per sé e per gli aventi diritto, a cedere / ~~o~~ a costituire vincolo di destinazione d’uso pubblico su area privata (ai sensi dell’art. 32, c. 1, L.R. n. 11/2004) – al Comune di Saccolongo, ovvero se esplicitamente richiesto per le aree strettamente occorrenti, agli Enti erogatori di servizi, le aree di seguito descritte necessarie per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione indicate nelle tavole di progetto di P.U.A. approvato:

- per strade mq. 2.398 circa
(compreso sistemazione tratto esistente di Via Montecchia; allargamento della medesima; di cui mq 386 circa area privata entro ambito P.U.A. interessata da vincolo di destinazione d’uso pubblico);
- per pista ciclopedonale mq. 563 circa;
- per marciapiedi mq. 50 circa;
- per aiuole mq. 389 circa
(non computate come dotazioni, comunque legate da nesso funzionale, di cui mq. 23 circa area privata entro ambito P.U.A. interessata da vincolo di destinazione d’uso pubblico);
- per verde mq. 2.803 circa
(di cui mq. 1.230 circa relativi alla dotazione di progetto per opere di urbanizzazione primaria);
- per parcheggi mq. 516 circa
(di cui mq 118 circa area privata entro ambito P.U.A. interessata da vincolo di destinazione d’uso pubblico);

oltre a:

- fognature;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell’energia elettrica;
- rete di distribuzione telefonica;
- rete di distribuzione gas;
- pubblica illuminazione;
- essenze arboree / arbustive;

- segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Le aree suddette sono evidenziate nelle planimetrie di Tav. 05b e, specificatamente, nella Tav. 07.

Relativamente alla dotazione di spazi pubblici la Tav. 07a individua specificatamente le aree a verde ed a parcheggio recando la specificazione delle “aree da cedere (pubbliche)” rispetto alle “aree private con vincolo di uso pubblico” la cui manutenzione (ordinaria / straordinaria) è posta / assunta a carico della Parte privata.

La Ditta Richiedente garantisce che le aree da cedere, di cui sopra, sono sostanzialmente libere da pesi, vincoli, livelli, servitù attive e passive, diritti reali altrui ed affitti agricoli, fatta salva una servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, a carico della particella 576 costituita al fine di permettere l'accesso diretto da Viale dello Sport al compendio identificato con la particella 581 di proprietà della Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S.. L'elaborato tecnico E.T. 02 riporta l'evidenziazione planimetrica della particella / area interessata da detta servitù.

Detta servitù verrà estinta prima della cessione al Comune.

Qualora i servizi attraversino proprietà private la Ditta Richiedente costituirà a proprio cura e spese le servitù necessarie.

Il trasferimento delle aree, ovvero la costituzione di vincolo di destinazione d'uso pubblico su area privata, avverrà dopo che il Comune abbia accertato, tramite l'approvazione del relativo collaudo, la regolare esecuzione delle opere.

ART. 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO COSTO DI COSTRUZIONE

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico della Ditta Richiedente, viene determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'Atto della sottoscrizione della presente Convenzione per le destinazioni d'uso previste nel P.U.A..

Nel caso di aumenti dei parametri tabellari il conguaglio dovrà essere versato contestualmente al rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati.

Gli importi di cui al primo capoverso alla data odierna ammontano rispettivamente a:

1) Oneri di urbanizzazione primaria:

residenziali di espansione (z.t.o. C2/16): V netto mc. 10.000 X €/mc. 5,25 = €.
52.500,00.=

2) Oneri di urbanizzazione secondaria:

residenziali di espansione (z.t.o. C2/16): V netto mc. 10.000 X €/mc. 5,53= €.
55.300,00.=

La Ditta Richiedente s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come sopra elencate, e a cedere le relative aree / costituire vincolo di destinazione d'uso pubblico su area privata a favore del Comune a titolo gratuito.

L'ammontare delle spese da sostenere da parte della Ditta Richiedente per le opere di urbanizzazione viene determinato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle medesime.

Detto importo ammonta preventivamente ad €. 513.000,00, così distinto: a) sistemazione / adeguamento di Via Montecchia €. 265.000,00; b) nuovo parcheggio F.4 integrato con verde alberato €. 111.000,00; c) sistema opere di mitigazione idraulica €. 137.000,00 e pertanto gli oneri di urbanizzazione primaria, dell'importo complessivo di €. 52.500,00 sono totalmente a scomputo.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione secondaria, si prende atto che, secondo quanto disposto dalla Convenzione sottoscritta in data 29.03.2019 (Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova, Rep. 27179 Racc. 14892) e Registrata a Padova in data 08.04.2019, quindi trascritta in data 08.04.2019 al n. 13941 R.G., erano stati versati dalla Ditta Richiedente gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati per la destinazione d'uso turistico ricettiva, per l'importo complessivo di €. 76.300,00 corrisposti in due rate di €. 38.150,00 versate in data 27/03/2019 ed in data 19/11/2019; considerato che l'importo corrispondente al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, determinato per la nuova destinazione residenziale, ammonta ad €. 55.300,00 e che tale importo è inferiore a quanto già corrisposto, si concorda che la differenza, corrispondente ad €. 21.000,00, sia conguagliata al momento della determinazione del contributo di costruzione dovuto per il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dei fabbricati residenziali.

L'entità e le modalità di versamento del contributo, commisurato al costo di costruzione, sono determinate in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio, relativamente ad ogni singolo Permesso di Costruire.

ART. 6 – TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Richiedente s'impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti Artt. 3 e 4 entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire, ed a ultimarsi entro tre anni dalla data di inizio.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A. "Montecchia" è stato

rilasciato in data 12.12.2019 il Permesso di Costruire n. 773 del 09.12.2019 (prot. n. 8224/2019), che verrà interessato dalla futura specifica Variante in Corso d'Opera in rapporto ai contenuti di cui alla Variante urbanistica al P.U.A. (contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) conseguente alla riconversione funzionale dell'ambito territoriale di appartenenza.

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 07.12.2020, come da comunicazione S.U.A.P. 2357 del 03.12.2020 (ricevuta pratica n. 04947920288-0312202-1046).

Proroghe possono essere concesse per documentati motivi non dipendenti dalla volontà della Ditta Richiedente e devono essere autorizzate con idoneo provvedimento dal Comune.

ART. 7 – MANUTENZIONE DELLE AREE IN ATTESA DI EDIFICAZIONE, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI

Durante l'attuazione delle opere previste nel P.U.A. di cui agli articoli 3 e 4 e fino alla consegna al Comune, la Ditta Richiedente si impegna ad effettuare la manutenzione e mantenere pulite tutte le aree non utilizzate nell'attuazione del P.U.A. mediante apposite recinzioni provvisorie ed altri provvedimenti concordati con il Comune.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione dei lavori e all'uso dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Richiedente. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni relative all'esecuzione d'ufficio di cui ai due ultimi commi del successivo Art. 11 (collaudo).

Durante l'esecuzione dei lavori e fino al trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione la Ditta Richiedente si impegna a rispettare integralmente la normativa vigente in materia di sicurezza dei cantieri.

Successivamente alla cessione delle aree, permane l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree che vengono destinate ad uso pubblico.

ART. 8 – VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare, sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e edificatorie, per assicurare la loro rispondenza ai progetti approvati, il rispetto di quanto riportato nella presente convenzione e la conformità a tutte le norme vigenti in materia. Quando siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Richiedente ad adeguarsi agli obblighi contrattuali fissando i termini di ultimazione.

ART. 9 – CAUZIONE A GARANZIA

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché degli altri impegni assunti con la presente Convenzione urbanistica attuativa e quella sottoscritta in data 29.03.2019, al momento della stipula della medesima, la Ditta Richiedente e la Soc. B.B.F. Costruzioni S.a.S. hanno presentato due polizze fideiussorie, rispettivamente n. 1674.02.27.2799756908 per l'importo di €. 432.740,00 emessa dalla Soc. SACE BT S.p.A. in data 25.02.2019 e n. 2243309 per l'importo di €. 185.460,00 emessa dalla Soc. PRO CREDIT S.r.L. in data 21.02.2019 e così per una garanzia complessiva di €. 618.200,00 lordi (€. 562.000,00 di opere oltre all'IVA nella misura del 10% pari ad €. 56.200,00) quale cauzione nei modi di legge a garanzia dell'importo totale dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Il Comune svincolerà il 50% dell'importo della polizza fidejussoria all'intervenuta approvazione del collaudo delle opere, mentre lo svincolo della parte rimanente avverrà ad intervenuta cessione e trasferimento delle aree e delle opere, nonché alla formale costituzione del vincolo d'uso pubblico.

ART. 10 – DIREZIONE DEI LAVORI

Tutti i lavori verranno diretti e sorvegliati per conto della Ditta Richiedente dall'Architetto Francesco Calgaro (dello "Studio Giotto Associato" di Rubano – PD), iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Padova al n. 920 dal 01.03.1988 – Sezione A – Settore Architettura, all'uopo incaricato dalla Ditta Richiedente, il quale ad ultimazione dei lavori dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato, a perfetta regola d'arte ed in conformità alle norme di legge vigenti.

ART. 11 – COLLAUDO

Il Comune sottopone a collaudo, anche in corso d'opera, tutte le opere di cui al precedente art. 3; il collaudo finale sarà redatto non prima di 30 giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 60 giorni dalla medesima. Nel caso di mancata richiesta si provvederà d'Ufficio a cura del Comune. La nomina del collaudatore è di competenza del Comune. Il Comune si riserva la facoltà di procedere al collaudo in corso d'opera. Tutte le spese di collaudo, compreso il compenso al collaudatore, sono a carico della Ditta Richiedente. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà deferita al Foro di Padova. La Ditta Richiedente provvederà a propria cura e spesa alla riparazione delle imperfezioni ed al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo o le determinazioni del Foro di Padova, ove sia necessario, entro il termine stabilito dal

Comune. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Richiedente, il Comune provvederà d'Ufficio con addebito delle spese alla medesima mediante utilizzo della garanzia stabilita dal precedente Art. 9.

ART. 12 – MODALITA' DI ESECUZIONE

La Ditta Richiedente s'impegna a realizzare le opere relative al P.U.A. in un unico stralcio di lavori. Ulteriori Varianti in Corso d'Opera potranno venir approvate solo mediante modifica degli elaborati progettuali e della presente Convenzione, subordinatamente alle approvazioni richieste per legge.

ART. 13 – CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE

Le aree e le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti di cui ai precedenti articoli 3 e 4 verranno consegnati e trasferiti al Comune a semplice richiesta quanto se ne ravvisi l'opportunità per esigenze di interesse collettivo, previo accertamento della loro esecuzione a regola d'arte.

La Ditta Richiedente si impegna a trasferire al Comune le aree e le opere di cui alla presente Convenzione e come meglio individuate nella Tav. 7a ed a costituire vincolo di destinazione d'uso pubblico, mediante costituzione di una servitù, mantenendo la proprietà e curando la manutenzione degli stessi ed il loro funzionamento, nonché eventuali servitù entro sessanta (60) giorni dalla data dei collaudi con esito favorevole, in tale occasione la Ditta Richiedente fornirà i seguenti documenti:

- a) certificato storico ventennale;
- b) certificato ipotecario;
- c) tipi di frazionamento con corretto classamento delle aree coerenti alle nuove destinazioni;
- d) certificato di attuale intestazione;
- e) copia del tipo di frazionamento;
- f) n. 2 copie degli elaborati esecutivi delle opere di urbanizzazione (compresa copia su supporto magnetico formato files .dwg - .doc - .pdf);
- g) quanto altro necessario per consentire il trasferimento di proprietà dei beni, ovvero costituire vincolo di destinazione d'uso pubblico, mediante servitù.

ART. 14 – PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire per gli interventi edilizi secondo le modalità stabilite dal Capo Secondo del D.P.R. 380/2001.

Per il presente P.U.A. – contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche,

tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata specificatamente dichiarata dalla Giunta comunale in sede di approvazione della Variante – è possibile dare corso all'attività edilizia, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dalle N.T.A., contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Prima di procedere al rilascio del Certificato di Agibilità della prima singola costruzione dovrà essere stato approvato il Certificato di Collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

ART. 15 – EFFICACIA DEL P.U.A. –

CARATTERE VINCOLANTE DELLA CONVENZIONE

Il P.U.A. ha efficacia per dieci (10) anni, dalla data di sottoscrizione dell'iniziale convenzione urbanistica per l'attuazione del medesimo avvenuta in data 29.03.2019 (Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova, Rep. 27179 Racc. 14892 – Registrata a Padova in data 08.04.2019, quindi trascritta in data 08.04.2019 al n. 13941 R.G.), rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel Piano stesso. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A., lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta (60) giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del P.U.A. è possibile presentare un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del Piano per un periodo non superiore a cinque (5) anni.

L'approvazione del P.U.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque (5) anni.

Considerata la natura contrattuale del rapporto instaurato con la Ditta Richiedente in virtù della presente convenzione urbanistica (rientrante nel novero degli accordi, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.i.) non è consentito al Comune di incidere unilateralmente su singole previsioni, ovvero di apportarvi modifiche.

ART. 16 – TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

La Ditta Richiedente s'impegna a non trasferire a terzi senza il preventivo consenso del Comune gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento del termine e per la buona esecuzione di tutte le opere. Il trasferimento a terzi degli oneri suddetti deve

essere preventivamente approvato dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale; il formale consenso di trasferimento comporterà la liberazione della Ditta Richiedente dagli oneri della presente Convenzione ed il loro contestuale trasferimento in carico ai subentranti.

ART. 17 – SPESE

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta Richiedente, a tal fine la Ditta Richiedente chiede le agevolazioni fiscali previste dalle specifiche leggi vigenti in materia.

ART. 18 – REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

La presente Convenzione e l'atto di cessione e/o di costituzione delle servitù di vincolo di uso pubblico, delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione richiamato dal precedente Art. 13, una volta sottoscritti, verranno registrati presso il competente Ufficio, nonché trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con spese a totale carico della Ditta Richiedente, con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che potesse competere in ordine alla trascrizione suddetta e con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

La cauzione a garanzia di cui al precedente Art. 9 viene totalmente svincolata solo ed esclusivamente all'avvenuto adempimento da parte della Ditta Richiedente a quanto riportato al precedente capoverso.

ART. 19 – PENALE

Fatta salva la facoltà di concedere proroghe dei termini per l'ultimazione dei lavori in casi di comprovati motivi, si stabilisce, in caso di mancato rispetto dei termini di ultimazione medesimi di cui al precedente Art. 6 la penale giornaliera di €. 50,00 (cinquanta/00).

Rimangono comunque fatte salve le ipotesi e le modalità in caso di inadempienza della Ditta Richiedente previste dalla presente convenzione.

Per mancanza del rispetto dei termini di cui all'Art. 13 della presente convenzione si applicherà la penale giornaliera di €. 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno superiore al termine suddetto.

Tali importi dovranno essere versati al Comune dalla Ditta Richiedente a semplice richiesta del Comune e sono comunque garantiti all'interno della cauzione di cui all'Art. 9 della presente Convenzione.

ART. 20 – ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente Convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta Richiedente diviene

tale per il Comune di Saccolongo solo dopo che la stessa avrà ottenuto le approvazioni previste dalle normative vigenti. A tal fine la Ditta Richiedente si impegna a predisporre tutti gli atti necessari, autorizzando fin d'ora tutte le successive vulture occorrenti.

Richiesto, io Dott. , ricevo il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia, dandone lettura alle Parti che lo approvano dichiarando che tutto quanto sopra è conforme alla loro volontà; inoltre rinunciano alla lettura degli allegati, di cui hanno già preso visione e, assieme a me, lo sottoscrivono in segno di accettazione.

Letto, confermato, sottoscritto

IL COMUNE

LA DITTA RICHIEDENTE

.....

L'UFFICIALE ROGANTE

.....