

Comune DI MASSANZAGO

(Provincia di Padova)



N. 22 DEL 19.05.2011

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Nadia Celegghin

[Handwritten signature]

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

relativa alle opere di urbanizzazione

1° STRALCIO NUOVO P.D.R. "SANDONO"

da stipulare mediante atto pubblico amministrativo

L'anno duemila_____ oggi _____ del mese di _____
(_____ / _____ / 200_____).

Innanzi a me dott. Notaio residente in
..... con studio in
.....

Sono presenti i signori

1. **FIONI TERESA** nata Cremona il 28 gennaio 1927, ivi residente in Via XI febbraio n. 23, C.F. FNI TRS 27A68 D150H, in qualità di proprietaria dell'area situata in Comune di Massanzago (PD) ed individuata catastalmente al N.C.T. al Foglio n. 9, mappali n. **31, 451, 452, 529, 988**.
2. **MARCONATO FERNANDO** nato a Camposampiero il 1 dicembre 1935, residente a Massanzago in Viale Roma n.59, C.F. MRC FNN 35T01 B563B; in qualità di proprietario dell'area situata in Comune di Massanzago (PD) ed individuata catastalmente al N.C.T. al Foglio n. 9, mappali n. **261**;

PREMESSO

- a) che è stata presentata da parte della Ditta Concessionaria in data, prot..... e s.m.i., relativamente alle aree come sopra catastalmente individuate, istanza di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del del 1° stralcio Nuovo P.d.R. Sandono;
- b) che le opere di urbanizzazione di cui al suddetto intervento saranno successivamente cedute al Comune;
- c) che le parti hanno deciso ai sensi del comma 8 dell'art. 122 del Codice di realizzare le predette opere di urbanizzazione, attraverso una procedura negoziata, da far esperire e gestire da parte della Ditta Concessionaria, in piena conformità alla normativa, di cui all'art. 57 del Codice dei contratti

pubblici e secondo le indicazioni di cui alla deliberazione di G.C. n. del.....;

- d) che con deliberazione di Consiglio Comunale n... del veniva approvata la delimitazione d'ambito territoriale del nuovo Piano di Recupero Sandono, il progetto di coordinamento urbanistico dell'intero ambito, la suddivisione dello stesso in 4 singoli ambiti funzionali, e il Piano di Recupero relativo al 1^a stralcio funzionale, interessante le aree oggetto della presente convenzione;
- e) che con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. del veniva approvato il progetto definitivo delle suddette opere di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 – Disposizioni preliminari

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 –Obbligo Generale

- 1- la Ditta Concessionaria si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.
- 2- La Ditta Concessionaria si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione di cui alla premessa secondo gli elaborati di progetto e secondo le prescrizioni del disciplinare tecnico che, se pur non materialmente allegati alla presente, si intendono farne parte integrante e sostanziale.
- 3- La Ditta Concessionaria si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.
- 4- In caso di trasferimento le garanzie già presentate dalla Ditta Concessionaria non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. La Ditta Concessionaria resta comunque responsabile in via principale e

solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, salvo diversamente determinato dal Comune.

Art. 3 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e allacciamento ai pubblici servizi.

La Ditta Concessionaria si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione da cedere al Comune, ed a eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi, in conformità al progetto esecutivo di cui al successivo art. 4 e secondo le prescrizioni di cui al capitolato speciale e disciplinare tecnico che ne fanno parte integrante:

1	strade veicolari, comprensive di marciapiedi, secondo previsione di PRG, e secondo previsione del piano di lottizzazione	mq 1443,90
2	aree a verde pubblico primario	mq 1008,00
3	aree a parcheggi primari (collegati al P.d.R., art.25 LR 61/85)	mq 163,00
5	segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, ed eventuale luminosa	
6	fognature per acque nere – allacciamenti delle utenze	
7	fognature per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali	
8	rete di approvvigionamento idrico per l'acqua potabile	
9	rete di distribuzione del gas – allacciamenti delle utenze	
10	rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato	
11	rete di pubblica illuminazione	
12	rete telefonica	

L'onere finanziario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra viene definito ed accettato in complessivi Euro 287.859,68 (ducentoottantasettemilanovecentocinquantanove/68). Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Concessionaria ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 del codice civile. In particolare, con riferimento alle prescrizioni impartite dai diversi enti gestori dei servizi e dal Consorzio Sinistro Medio Brenta, la Ditta Concessionaria prende atto, anche in seguito alla sottoscrizione della presente, che le stesse sono da considerarsi sempre vincolanti anche qualora non trovassero riscontro, in seguito a mancanza di aggiornamento, negli elaborati di progetto.

Si da atto che le opere di cui sopra e la cessione delle relative aree al Comune vengono eseguite a scomputo dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, correlate all'intervento edilizio in progetto, determinato dall'ufficio

tecnico comunale applicando i valori tabellari di urbanizzazione primaria in Euro 28.992,74 (vetottomilanovecentonovantadue/74)

Art. 4 – oneri di urbanizzazione secondaria

La Ditta Concessionaria si impegna a corrispondere al Comune l'importo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, determinato in via preventiva dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai soli fini del presente atto, applicando i valori tabellari di urbanizzazione secondaria al volume massimo realizzabile, €., che la Ditta Lottizzante versa :

(indicare l'opzione prescelta)

in una unica soluzione con reversale n. _____ del _____ all'atto della sottoscrizione della presente convenzione
in quattro rate uguali, la prima delle quali all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, con reversale n. _____ del _____, mentre le rimanenti verranno versate, ognuna con scadenza semestrale, a partire dal momento della sottoscrizione della presente convenzione, e garantite da idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____ di €. _____
(_____) rilasciata da _____ in data _____.

oppure

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, quantificati in via preventiva dall'Ufficio Tecnico Comunale in €. _____ (_____), le seguenti opere consistenti in _____, per un importo pari a €. _____ (_____), come da computo metrico di progetto.

Art. 5 Progetto esecutivo

La Ditta Concessionaria si obbliga a consegnare al Comune il progetto esecutivo delle opere di cui al precedente art.3, redatto in integrale conformità alla disciplina prevista dal Codice dei Contratti Pubblici, entro il termine di giorni 60 dalla data di stipula della presente convenzione. Al progetto di cui sopra dovrà essere allegato lo schema relativo al contratto di appalto.

Il progetto verrà quindi sottoposto alla validazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e verrà quindi riconsegnato in copia alla Ditta Concessionaria al fine di consentire l'indizione della procedura negoziata.

Art. 6 – Obblighi della Ditta Concessionaria ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 163/2006

La Ditta Concessionaria prende atto anche mediante la sottoscrizione della presente convenzione che ai sensi dell'art. 57 del D.lgs 16/2006 l'affidamento dei lavori e la loro esecuzione dovrà avvenire in conformità alle disposizioni vigenti

per la realizzazione delle opere pubbliche e in tal senso la Ditta Concessionaria si obbliga a:

- indire la procedura negoziata ai sensi dell'art. 57 del D.lgs 163/2006, invitando almeno cinque soggetti, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, invitandoli contemporaneamente a presentare l'offerta, scegliendo l'operatore economico che abbia offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La Ditta Lottizzante non potrà partecipare alla gara;
- esperire in modo regolare e legittimo la procedura negoziata;
- aggiudicare definitivamente l'appalto dei lavori di urbanizzazione;
- stipulare il contratto di appalto.

Art. 7 – Vigilanza del Comune nei confronti dell'attività di stazione appaltante

Si da atto che il Comune è titolare di un potere generale di vigilanza, in relazione a tutta l'attività di stazione appaltante posta in essere dalla Ditta Concessionaria. In tal senso la Ditta Concessionaria prende atto che l'esercizio delle funzioni di stazione appaltante comporta l'assunzione della qualifica di "pubblico ufficiale" con tutti i doveri e le responsabilità. La Ditta Concessionaria si obbliga quindi a comunicare tempestivamente al Comune quanto segue:

- avvenuta effettuazione della procedura di aggiudicazione;
- avvenuta aggiudicazione provvisoria;
- avvenuta aggiudicazione definitiva;
- presentare al Comune il verbale della gara di appalto con l'indicazione dei nomi degli offerenti e gli importi di ciascuna offerta presentata, i nomi dei candidati esclusi con i relativi motivi, il nome dell'aggiudicatario con la giustificazione della scelta della sua offerta nonché la parte dell'appalto che l'aggiudicatario intende subappaltare a terzi e il relativo contratto di appalto;
- stipula del contratto di appalto, con connessa consegna di copia;
- avvenuto inizio dei lavori;
- ogni altro onere obbligatorio per legge.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere per assicurarne la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Concessionaria ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i limiti di ultimazione di cui al successivo art. 7.

Art. 8 – Termini per l'esecuzione dei lavori

La Ditta Concessionaria si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione entro 12 (dodici) mesi dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire ad urbanizzare.

Le opere relative alla sede stradale da cedere al Comune dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dall'inizio dei lavori, a meno del tappeto di usura la cui realizzazione, in accordo con il Comune, potrà essere differita fermo restando il termine ultimo di cui al successivo comma.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate completamente entro 3 (tre) anni dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe. I termini di cui sopra dovranno trovare riscontro nel contratto di appalto stipulato tra la Ditta Concessionaria e l'impresa esecutrice delle opere. Nel caso che i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fidejussoria di cui al successivo art.11, al fine, se necessario, di indire la gara in sostituzione della Ditta Concessionaria.

Art. 9 – Servitù pubbliche

La Ditta Concessionaria si impegna a costituire servitù di pubblico transito e di pubblico uso sulle aree di cui al precedente art.3, senza limitazione alcuna per quanto concerne la utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di servizi pubblici.

Art. 10 – Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione relative alla sede stradale

La Ditta Concessionaria si impegna, a sua propria cura e spese a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alla sede stradale veicolare in sua proprietà come indicate al precedente art.3, entro 3 (tre) mesi dalla data di approvazione e collaudo favorevole. La Ditta Concessionaria si assume inoltre l'onere per il frazionamento e la cessione al Comune delle aree.

Art. 11 – Manutenzione aree a verde pubblico

La Ditta Concessionaria si assume l'onere di mantenere in buono stato di efficienza le aree a verde pubblico di cui al precedente art.3, per un periodo di 3 (tre) anni dalla data di cessione definitiva delle stesse al Comune. In particolare la Ditta Concessionaria si impegna ad eseguire periodicamente le operazioni di sfalcio del verde garantendo in ogni caso uno sfalcio almeno quindicinale nel periodo compreso tra i mesi maggio e ottobre. La Ditta lottizzante, quale

garanzia finanziaria per l'adempimento degli oneri derivanti dal presente articolo, fornisce adeguata garanzia dell'ammontare di euro 10.000,00 (diecimila/00) tramite apposita polizza fideiussoria da istituire prima della cessione delle opere al Comune.

Art. 12 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali opere di urbanizzazione

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese della Ditta Concessionaria ammonta a Euro 287.859,68 (ducentoottantasettemilanovecentocinquantanove/68), fatto salvo quanto riportato all'art.3 in merito a ulteriori prescrizioni impartite dagli Enti Gestori di servizi e dal Consorzio Sinistro Medio Brenta. La Ditta Concessionaria costituisce, quale garanzia finanziaria degli obblighi assunti con la presente convenzione, fidejussione assicurativa n. rilasciata da di Euro . 287.859,68 (ducentoottantasettemilanovecentocinquantanove/68) oltre IVA, pari al 100% (cento per cento) dell'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità do ogni altro adempimento connesso. Tuttavia può essere concessa la riduzione della garanzia in corso d'opera, su richiesta della Ditta Concessionaria, sempre previo collaudo anche parziale, tale da fornire al Comune una garanzia finanziaria pari all'ammontare delle opere ancora da eseguire, comunque dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria con la sola esclusione del tappeto di usura per strade, marciapiedi e parcheggi. Si da atto che la fidejussione prestata di cui ai precedenti commi, contiene espressamente le seguenti clausole:

- la garanzia, qualora onerosa, è valida ed efficace anche se la Ditta Concessionaria, o aventi causa, non dovessero corrispondere i relativi premi dell'ente garante alle scadenze previste; in ogni caso al Comune non possono essere opposte eccezioni derivanti da rapporti tra l'Ente garante e la Ditta Concessionaria o successivi aventi causa;
- la garanzia sarà liberata espressamente per iscritto dal Comune di Massanzago, anche per la parte residua, a seguito della riduzione in corso d'opera, solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti nella presente convenzione;
- l'Ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato, escluso pertanto il beneficio della preventiva escussione, a versare l'intero importo garantito

su semplice richiesta del Comune che dichiarare inadempiente la Ditta Concessionaria, o i suoi aventi causa. Il Comune presenterà poi il dovuto rendiconto finale, chiedendo o effettuando i relativi conguagli.

Art. 13 – Collaudo

Il Comune, su richiesta della Ditta Concessionaria da presentare al protocollo comunale contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, sottopone a collaudo finale tutte le opere di cui alla presente convenzione. Alla richiesta di cui al punto precedente dovranno essere allegati gli elaborati grafici di tutte le reti tecnologiche così come effettivamente realizzate (sia in formato cartaceo che in supporto informatico) nonché i certificati di collaudo dei vari enti gestori di servizi, del Consorzio di Bonifica Sinistro Medio Brenta, dell'Ufficio di Polizia Locale relativamente alla segnaletica stradale, mentre relativamente all'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere allegata la dichiarazione a firma dell'installatore di conformità dell'impianto realizzato a quello di progetto e che lo stesso è stato controllato ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge. Per tale collaudo, il Comune si avvale di liberi professionisti abilitati scelti fra quelli iscritti all'albo regionale dei collaudatori. Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Concessionaria. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Concessionaria, il secondo dal Comune ed il terzo di Comune accordo tra le parti e in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Padova.

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

Art. 14 – Manutenzione delle opere prima e dopo l'esecuzione

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione e fino alla consegna delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla attuazione ed all'uso delle stesse, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Concessionaria.

Art. 15 – Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure

le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso relativo a tutte le opere di cui al precedente art.3 sono ad esclusivo carico della Ditta Concessionaria con richiesta delle agevolazioni fiscali previste dall'art.20 della legge 28.01.1977 n.10 e successive modifiche e integrazioni, nonché i benefici di cui alla legge 28/6/1943, n.666.

Art. 16 – Rinunzia all'ipoteca legale

La Ditta Concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le parti esonerano l'ufficiale rogante dall'effettuare visure ipocatastali, sollevandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 17 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e vengano ultimati entro i termini previsti.

Art. 18 – Entrata in vigore della presente convenzione

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta Concessionaria, diventerà tale per il Comune non appena la stessa avrà ottenuto le approvazioni di legge.

Art. 19 – Pubblicità degli atti

1- Il progetto delle opere di urbanizzazione è composto da:

- Tav. A: relazione generale e quadro economico;
- Tav. B: documentazione fotografica;
- Tav. C: computo metrico estimativo;
- Tav. D: elenco prezzi unitari;
- Tav. E: dichiarazione di conformità DPR 503/96;
- Tav. F: disciplinare opere di urbanizzazione;
- Tav. G: schema di convenzione;
- Tav. U: titoli di proprietà e visure catastali;
- Tav. 2: inquadramento territoriale, planimetria, standard urbanistici;
- Tav. 4: planimetria 1° stralcio;
- Tav. 5: sottoservizi Enel e Telecom;
- Tav. 6: sottoservizi acque bianche e nere;
- Tav. 7: sottoservizi acquedotto e gas;
- Tav. 8: sottoservizi illuminazione e segnaletica stradale;
- Tav. 9: sezioni stradali;
- Tav. 10: DPR 503/1996;

2- Il progetto delle opere di urbanizzazione di cui sopra è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; le parti, di comune accordo, stabiliscono che gli atti di cui al punto 1, quali atti pubblici e per tale motivo depositati negli

originali del Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Art. 20 – Privacy

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dagli articoli 13 e 7 del Testo Unico sulla Privacy (D.lgs. N.196/2003), e prestano conseguentemente il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.