

COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

Rep. n.

**CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE TERRENI: PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO DENOMINATO “NOVENTANA CENTRO”, ZONA C2 IN LOCALITÀ
NOVENTANA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventidue (2022) il giorno (_____) del mese di _____,
presso _____, avanti a me _____, Ufficiale Rogante, si sono
personalmente presentati e costituiti i seguenti Sigg.:

_____, nato a _____ il _____, Capo Settore Urbanistica-Edilizia
Privata-Ambiente, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del Comune di
Noventa Padovana, c.f. 80009610280, in forza di delega di competenza rilasciata da ___ in data
_____;

- Doni Lamberto, imprenditore, nato a Vigonza (PD) il 05 marzo 1947, residente in Vigonza
(PD), Via Trevisan, n. 28, Codice Fiscale DNO LBR 47C05 L900W, Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società "Immobiliare e Commercio Ferro I.C.F. s.r.l.", con sede in
Vigonza (PD), Via Regia, n. 4, capitale sociale di euro _____ interamente versato,
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova
00415920289, R.E.A. n. _____, autorizzato con delibera del consiglio di
amministrazione in data ___/___/_____.

La società Immobiliare e Commercio Ferro I.C.F. s.r.l. ha dichiarato di avere la proprietà di
un'area, descritta al Catasto Terreni - Comune di Noventa Padovana - Foglio 8 - mappali n.ri 29,
63, 66, 627, 628, di complessivi mq. 32.394.

La società Immobiliare e Commercio Ferro I.C.F. s.r.l. è titolare di una servitù di passaggio
pedonale e carraio, di acquedotto, di gasdotto, di elettrodotto, nonché per impianti elettrici e
tecnologici in genere nonché per accedere alla cabina ENEL insistente sul mapp. 629, costituita
con atto rep. n. 6256 in data 19 maggio 1992, Notaio Loris Camporese, sull'area censita
all'N.C.T. in comune di Noventa Padovana, foglio n. 8, M.N. 627 - parte interessata dal P. di L.
per ha 0.08.84 di proprietà del “Condominio Noventana”, che viene inclusa nella variante 1 del P.
di L. “NOVENTANA CENTRO” ai sensi dell'art. 20 – comma 6° della L.R. n. 11/2004.

Detti comparenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, fatta espressa
rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, con questo atto
convengono quanto segue:

PREMESSO CHE

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cazzato di Padova in data 21 ottobre

2004, registrato a Padova il 22 ottobre 2004 al n. 5316 atti privati, trascritto a Padova il 19 novembre 2004 ai numeri 52068 RG. e 29726 RP., la Ditta **“IMMOBILIARE COMMERCIO FERRO – I.C.F. S.R.L.”** con sede in Vigonza, si è impegnata a cedere al Comune di Noventa Padovana gli immobili descritti al precedente punto b), nonché a realizzare sugli stessi interventi per un importo di spesa non superiore a Euro 266.425,00 (duecentosessantaseimilaquattrocentoventicinquevirgolazerozero) a fronte del cambio di destinazione urbanistica degli immobili descritti al precedente punto a) da zona agricola “E2” a zona di espansione “C2 residenziale” sulla quale trasferire mc. 24.000 di nuova edificazione;

- il Consiglio Comunale, in accoglimento della succitata proposta, con propria delibera n° 55 del 21.10.2004, esecutiva a sensi di Legge, ha adottato la richiesta variante al P.R.G., individuando la z.t.o. C2/4 di Via Cucchetti;
- con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 15.09.2005, esecutiva a sensi di Legge, è stata approvata la variante di cui sopra;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 5, del 30/01/2006, è stato approvato il Piano di Lottizzazione “Noventana Centro”;
- per l’attuazione delle previsioni di P. di L. e per l’adempimento degli impegni assunti, sopracitati, la Ditta Lottizzante ha sottoscritto la “Convenzione urbanistica e cessione di immobile” di cui al rep. n. 273.655 del Notaio Donato Cazzato, in data 03 maggio 2006;
- la presente convenzione, oltre all’attuazione del P di L. “Noventana Centro”, ha come presupposto gli accordi e gli atti sopracitati, che riguardano anche i reciproci impegni ed obblighi relativi al complesso della “ex Fornace Noventana”;
- la Ditta Lottizzante ha già adempiuto, nei termini e nei modi previsti dagli atti succitati, alla cessione delle aree ed alla esecuzione
- delle opere riguardanti la “Ex Fornace Noventana”, mentre non ha proceduto alla realizzazione delle opere previste dal P.D.L., per motivi contingenti;
- tutti gli immobili oggetto della presente convenzione sono in proprietà della Ditta “IMMOBILIARE COMMERCIO FERRO – I.C.F. S.R.L.” sopra richiamata, ad esclusione della porzione del mappale 627 succitata, di mq. 884, sulla quale esiste comunque una servitù attiva a favore della I.C.F.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 57 del 29.07.2021 è stata approvata la Variante 1 al Piano di Lottizzazione “Noventana Centro”;
- la Ditta Lottizzante si impegna alla completa e totale realizzazione di tutte le opere e lavori previsti dalla Variante 1 al P. di L “Noventana Centro”, a suo esclusivo onere e carico;

atti che le parti dichiarano di conoscere e accettare, anche se non materialmente allegati alla presente convenzione, dispensandone l’Ufficiale Rogante dalla relativa lettura.

Tutto ciò premesso, tra le parti convenute,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1

Sono approvate le premesse come parte integrante e sostanziale della presente.

La società IMMOBILIARE E COMMERCIO FERRO – I.C.F. S.R.L., convenuta in questo atto e nominata in premessa, proprietaria delle aree oggetto di P.U.A., è responsabile delle obbligazioni assunte con questo atto, nel quale, in prosieguo, sarà denominata come "Ditta Lottizzante".

Il Comune di Noventa Padovana sarà di seguito più semplicemente denominato "il Comune".

ART. 2 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ E DI ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria dei seguenti immobili, inclusi nell'ambito della Variante 1 del P.U.A. "NOVENTANA CENTRO", oggetto della presente convenzione, come da atti di proprietà e certificati catastali allegati al fascicolo di progetto.

I suddetti immobili sono così censiti al N.C.T. del Comune di Noventa Padovana,

Foglio n. 8, mapp. n.ri:

29 (ventinove)

ettari 0.91.48

63 (sessantatre)

ettari 01.33.87

66 (sessantasei)

ettari 0.85.30

627 (seicentoventisette) ettari

628 (seicentoventiotto) ettari

La Ditta Lottizzante presta tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali parziari a terzi spettanti.

Le aree individuate negli elaborati del piano come aree per opere funzionali al P.U.A., richieste dal Comune e necessarie per collegare l'ambito di P. di L. alla via Noventana, censite all'N.C.T. in comune di Noventa Padovana, foglio n. 8, M.N. 627 – parte, interessate dal P. di L. per ha 0.08.84, sono di proprietà del "Condominio Noventana", e vengono incluse nel P. di L. ai sensi dell'art. 20 – comma 6° della L.R. n. 11/2004.

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la

disponibilità degli immobili descritti al precedente comma 2°, si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione del P.U.A. di cui alla premessa, secondo gli elaborati di progetto allegati al fascicolo del piano, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé stessa, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La Ditta Lottizzante 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 in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

La Ditta Lottizzante dichiara quanto segue:

- le comunicazioni inerenti al P.U.A. andranno indirizzate all'arch. Daniele Agnolon, con recapito in Noventa Padovana, Via Germania 7/12;
- l'incarico di direzione dei lavori di urbanizzazione viene affidato all'arch. Daniele Agnolon, con recapito in Noventa Padovana, Via Germania 7/12;

impegnandosi fin d'ora a comunicare tempestivamente eventuali variazioni.

ART. 2BIS - AREE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PUA DI ALTRA PROPRIETA'

Le aree incluse nel P.diL. sono di proprietà della Ditta I.C.F. s.r.l. per oltre il 75% della superficie e il 51% del valore delle stesse calcolato su base catastale.

L'area censita al N.C.T. in comune di Noventa Padovana, foglio n. 8, mapp. n. 627 (parte), ed al NCEU al foglio n. 8 mapp. n. 627 – sub 95 – b.c.n.c., che costituisce accesso viabile all'area di P.d.L, con superficie di mq. 322 (verde) + mq. 562 (viabilità)= mq. 884, è di altra proprietà.

Tale area verrà acquisita dalla Ditta Lottizzante, ai sensi e con le procedure del comma 6° art. 20 e dell'art. 21 della L.R. n. 11/2004, salva la disponibilità da parte della proprietà a procedere con una cessione bonaria dell'area, per essere poi successivamente ceduta al Comune di Noventa Padovana”

L'area in questione non parteciperà né agli oneri di attuazione del piano, né alla correlata edificabilità, in quanto la relativa capacità edificatoria, quantificata da precedente piano attuativo, è già stata impiegata in passato, in sede di concessioni edilizie n. 2852 del 06/10/1989 e n. 3152 del 15/09/1990.

ART. 3 - TERMINI ATTUAZIONE P.U.A. E VALIDITÀ URBANISTICA DELLA CONVENZIONE

I tempi di attuazione del P.U.A. in oggetto vengono fissati in 10 anni decorrenti dalla sua esecutività, acquisita in data _____.

Decorso il termine decennale di validità del piano verrà applicata la normativa di cui all'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e smi.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, entro l'ambito territoriale di intervento, e ad eseguire l'allacciamento ai pubblici servizi in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di cui al capitolato e disciplinare tecnico del P.U.A. nonché a cedere in proprietà al Comune / asservire all'uso pubblico le relative aree, così come individuate e descritte dalla tav. n° 5 della Variante 1 al P. di L. "Noventana Centro", e precisamente:

- verde pubblico per una superficie di mq. 2.323;
- parcheggi pubblici per una superficie di mq. 1.083;
- strade e marciapiedi per una superficie di mq. 5.684;
- segnaletica stradale;
- fognature per acque nere e meteoriche separate;
- opere di laminazione per l'invarianza idraulica, ricadenti sia in area privata sia pubblica / ad uso pubblico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del telefono e dati;
- rete acquedotto;
- rete di illuminazione pubblica.

Eventuali modifiche apportate con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione non costituiranno variante al P.U.A., a condizione che vengano garantite le quantità di aree a servizi previste dagli elaborati progettuali approvati e dalla presente convenzione.

La rete di distribuzione del gas verrà realizzata dalla EDISON D.G. di Selvazzano (PD), concessionaria del servizio in Noventa Padovana, e la Ditta Lottizzante si impegna a versare alla stessa l'importo occorrente per l'esecuzione dei lavori, calcolato in base alle tariffe e capitolato vigenti presso l'Azienda.

La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche sarà preventivamente concordata con il Consorzio di Bonifica Bacchiglione - Brenta.

La Ditta Lottizzante si impegna a sistemare mediante livellamento l'area destinata agli insediamenti edilizi.

Il Permesso ad urbanizzare sarà rilasciato subordinatamente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere, completo del preventivo di spesa e computo metrico aggiornati, nonché dei nulla osta degli Enti erogatori/gestori dei servizi pubblici/di pubblico interesse.

ART. 5 - ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA

La Ditta Lottizzante si impegna a versare il contributo per l'allacciamento della rete interna di fognatura delle acque nere alla rete comunale determinato secondo quanto stabilito dal Consorzio SETA al quale il Comune di Noventa Padovana aderisce e che potrà comunque essere aggiornato o variato con deliberazioni successive che dovessero intervenire prima del rilascio del collaudo della rete da parte di Etra.

L'importo determinato dovrà essere versato all'atto del rilascio del Permesso ad urbanizzare e l'eventuale conguaglio per intervenute variazioni o aggiornamenti entro la data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI - TEMPI DI ESECUZIONE

Il permesso di costruire verrà rilasciato subordinatamente alla presentazione del progetto delle opere, completo del computo metrico estimativo, nonché degli eventuali nulla osta degli Enti competenti.

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui all'art. 4 entro un anno dalla data di rilascio del permesso ad urbanizzare e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di loro inizio, salvo eventuali proroghe come previste dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Qualora, allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il permesso ad urbanizzare di cui sopra si intenderà automaticamente decaduto, salvo proroga secondo le indicazioni di cui all'art. 3.

La Ditta Lottizzante ha l'obbligo di comunicare con congruo preavviso la data di inizio e di ultimazione dei lavori con dichiarazione scritta del Direttore dei Lavori, da verificarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dal Collaudatore dei Lavori.

ART. 7 - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria del P. di L. "Noventana Centro" sono assunte dalla Ditta Lottizzante in base al progetto urbanistico approvato, al disciplinare tecnico ed al capitolato e preventivo di spesa del P.U.A. stesso.

Si dà atto che il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste, quantificato dai computi metrici estimativi in €. 1'070'063,22, assolve interamente il contributo dovuto allo stesso titolo dai titolari delle concessioni edilizie sui singoli lotti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, preventivamente determinato in €/mc. 12,00 x mc. 24.000 = € 288.000,00.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, determinato in via preventiva con delibera di Giunta Comunale n. 186 del 23/12/1985, ammonta a €/mc. 18,00 x mc. 24.000 = € 432.000,00.

Tale somma verrà corrisposta in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 9 - SERVITÙ' PUBBLICHE

La Ditta Lottizzante si impegna a costituire servitù di pubblico transito sulle aree destinate a strade, marciapiedi, verde pubblico, parcheggi, ecc., di cui all' art. 4 della presente convenzione, senza limitazione alcuna, anche per quanto riguarda l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici.

La servitù viene costituita dalla data di esecuzione delle opere fino alla data di stipula dell'atto di cessione in proprietà al Comune / asservimento all'utilizzo pubblico.

ART. 10 - COLLAUDO

Il Comune, su propria iniziativa o su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone a collaudo anche in corso di esecuzione tutte le opere di cui al precedente art. 4.

Il collaudo finale verrà effettuato nel termine massimo di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Per tale collaudo, il Comune si avvale degli Uffici Comunali o di liberi professionisti abilitati, scelti dall'Amministrazione Comunale.

Le spese tutte di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante, a tale scopo la stessa ha costituito un deposito presso la Tesoriera Comunale come risulta da ricevuta n. _____ del _____, (ovvero polizza fideiussoria _____ n. _____) dell'importo di €. _____ a garanzia del pagamento delle prestazioni professionali del Collaudatore, detta somma sarà sempre soggetta a conguaglio e l'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione nonché lo svincolo di detta polizza saranno subordinate alla dichiarazione scritta del Collaudatore sulla regolare liquidazione delle competenze professionali spettatigli.

La Ditta Lottizzante si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate e di tutte le reti tecnologiche così come effettivamente realizzate, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera che dovrà essere rilevata secondo le modalità prescritte da SETA, all'impianto della pubblica illuminazione, per il quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico e la denuncia dell'impianto di messa a terra e quant'altro previsto dalle normative CEI, nonché il frazionamento delle aree ed i collaudi definitivi degli Enti gestori. In mancanza di tali documentazioni non sarà possibile procedere con l'approvazione del collaudo da parte del Comune.

Il collaudatore, effettuate tutte le verifiche previste, emetterà il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione che verrà trasmesso per la sua accettazione alla Ditta Lottizzante, la quale si impegna a firmarlo nel termine di 30 giorni dal suo ricevimento. Al termine di tali operazioni il collaudatore invierà al Comune tutta la documentazione in suo possesso per consentire di effettuare la revisione contabile degli atti e di deliberare l'ammissibilità del Certificato di Collaudo.

In caso di non collaudabilità delle opere di urbanizzazione la Ditta Lottizzante si impegna,

assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare e/o completare le Opere di Urbanizzazione non collaudate, secondo le risultanze del collaudo ed entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto il termine indicato ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune potrà provvedervi d'ufficio con spese a carico della Ditta Lottizzante e facoltà del Comune di escutere le garanzie di cui al successivo art. 16.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta Lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti e in caso di mancato accordo dal Presidente del Tribunale di Padova.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo risultanze delle visite di collaudo, entro il termine stabilito dal Comune e comunque prima del collaudo finale.

Scaduto il primo termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune potrà sospendere il rilascio dei permessi di costruire e/o certificati di agibilità relativi ai fabbricati ricadenti all'interno del P.U.A., riservandosi eventualmente l'esecuzione d'ufficio, con spese a carico della Ditta medesima, avvalendosi della cauzione di cui all'art. 16.

Il certificato di collaudo, dopo l'avvenuta approvazione senza riserva da parte del Comune, avrà validità di verbale di consegna provvisoria delle opere ed aree fino alla loro successiva cessione in proprietà al Comune / asservimento all'utilizzo pubblico.

ART. 11 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel Piano Urbanistico Attuativo, di cui all'art. 4 tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. Ad avvenuta ultimazione delle opere, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ed opere destinate a verde e parcheggio del P. di L. resterà a carico della Ditta Lottizzante fino alla consegna provvisoria delle opere e delle aree stesse al Comune.

ART. 12 - VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al disciplinare tecnico allegati al fascicolo del P.U.A.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 6.

ART. 13 – PERMESSI DI COSTRUIRE / AGIBILITÀ

La Ditta Lottizzante si impegna a chiedere il rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici entro i termini di validità della Variante 1 al P. di L. "Noventana Centro".

Il Comune rilascerà i permessi di costruire relativi alla futura edificazione nel rispetto della vigente normativa urbanistica e potrà farlo solo dopo che le opere di urbanizzazione saranno

state ultimate al grezzo e redatto, da parte del collaudatore, il relativo verbale.

Per ultimazione al grezzo si intende la realizzazione del cassonetto stradale e delle reti dei sottoservizi, la realizzazione del bynder, dei marciapiedi, restando esclusi, tra l'altro, i tappeti di usura, la pavimentazione dei marciapiedi e dei parcheggi, l'impianto della pubblica illuminazione, la sistemazione delle aree verdi, la segnaletica orizzontale e verticale.

Per il rilascio dei Permessi di costruire sono dovuti il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001; il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria è scomputato ai sensi del precedente art. 8.

La segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati potrà essere presentata solo ed esclusivamente dopo l'approvazione del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.U.A. stesso ed a tale scopo la Ditta Lottizzante sarà direttamente responsabile, nei confronti del Comune e nei confronti degli eventuali acquirenti, nel caso tale condizione non venisse osservata.

La Ditta Lottizzante si impegna ad inserire le suddette clausole in forma esplicita ed evidente nei contratti di compravendita degli immobili compresi nel piano, rinviando per relationem al contenuto della presente convenzione.

ART. 14 – CESSIONE / ASSERVIMENTO DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune, con atto notarile, le aree e le opere indicate al precedente art. 4.

L'effettiva entità delle superfici previste in cessione dal Piano sarà determinata in fase di frazionamento definitivo delle aree; saranno quindi ammesse modeste differenze rispetto alle quantità previste dagli artt. 4 della presente convenzione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti saranno a carico della Ditta Lottizzante.

ART. 15 - ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna a consegnare le aree e le opere di cui all'art. 4, alla data dell'emissione del verbale di collaudo, come previsto dal precedente art. 10.

Si impegna inoltre a cedere in proprietà le aree relative alle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, libere da vincoli, diretti o indiretti, pesi o ipoteche, entro tre mesi dalla data di approvazione del collaudo delle opere stesse e comunque entro 15 giorni dalla richiesta del Comune che verrà motivata dalla necessità di occupare le aree.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti:

certificato storico ventennale

certificato ipotecario.

ART. 16 - GARANZIE

La Ditta Lottizzante, a garanzia dell'integrale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, presta fideiussione a prima richiesta, rilasciata da__in data, n._____, per l'importo di €. 1'070'063,22, pari al 100% del valore delle Opere di Urbanizzazione di cui al precedente art. 4, come da computo metrico allegato al P. di L. e fatta salva eventuale integrazione risultante dal computo metrico redatto sul progetto esecutivo e comunque da effettuarsi prima del rilascio del Permesso a urbanizzare.

Tale garanzia sarà ridotta progressivamente e proporzionalmente, fino ad un massimo del 70% dell'importo originariamente garantito, a fronte di collaudi parziali di singoli stralci funzionali delle Opere di Urbanizzazione entro l'Ambito e sarà completamente svincolata dopo la determina di approvazione del Certificato di Collaudo delle Opere di

Urbanizzazione, in conformità all'art. 10 della presente convenzione, e la cessione al Comune delle aree e delle Opere di Urbanizzazione di cui agli *artt. 4 e 19bis*.

ART. 17 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della Ditta Lottizzante e si richiedono le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 L.10/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai soli fini fiscali e della registrazione di questo atto al repertorio le parti convengono che il suo valore è di €. 1'070'063,22, pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare.

ART. 18 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante 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.

ART. 19 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

Le destinazioni urbanistiche delle aree interessate dal P.U.A. potranno essere modificate solo dopo la decadenza del Piano o previo accordo fra la Ditta Lottizzante ed il Comune.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta Lottizzante diverrà tale per il Comune di Noventa Padovana, non appena divenuta esecutiva ed efficace.

ART. 19-BIS - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI VIABILISTICHE

Nel caso in cui la Giunta Comunale e/o il Consiglio Comunale approvassero una nuova e diversa soluzione viabilistica relativamente all'area posta a ovest di via Cucchetti (es. a mezzo della realizzazione di una rotatoria o allargamento della stessa via Cucchetti) la Ditta Lottizzante si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere viarie per collegare la viabilità di P. di L. a via Cucchetti.

Il collegamento alla Via Cucchetti verrà attuato trasformando in viabilità a doppio senso di marcia con marciapiede e relativa pista ciclopedonale, una fascia di almeno 10 metri all'interno del lotto 1 e in prosecuzione della viabilità di P. di L.

La realizzazione delle opere di collegamento previste dal comma che precede, non potranno costituire impedimento all'applicazione dei precedenti art. 10, 13, 14 e 15.

La nuova viabilità prevista sull'area a ovest del P. di L. (Lotto 1) e su via Cucchetti, una volta realizzata, costituirà l'unico collegamento carrabile di accesso alla lottizzazione, mentre, l'attuale accesso al P. di L. da via Noventana, sarà riservato esclusivamente all'utenza ciclo-pedonale attraverso l'area ora in proprietà del "Condominio Noventana" (N.C.T. foglio n. 8, M.N. 627 – porzione).

ART. 19-TER - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI AI (PGRA)

Per effetto della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della delibera di adozione del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), avvenuta nella G.U. n. 29 del 04/02/2022, sono entrate in vigore le norme di attuazione dell'allegato V del piano stesso, con contestuale cessazione di efficacia, per la parte idraulica, dei Piani per l'Assetto idrogeologico attualmente presenti nel Distretto idrografico Alpi Orientali.

L'area del PUA "Noventana centro" ricade, per una porzione, in zona di pericolosità idraulica media P2 del PGRA aggiornato (mentre in precedenza ricadeva completamente in area di pericolosità moderata P1).

Le zone di pericolosità media P2 del PGRA soggiacciono all'art. 13 delle Norme dello stesso, in base al quale "l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui al comma 2 e dagli interventi di cui all'articolo 12, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica alle gata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2.) garantendo comunque il non superamento del rischio specifico medio R2";

La ditta urbanizzante in sede di attuazione del PUA è tenuta al rispetto del succitato art. 13 delle NTA per la parte ricadente in area di pericolosità media P2.

ART. 20 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI DOCUMENTI CHE FORMANO IL FASCICOLO INTEGRATIVO DELLA PRESENTE

Comune di Noventa Padovana – Piano Urbanistico Attuativo denominato "NOVENTANA CENTRO" relativo alla zona "C2" di via Noventana / Cucchetti.

Elenco elaborati:

TAV. 1. Inquadramento territoriale e normativo

TAV. 2. Rilievo dello stato di fatto

TAV. 3. Planivolumetrico

TAV. 4. Aree a servizi

TAV. 5. Regime delle aree

TAV. 6. Verde e segnaletica

TAV. 7. Servizi a rete – acque bianche

TAV. 8. Servizi a rete – acque nere / acquedotto

TAV. 9. Servizi a rete – rete elettrica / telefono

TAV. 10. Servizi a rete – illuminazione pubblica

TAV. 11. Sezioni stradali

TAV. 12. Piano Particellare di Esproprio

Allegato A Documentazione fotografica

Allegato B Relazione

Allegato C Norme tecniche di attuazione

Allegato D Descrizione opere di Urbanizzazione

Allegato E Prontuario per la qualità architettonica Allegato F Computo metrico estimativo

Allegato G Bozza di convenzione

Allegato H VAS

Allegato I Atti di proprietà

Allegato L Valutazione di Compatibilità Idraulica

Allegato M Verifica compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

Tutti gli elaborati sono firmati dal Progettista e dalla Ditta Lottizzante.

ART. 21 – ALLEGATI

Della presente convenzione formano parte integrante, anche se non materialmente allegati, gli elaborati tecnici e documenti raccolti nel fascicolo separato descritto al precedente art. 20, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale e quelli indicati nella presente convenzione, a cui le parti concordemente rinviando per relationem, dispensando l'Ufficiale Rogante dalla lettura.

ART. 22 – NORME FINALI E DI CHIUSURA

Ai sensi dell'art. 21 della L. 55/1990 le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale. Le parti danno atto che nessun rapporto di coniugio, di parentela in linea diretta od assimilato sussiste tra loro.

Si richiama ogni altro ulteriore impegno assunto con l'accordo pubblico privato sottoscritto in data 28.10.2014, rep. 80242 del Notaio Fassanelli, del quale la presente convenzione costituisce attuazione.

Nel caso di cessione a terzi degli immobili compresi nel PUA, la Ditta Lottizzante si impegna fin d'ora a precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto, inserendo copia della presente convenzione nell'atto di trasferimento, la responsabilità, in solido

con la Ditta Lottizzante, per ogni obbligazione assunta con la presente convenzione nei confronti del Comune.

Gli obblighi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, pertanto, oltre alla Ditta Lottizzante, anche i suoi successori ed aventi causa.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su _____ facciate e rimanenti _____ righe, escluse le firme, viene da me Ufficiale Rogante letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

PER IL COMUNE

PER LA DITTA LOTTIZZANTE:

Immobiliare e Commercio Ferro – I.C.F. s.r.l.

Il Presidente del C. di A.: Sig. Doni Lamberto

L'UFFICIALEROGANTE

SI AUTENTICANO LE FIRME lì,

