

COMMITTENTE:

Sig. **PRETTO MARINO**  
via Gazzo, 17  
35035 - Mestrino (PD)

DITTE PROPRIETARIE:

**"Parrocchia di San Giovanni Battista"**

con sede in  
via San Giovanni Battista, 1  
35035 - Mestrino (PD)

*d. Zordan*



**T.F.M. s.r.l.**

con sede in  
via del Concilio, 5  
35035 - Mestrino (PD)  
località Lissaro

ASSOCIAZIONE TEMPORANEA DI PROFESSIONISTI

**Arch. Renzo Paccagnella**

via Dalla Zuanna, 7; 35035 - Mestrino (PD)  
Tel./Fax: 049.9001499; E-mail: archrp@tin.it  
P.I. 01121790289



**Gallo Associati**

architettura \_ ingegneria



via Ponterotto, 84; 35010 - Villafranca Padovana (PD)  
Tel./Fax: 049.9075699; E-mail: tecnico@galloassociati.it  
P.I./C.F. 04268220284

PROVINCIA DI PADOVA  
**COMUNE DI MESTRINO**  
Località Lissaro

PROGETTO:

**P.U.A "La Corte"**

- Via Don Bosco

**Campo da calcio di Lissaro**

Via San Giovanni Battista

- Accordo P.P. Pretto Marino
- Accordo P.P. Parrocchia di San Giovanni Battista

OGGETTO:

**- SCHEMA CONVENZIONE  
URBANISTICA**

scala	-
data	Dic. 2014
pratica	1208
agg.	-
operatore	T

ALLEGATO
<b>CONV.</b>

PROGETTO URBANISTICO

**COMUNE DI MESTRINO - PROVINCIA DI PADOVA**

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

**ex art.63 L.R. 27 giugno 1985 n.61, per l'attuazione del Piano urbanistico attuativo (PUA) relativo alla Z.T.O. C2Per/22ter e l'esecuzione delle opere di perequazione urbanistica in attuazione degli accordi art. 6 L.R. 11/2004, delle ditte Pretto Marino e Parrocchia di S.Giovanni Battista, denominato "la Corte".**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....avanti a me dott.  
.....In .....,con sede in via ..... iscritto  
presso il collegio notarile di .....,sono presenti i sigg.:

- arch. Giampietro Marchi, nato a Padova il 26.04.1968, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Mestrino, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Gestione Servizi Territoriali del Comune di Mestrino, e agisce ai sensi dell'art.6 comma 2c, legge 15.05.1997 n°127, nonché in esecuzione delle Deliberazioni di Giunta Comunale: n°109 prot. 12.203 del 30 ottobre 2014, n°110 prot. 12.196 del 30 ottobre 2014 esecutive ai sensi di legge, in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Mestrino che rappresenta, codice fiscale 80009550288;
- Pretto Marino nato a Mestrino (PD) il 25 agosto 1966 e residente in Mestrino, via Gazzo civ. 17, cod. fisc. PRTMRN66M25F161C;
- Zordan Paolo nato a Padova il 20 dicembre 1965 e residente in Mestrino, via San Giovanni Battista civ. 2, in qualità di Parroco pro tempore della Chiesa di San Giovanni Battista con sede in Mestrino, località Lissaro cod. fisc.92029600282;

- Marcolin Franco nato ad Albignasego(Pd), il 26 aprile 1968, Cod..fisc. MRCFNC64E22A161E in qualità di legale rappresentante della Ditta TFM s.r.l. con sede in Mestrino via del Concilio n°.5 ,

### **Le parti premettono**

- che il Comune di Mestrino è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 164 del 28 giugno 2012;

- che il Comune di Mestrino è dotato di Piano degli Interventi a seguito dell'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 4 Aprile 2012;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 109, prot. 12.203, del 30 ottobre 2014 il Comune di Mestrino ha approvato la proposta di accordo pubblico privato, presentata dalla ditta Pretto Marino, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 e s.m.i. già recepita nella variante al P.I. n.2 approvata con deliberazione n. 10 del 11 aprile 2013;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 110, prot. 12.196, del 30 ottobre 2014 il Comune di Mestrino ha approvato la proposta di accordo pubblico privato, presentata dalla Parrocchia di S. Giovanni Battista, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 e s.m.i. già recepita nella variante al P.I. n.2 approvata con deliberazione n. 10 del 11 aprile 2013;

- che il signor Pretto Marino, d'ora innanzi indicato come "**soggetto attuatore**", dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di proprietario dell'area censita al Catasto: Comune di Mestrino C.T. fg.10, mappale n. 415 porz. – Fg. 11 mappale n. 341 porz. della superficie complessiva di ha 00.80.23 circa;

- che il sig. Zordan Paolo dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di Parroco pro tempore della Parrocchia di S. Giovanni Battista proprietaria dell'area censita al Catasto terreni: Comune di Mestrino, fg.10, Mappale n°: 617 della superficie di ha: 00.12.22 circa, da cedere al Comune di Mestrino previo riconoscimento di Credito edilizio come da accordo pubblico privato presentato succitato, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 110 del 30 Ottobre 2014, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, parte integrante della presente convenzione;
- che la ditta TFM s.r.l. proprietaria dell'area censita al catasto terreni: Comune di Mestrino, fg. 10 mappali n°.265 porz. - 442 porz., della superficie complessiva di ha 00.48.24 circa, ed il Comune di Mestrino proprietario dell'area censita al Catasto terreni: Comune di Mestrino. fg. 10 mappali n°: 240 - 248 - 255 - 264 porz. - 247 porz. e 67 porz. della superficie complessiva di ha 00.28.28, partecipano alla presente convenzione con le rispettive aree di proprietà da mettere a disposizione per la realizzazione delle opere in perequazione esterne all'ambito di PUA;
- che i sopracitati accordi pubblici-privati approvati dall'amministrazione comunale prevedono l'attuazione degli stessi, mediante, uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata classificato dal P.I. vigente del Comune di Mestrino come:
  - zona territoriale omogenea C2PER/22ter residenziale, censita al fg. 10, mappale: 415 e al fg. 11 mappale 341 porz. di proprietà della ditta Pretto Marino per una superficie complessiva di ha 01.80.00;
  - che il P.I. vigente classifica l'area di proprietà della Parrocchia di S. Giovanni Battista a "aree a parco e per il gioco e per lo sport (84)", e che tale

area è censita al fg. 10, mappale 617 della superficie catastale di ha. 0.12.22;

- che la quota di plusvalore/opere a beneficio del Comune di Mestrino prevista in proporzione alla volumetria impegnata nel primo ambito di intervento del PUA La Corte al netto di quella derivante dal credito edilizio spettante alla Parrocchia di S. Giovanni Battista risulta così calcolato:

euro 297.432,00 x mc (6.949 – 2.582)/ mc 12600 = euro 297.432,00 x mc 4.367/mc.12.600 = euro 103.090,00;

- che la ditta TFM s.r.l. partecipa alla presente convenzione ai fini della cessione anticipata di "aree a parco e per il gioco e per lo sport (84)", e "parcheggio e viabilità" da attrezzare a cura del "soggetto attuatore" per la realizzazione del nuovo campo da calcio, a fronte del riconoscimento del valore di tale area di circa mq 4.824, così come determinato nel successivo art. 8, a scomputo di quota del plusvalore e/o contributo di costruzione dovuto per la l'attuazione della Z.T.O C2PER/22bis, tale valore sarà rivalutato secondo l'incremento monetario previsto su base Istat nazionale del costo di costruzione;

- che alla Parrocchia di San Giovanni Battista a fronte della cessione al Comune di Mestrino dell'area di proprietà per favorire la realizzazione del nuovo campo da calcio e la riqualificazione dell'area di centro storico, su cui insiste l'attuale struttura a ridosso della chiesa parrocchiale, viene riconosciuto un credito edilizio del volume di mc 2.582 da urbanizzare, da atterrare nell'ambito del PUA "La Corte" su area messa a disposizione del soggetto attuatore, come da accordi pubblici privati succitati approvati dalla Giunta Comunale nella seduta del 30 ottobre 2014.

- che Il soggetto attuatore Pretto Marino ha presentato il PUA denominato "La Corte" in data 24 dicembre 2014, acquisito agli atti dell'Ente con n°14326 di protocollo;

- tale PUA è stato redatto in conformità alle puntuali previsioni urbanistiche riportate nel P.A.T. approvato con conferenza di servizi del 4 aprile 2012, e nella variante parziale al P.I. n° 2 approvata con delibera di C.C. n° 10 del 11 aprile 2013;
- visto la delibera di Giunta regionale n.1713 del 3 ottobre 2013 di presa d'atto delle linee di indirizzo applicative della Vas, parere n. 73 del 2 luglio 2013, che escludono nella fattispecie l'assoggettamento alla verifica VAS il PUA residenziale "La Corte" in quanto ricade nei casi di esclusione, del suddetto parere, per la sua estensione territoriale ed essendo già stata valutata la previsione in sede di approvazione del PAT;
- l'amministrazione Comunale di Mestrino ha in data 30 aprile approvato con delibere di Giunta Comunale n° 109 e n°110 gli accordi pubblici privati presentati in data dal sig. Pretto Marino e dalla Parrocchia di S. Giovanni Battista, coerenti con la pianificazione generale;
- il summenzionato strumento urbanistico attuativo è stato esaminato favorevolmente.....  
..... in data .....
- si sono ottenuti i nulla osta degli Enti preposti all'erogazione dei seguenti servizi: acquedotto (acquisito il \*\*/\*\*/\*\* con n°\*\*\*\*), rete telefonica (acquisito il \*\*/\*\*/\*\* con n°\*\*\*\*), rete elettrica (acquisito il \*\*/\*\*/\*\* con n°\*\*\*\*), rete gas (acquisito il \*\*/\*\*/\*\* con n°\*\*\*\*); Consorzio di Bonifica Brenta (acquisito il \*\*/\*\*/00 con n°\*\*\*\*); Consorzio Polizia Locale Padova Ovest

(acquisito il \*\*/\*\*/00 con n°\*\*\*\*);

- La Giunta Comunale ha adottato il piano e i relativi allegati, tra cui lo schema della presente convenzione, con deliberazione n° \_\_\_\_ del / /....., esecutiva a termini di legge;
- La Giunta Comunale ha approvato il piano e i relativi allegati, tra cui lo schema della presente convenzione, con deliberazione n° \_\_\_\_ del / /....., esecutiva a termini di legge;
- Il "soggetto attuatore" Sig. Pretto Marino si è dichiarato disposto a dare attuazione al piano, assumendo a proprio carico gli oneri e gli obiettivi del piano medesimo;

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

##### **art. 1 - Premesse ed elaborati**

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica, oltre alle premesse suesposte e le sopracitate deliberazioni, anche gli elaborati che qui di seguito si elencano e si trovano depositati:

##### **PUA "La Corte":**

- A. Relazione Tecnica illustrativa;
- B. Documentazione proprietà;
- C. Documentazione fotografica;
- D. Descrizione delle opere di urbanizzazione;
- E. Preventivo sommario di spesa;
- F. Norme particolari di attuazione
- G. Prontuario di mitigazione ambientale;
- H. Relazione idraulica
- I. Relazione compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

## J. Elaborati grafici:

### Tav. 1 Planimetrie d'inquadramento:

- Estratto del P.A.T.- Carta della trasformabilità sc.1/10.000
- Estratto ortofoto sc. 1/5000
- Estratto CTR sc. 1/5000
- Estratto del P.I vigente. (tav.13.3.2 Lissaro) sc. 1/5000
- Estratto di mappa - mosaico proprietà sc. 1/2000
- Estratto del P.I vigente. (tav.13.3.2 Lissaro) sc. 1/2000
- Planimetria di verifica perimetro ambito sc. 1/1000

Tav. 2: - Rilievo topografico planimetrico dello stato di fatto sc. 1/500

- Rilievo topografico altimetrico dello stato di fatto sc. 1/500

Tav. 2.1: Rilievo topografico stato di fatto: viabilità, verde,

- e servizi tecnologici sc. 1/500

Tav. 3: Planivolumetria di progetto sc. 1/500

Tav. 4: Ipotesi distributiva degli edifici sc. 1/500

Tav. 5: Planimetria aree da cedere e/o da vincolare al Comune sc. 1/500

Tav. 6: Schema Reti tecnologiche:

- Planimetria fognature acque bianche. sc. 1/500

Tav. 7: Schema Reti tecnologiche:

- Planimetria fognature acque bianche e acque nere; sc. 1/500

Tav. 8: Schema Reti tecnologiche: Rete distribuzione idrica sc. 1/500

Tav. 9: Schema Reti tecnologiche: Rete di distribuzione gas sc. 1/500

Tav. 10: Schema Reti tecnologiche: Rete di distribuzione elettrica sc. 1/500

Tav. 11: Schema Reti tecnologiche:

- Rete di distribuzione telefonica sc. 1/500

Tav. 12: Schema Reti tecnologiche: Rete illuminazione pubblica	sc. 1/500
Tav. 13: Sezioni stradali tipo	sc. 1/50
Tav. 14: Segnaletica stradale:	
- Verifica rispetto D.P.R. n.380/2001 art 82.	
- Particolari descrittivi	sc. 1/500
Tav. 15: Arredo urbano e verde:	
- Elementi di arredo urbano;	
- Particolari descrittivi;	
- Particolari sezioni significative	sc. 1/varie

**CAMPO DA CALCIO DI LISSARO:**

- A) Relazione Tecnico illustrativa;
- B) Documentazione proprietà;
- C) Documentazione fotografica;
- D) Preventivo sommario di spesa;
- E) Relazione compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- F) Elaborati grafici:

Tav. 1 Inquadramento urbanistico:	
- Estratto del P.A.T	sc. 1/10.000
- Estratto ortofoto	sc. 1/5000
- Estratto CTR	sc. 1/5000
- Estratto del P.I vigente. (tav.13.3.2 Lissaro)	sc. 1/2000
- Estratto catastale - mosaico proprietà	sc. 1/2000
- Trasposizione previsioni P.I. su rilievo topografico	sc. 1/1000
- Variazione destinazioni di utilizzo Zone "F"	sc. 1/1000
Tav. 2: Rilievo topografico - piano quotato	sc. 1/500

Tav. 3: Rilievo dello stato di fatto dell'area sportiva	sc.	1/500
Tav. 4: Planimetria di progetto campo da calcio	sc.	1/200
Tav. 5: Opere di recinzione ed arredi:		
- Pianta – Particolari descrittivi;	sc.	1/200
Tav. 6: Reti di drenaggio e di scarico delle acque meteoriche:		
- Pianta - Particolari descrittivi:	sc.	1/200
Tav. 7: Impianto di irrigazione: - Pianta - Particolari descrittivi	sc.	1/200
Tav. 8: Impianto di illuminazione:		
-Pianta schema distributivo - Particolari descrittivi	sc.	1/200

#### **DOCUMENTI COMUNI:**

- **CONV:** Convenzione Urbanistica:

#### **art. 2 - Attuazione del Piano**

Le "ditte proprietarie"- ciascuna per i propri diritti prestano al Comune di Mestrino la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi servitù, peso e vincolo degli immobili siti in Comune di Mestrino e così descritti catastalmente al Catasto Terreni: al fg.10, mappali: 415, fg.11, mappale 341 porz. per una superficie di mq. 8.023, al fg. 10 , mappale: 617 della superficie di mq 1.222 , al fg. 10 mappali n°. 265 porz.- 442 porz. per una superficie complessiva di mq. 4.824.

Il "soggetto attuatore" Pretto Marino si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati del progetto PUA "La Corte" (allegato sub. "J"), secondo la descrizione delle opere di urbanizzazione e secondo le condizioni che saranno stabilite dagli enti e dalle aziende preposti alla distribuzione di servizi a rete: energia elettrica, acquedotto, gas e telefono, fognature bianche e nere, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi

previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti, per se e per ogni avente causa a qualsiasi titolo.

La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime, che dovrà contenere anche le condizioni che verranno stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione di servizi a rete.

### **art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria**

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito P.U.A. "La Corte", secondo gli oneri tabellari vigenti, ammonta a:

Residenza: mc. 6.949 x 1,25= mc 8.686 x 8,65 €/mc = € 60.108,85

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria "il soggetto attuatore", ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 della L.R. 27.06.1985 n° 61 e successive modificazioni, quindi senza corrispettivo in denari si impegna a realizzare, a cedere e trasferire al Comune, le aree ed opere di urbanizzazione primaria (comprehensive dei versamenti dovuti agli enti erogatori dei servizi per l'attivazione del servizio) previste dal piano e più precisamente: a strada, verde pubblico e parcheggio indicate nella tavola n°5 (allegato sub. "J"), per una superficie complessiva di mq. 2.268 circa di cui mq. 1.572 a viabilità, mq. 299 a verde pubblico, mq. 397 a parcheggio.

La superficie sarà comunque precisata in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio del Territorio Provinciale.

Il "soggetto attuatore", ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 sopra citato si impegna altresì a realizzare, a propria cura e spese, sulle medesime aree e su quelle eccedenti il primario per mq. 107 destinate a parcheggio, mq. 9 a verde pubblico oltre a quelle esterne all'ambito su area pubblica, le opere di

urbanizzazione in conformità al piano ed al progetto esecutivo delle opere stesse approvato dal Comune, redatto sulla base dell'allegata descrizione delle opere di urbanizzazione (allegato sub. D) e nel rispetto delle condizioni degli Enti e delle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente art.2.

**Il valore delle opere di cui al presente art. 3 è quantificato, come da preventivo sommario della spesa, in € 338.806,37 (Euro trecentotrentottomilaottocentosei/37).**

Le aree afferenti alle opere di urbanizzazione primaria, ex L. 1150/1942 sono cedute gratuitamente.

Le opere di cui al presente articolo devono essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio della concessione a lottizzare ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio lavori. fatte salve motivate proroghe che il Comune potrà accordare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione del "soggetto attuatore" ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 15 quando il "soggetto attuatore" non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso di giorni 30.

#### **art. 4 - Oneri secondari – opere a scomputo e di perequazione**

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo gli oneri tabellari vigenti ammonta a:

- Residenza:  $mc. 6.949 \times 1,25 = 8.686 \times \text{€./mc. } 9,11 = \text{€. } 79.129,46$

Nell'ipotesi di edifici con volumetria non computabili urbanisticamente (garage, sottotetti, ecc.) ovvero di modifica della destinazione d'uso rispetto

alle previsioni di piano attuativo in oggetto, non verrà corrisposta, da parte delle singole ditte concessionarie, l'integrazione degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari vigenti in relazione alla effettiva destinazione d'uso e consistenza del volume non computabile urbanisticamente.

L'importo del plusvalore proporzionale alla volumetria individuata nel PUA "La Corte" risulta di mc.6.949 –mc. 2.582= mc. 4.367.

L'importo del plusvalore di euro 297.432,00 determinato per l'intera volumetria prevista per la Z.T.O. C2PER/22ter, di mc.(12.600+2.582)= mc 15.182, viene così calcolata in proporzione alla volumetria impegnata nel piano "La Corte":

- Volume da perequare al netto del credito edilizio:

$$\text{mc. } 6.949 - 2.582 = \text{mc. } 4.367;$$

- Percentuale del volume da perequare rispetto al totale:

$$\text{mc } 4.367 : \text{mc. } 12.600 = 34,66\%;$$

- Importo del plusvalore della presente convenzione del piano "La Corte":

$$\text{euro } 297.432,00 \times 34,66\% = \text{euro } 103.090,00$$

A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e di perequazione per l'importo complessivo di euro (79.129,46 + 103.090,00) = euro 182.219,46, il "soggetto attuatore", ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 della Legge 27.06.1985 n° 61 e quindi senza corrispettivo di denaro, si impegna:

- a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le opere di urbanizzazione quale perequazione urbanistica che risultano indicate nelle tavole del progetto del nuovo campo da calcio (allegato sub. "..."), su area:

- 1) ceduta dalla Parrocchia di San Giovanni Battista per una superficie di mq. 1.222 circa;
- 2) ceduta dalla ditta TFM s.r.l. per una superficie complessiva di mq. 4.824 circa;
- 3) messa a disposizione da parte del Comune di Mestrino per mq. 2.828 circa;

La realizzazione delle opere di Perequazione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà avvenire nel rispetto del progetto esecutivo delle medesime.

L'importo complessivo delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di perequazione risulta così determinato:

- **valore delle opere** comprensivo delle spese tecniche per attrezzamento del campo da calcio come da preventivo sommario della spesa, All.to sub "D")= €. 207.565,76 (Euro Duecentosettemilacinquecentosessantacinque/76).
- La differenza del valore tra le opere da realizzare e il valore di perequazione e degli oneri secondari così calcolata € 207.565,76 - 182.219,46 = € 25.346,30, viene anticipata dal "soggetto attuatore" per favorire il completamento delle opere del campo da calcio e viene riconosciuta quale anticipo del plusvalore e/o oneri di urbanizzazione dovuti per le aree ricomprese nel piano guida della Z.T.O. C2PER/22ter esterne all'ambito d'intervento oggetto della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione quale perequazione urbanistica dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio della concessione a lottizzare ed ultimate entro diciotto mesi dalla data di inizio fatte salve motivate proroghe e

dei termini di inizio dei lavori richieste da parte dell'amministrazione comunale in ragione della programmazione dell'attività sportiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione del "soggetto attuatore" ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione a garanzia di cui al successivo art. 15 quando il "soggetto attuatore" non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso di giorni 30.

#### **art. 5 - Allacciamento ai pubblici esercizi**

Il "soggetto attuatore" si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai pubblici servizi, in conformità al P.U.A. "La Corte", secondo la descrizione delle opere di urbanizzazione (allegato sub. D) e altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente art. 2. Le opere di urbanizzazione e con esse gli allacciamenti ai pubblici servizi devono essere realizzate entro il medesimo termine di cui all'art. 3 fatte salve motivate proroghe che il Comune potrà accordare.

#### **art. 6 - Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti - Verbale di ultimazione lavori**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti, di cui agli artt.3 e 5 del presente atto, di competenza del "soggetto attuatore" e da realizzare direttamente da questo, il relativo progetto deve essere presentato a parte, ai sensi dell'art. 31 della Legge urbanistica 17.08.1942 n°1150 e successive modificazioni.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla osta dei competenti uffici

comunali e dei competenti enti erogatori dei servizi a rete ed è soggetto a collaudo secondo le modalità stabilite dall'art. 9 della presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffiderà il "soggetto attuatore" ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui agli artt.3 e 5.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori di tutte le opere da realizzarsi anche per stralci funzionali sono determinati mediante verbali, redatti in contraddittorio, tra il Comune e il "soggetto attuatore".

**Art.7 – Rilascio Permesso di Costruire dei singoli edifici  
previsti dal P.U.A.**

L'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art.107 D.lgs 267/2000, potrà rilasciare i permessi di costruire o Dia per la costruzione dei singoli edifici nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e di quanto previsto dal piano, non appena il collaudatore, di cui all'art. 9 del presente atto, avrà certificato l'ultimazione del 60% delle opere di urbanizzazione, intendendosi come tali i sottofondi stradali, i parcheggi e la rete fognature nere e condutture acque meteoriche, acquedotto, gasdotto e cavidotti per la rete energia elettrica.

Il certificato di abitabilità e/o agibilità dei singoli edifici, è comunque subordinato all'avvenuto collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e di perequazione previste dagli artt. 3, 4 e 5 del presente atto, all'approvazione degli atti di collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale e alla avvenuta loro cessione all'Amministrazione stessa fatta salva l'eventualità che le opere di perequazione di cui all'art. 4 non risultino ultimate per eventuali differimenti dei termini richiesti dall'Amministrazione

comunale.

**Art. 8 – Alienazione e diritti edificatori su area di proprietà  
della ditta TFM s.r.l.**

La ditta TFM s.r.l. proprietaria delle seguenti aree censite al catasto: Comune di Mestrino fg.10 mappali: 252-265-441-442 della superficie di mq. 11.982 circa classificate dal piano degli interventi vigente parte area a verde pubblico attrezzato a parco gioco e per lo sport, parcheggi, viabilità e Z.T.O. C2PER/22bis quest'ultima area di mq. 6.060 con un volume urbanistico di mc. 6.060, si impegna a cedere a seguito degli impegni della presente convenzione parte dell'area di proprietà di cui ai mappali 265 porz. e 442 porz. per una superficie di mq. 4.824, destinate a verde pubblico attrezzato per la realizzazione anticipata a cura del "soggetto attuatore" del nuovo campo da calcio.

Quale corrispettivo per la cessione anticipata della suddetta area di mq. 4.824, viene riconosciuto un valore di euro 246.024,00 (Euro Duecentoquarantaseimilaventiquattro/00.) così determinato:

- superficie mq. 4.824 x euro/mq. 51,00 = euro 246.024,00, da far valere in sede di presentazione del PUA per la Z.T.O. C2PER/22 bis, a scomputo del plusvalore dovuto ai sensi dell'art. 56.2 delle N.T.O del P.I. e/o contributo di costruzione art.16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. entro i termini di validità dalla stipula della presente convenzione e di quella afferente il piano urbanistico da presentare per la Z.T.O. C2PER/22bis;

**Art. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

Il Comune sottopone a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti Artt.3, 4e 5. Le opere di collaudo avvengono per le opere di cui all'art. 7 della presente

convenzione, in corso d'opera, (entro 30 giorni dal loro completamento previo comunicazione scritta del "soggetto attuatore" di aver eseguito tali opere), salvo collaudo finale di tutte le opere di cui agli artt. 3 e 5, ad ultimazione avvenuta delle stesse, ai sensi dell'art. 6 della Convenzione in oggetto, il Comune dovrà procedere al collaudo definitivo delle opere previste agli art. 3 e 5 e realizzate, non oltre sessanta giorni dalla data del verbale di ultimazione dei lavori di cui all'art.6.

Per le opere di collaudo il Sindaco si avvale dei tecnici qualificati, interni o esterni dell'Ente, designati dal Comune.

Le spese inerenti e conseguenti ai collaudi in corso d'opera nonché finali sono a totale carico del "soggetto attuatore". Dette spese sono quantificate per un corrispettivo netto non superiore al 2% (due per cento) dell'importo delle opere di cui articoli precedenti della presente Convenzione se il collaudo è eseguito da tecnici dipendenti o designati dal Comune. In caso di disaccordo sulla quantificazione economica del collaudatore incaricato esternamente dal Comune, l'onorario spettante sarà insindacabilmente quantificata dall'Ordine di appartenenza del medesimo collaudatore.

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

Il "soggetto attuatore" si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico le spese, a riparare le imperfezioni, completare e/o rieseguire le opere, secondo le risultanze degli atti di Collaudo, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla evidenziazione di dette imperfezioni riscontrate in

sede di Collaudo (in corso d'opera o definitivo).scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza del "soggetto attuatore", il Comune provvede d'ufficio, a spese della "ditta proprietaria" medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art.15 e/o al recupero coattivo delle spese sostenute, eccedenti l'importo di tale cauzione.

**Art. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione  
e degli allacciamenti.**

Fino alla cessione, di cui al successivo art. 13, delle opere previste agli artt.3 e 5 della presente convenzione, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico del "soggetto attuatore".

Ogni responsabilità, civile e/o penale verso terzi, cose, persone, animali, delle opere oggetto della presente convenzione, è a carico del "soggetto attuatore".

, sino ad intervenuto passaggio di proprietà, di cui all'art. 13 della convenzione in oggetto.

**Art.11 - Manutenzione delle aree in attesa di edificazione ed  
urbanizzazione- responsabilità**

Il "soggetto attuatore" si impegna a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del piano, mediante apposite recinzioni provviste od altri provvedimenti concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione del "soggetto attuatore" ed a spese del medesimo utilizzando la cauzione di cui al successivo art.15 e/o recupero coattivo delle spese sostenute, eccedenti l'importo tale cauzione, quando del "soggetto

attuatore” non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l’abbia messa in mora con preavviso di 30 (trenta) giorni.

Ogni responsabilità, civile e/o penale verso terzi, cose, persone, animali, delle opere oggetto della presente Convenzione, è a carico del “soggetto attuatore”, sino ad intervenuto passaggio di proprietà, di cui all’art.13 della convenzione in oggetto.

#### **Art. 12 - Cessione e possesso degli immobili.**

La cessione in proprietà al Comune di Mestrino delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria (nonché degli allacciamenti di cui all’art. 5 del presente atto) previste dalla presente convenzione, viene effettuata dopo l’ultimazione dei lavori ai sensi dell’art. 6, nonché di quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

Il possesso di fatto delle aree e opere avverrà dopo il collaudo favorevole definitivo della stesse opere di cui all’art. 9 e dell’approvazione degli atti di collaudo da parte dell’Amministrazione Comunale.

#### **art. 13 - Contratto di cessione degli immobili e costituzione di servitù**

Le “ditte proprietarie” Pretto Marino, Parrocchia S. Giovanni Battista, TFM s.r.l. si impegnano a stipulare il contratto per il trasferimento gratuito della proprietà delle aree e delle opere di cui agli artt. 3 e 5 del presente atto, entro 90 giorni, naturali e consecutivi, dall’intervenuta approvazione degli atti di collaudo definitivi da parte dell’Amministrazione Comunale, comunicata con raccomandata A/R o altro mezzo idoneo.

Il “soggetto attuatore”. dovrà produrre, prima della stipula del contratto per il trasferimento gratuito della proprietà delle aree di cui agli artt. 3, 5 e delle opere di perequazione di cui all’art.4 del presente atto, a propria cura e

spese, i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ovvero idonea certificazione notarile sostitutiva ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle opere.

#### **art. 14 - Trasferimento a terzi di oneri ed obblighi**

Le “ditte proprietarie” si impegnano a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso dell’Amministrazione Comunale, gli obblighi e gli oneri previsti a suo carico nella presente convenzione.

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la “ditte proprietarie” ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia le “ditte proprietarie” che gli eventuali successori si intendono solidalmente responsabili verso il Comune all’adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

Il “soggetto attuatore” assume specifico impegno di curare l’inserimento delle norme e delle prescrizioni di cui alla presente convenzione in ogni atto di compravendita dell’immobile di sua proprietà compreso nell’ambito del Piano denominato “ P.U..A “La Corte”.

#### **art. 15 - Cauzione - garanzia**

A garanzia di un corretto e puntuale adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e della esecuzione a perfetta regola d’arte di tutte le opere previste, la “ditta Pretto Marino” ha costituito:

1) idonea cauzione a favore del Comune di Mestrino mediante fideiussione n°\*\*\*\*\* del \*\*/\*\*/\*\*, rilasciata dalle Assicurazioni \*\*\*\*\* Agenzia di \*\*\*\*\* pari al 50% del presunto costo delle opere di cui agli artt. 3 e 5 calcolato sulla base del progetto delle suddette opere di urbanizzazione, **pari a € 170.482,00**. Tale cauzione sarà svincolata dopo il trasferimento a favore del

Comune del possesso di tutte le relative aree ed opere di urbanizzazione primaria previste dalla presente convenzione.

2) idonea cauzione a favore del Comune di Mestrino mediante fideiussione n°\*\*\*\*\* del \*\*/\*\*/, rilasciata dalle Assicurazioni \*\*\*\*\* Agenzia di \*\*\*\*\* pari al 100% del presunto costo delle opere in perequazione di cui all'art. 4 calcolato sulla base del costo delle opere di cui al progetto delle suddette opere di perequazione, **pari a € 207.565,76**. Tale cauzione sarà svincolata dopo il trasferimento a favore del Comune di tutte le opere in perequazione previste dalla presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il "soggetto attuatore" autorizza il Comune a disporre delle cauzioni di cui ai punti 1) e 2) nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

#### **art. 16 - Regime fiscale**

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative al contratto di cessione degli immobili sono a carico della "ditta proprietaria".

Si richiedono tutte le agevolazioni fiscali previste dalla legge per il presente atto ed in particolare quelle previste dalla legge 28 giugno 1943 n.666, dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dal D.P.R. 29 settembre 1973 n° 601.

#### **art. 17 - Entrata in vigore di nuove normative**

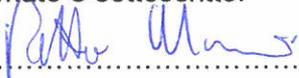
L'entrata in vigore di nuove normative urbanistiche – edilizie, statali o regionali, comporterà la decadenza automatica della presente convenzione, qualora le opere di urbanizzazione.

del piano oggetto della presente convenzione non siano iniziate amministrativamente e fisicamente.

**art. 18 - Registrazione e trascrizione**

Il presente atto verrà registrato e trascritto a spese della "ditta proprietaria", la quale rinuncia all'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Mestrino li .....  ..... 

