

CONVENZIONE (bozza)

Ai sensi dell'articolo 11, comma 2 - L.R.V. n. 14/2019

Realizzazione di due edifici plurifamiliari in via Cavour n°48

L'anno 2020, il giorno _____ del mese di _____ (_ / _ / _) avanti al sottoscritto dottor _____ Notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile del distretto di PADOVA, sono comparsi i signori:

1. FRISO STEFANIA, nata a Padova il 07/07/1964, con qualifica di Responsabile del settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente-Protezione Civile, abilitato a stipulare contratti per conto del Comune di Noventa Padovana, ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. C della L. 15/05/1997 n. 127 e del Decreto Sindacale n. 01 del 09/01/2020, domiciliato per la funzione presso la sede comunale, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Noventa Padovana (P.I. 01471180289 - C.F. 80009610280), che nel prosieguo del presente atto viene indicato come "Comune";
2. BONVICINI FAUSTINA, nata a Padova (PD) il 17 maggio 1937, residente in Noventa Padovana (PD), Via C. Cavour n° 48, codice fiscale: BNV FTN 37E57 G224S, quale agisce nella propria veste di proprietaria dell'immobile sito in Comune di Noventa Padovana, Via Cavour n° 48, catastalmente censito *N.C.T.* - Comune di NOVENTA PADOVANA (PD) - Foglio 1 (uno) - Via C. Cavour n. 48 – mapp. 1414, ha. 00.22.78, che nel prosieguo del presente atto viene indicata come "Ditta";

PREMESSO

- che la Ditta ha presentato in data 12/03/2020 prot. 4616 la richiesta di Permesso di Costruire (pratica 2020/031), modificata in via telematica, da ultimo, in data 16/07/2020 prot. 10770, avente ad oggetto un intervento di demolizione e ricostruzione di un immobile ubicato in Noventa Padovana in via Cavour n. 48, sull'area catastalmente censita al fg. 1, mappale n. 1411 del N.C.T., classificata dallo strumento urbanistico Comunale vigente come zona residenziale di completamento C1B/36;
- che nel vigente PAT, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del 17/11/2017, l'area interessata dal progetto è classificata come *AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE*;
- che sul lotto suddetto, su cui attualmente sorge una casa di abitazione a due piani, di mc 1.119,75, alta m 5,63, costruita con licenza edilizia n. 1052/68, è stato progettato un articolato intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art. 7 della L.r.V. n. 14 del 4 aprile 2019 (cd. "Veneto 2050") che nello specifico prevede:

- demolizione della casa attualmente esistente;
- costruzione di 13 unità abitative dislocate in due fabbricati frontistanti, alti m 8,50, per una cubatura complessiva di mc 5.539,80 (mc. 2.548,42 fabbricato A; mc 2991,38 fabbricato B);
- che la volumetria sviluppata dal progetto è quella che si ottiene sommando al volume preesistente quello derivante dallo sviluppo della volumetria residua che il lotto esprime in base all'indice fondiario (2 mc/mq) e dallo sfruttamento dei bonus volumetrici contemplati dai commi 1, 2, e 4 dell'art. 7 della L.r.V. n. 14/2019, nonché da quello previsto dall'art. 12 del D.Lgs n. 28/2011;
- che, precisamente, sulla cubatura esistente sono stati calcolati i *bonus* volumetrici contemplati dall'art. 7 della L.r.V. "Veneto 2050", che consentono di beneficiare di un incremento complessivo pari all'80% del volume esistente (pari a mc 895,80) per interventi edilizi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio, mediante integrale demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- che, per le sue caratteristiche, l'intervento sopra descritto rientra senz'altro nel perimetro applicativo della l.r.V. n. 14/2019, in quanto sono rispettate le preliminari condizioni di applicabilità della norma regionale, dettate dall'art. 3 della legge stessa;
- che l'art. 11, comma 2 della l.r.Veneto n. 14/2019 richiede il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di volumetrie superiori a 2000 metri cubi o con un'altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento (condizioni entrambe sussistenti nel caso in questione);
- che, pertanto, è necessaria la stipula di una convenzione tra il privato attuatore e il Comune, volta a specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, assunti dal privato ai fini di potere conseguire il rilascio del titolo edilizio, il cui schema (previsto all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001) è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del ;
- che l'art. 3 della l.r.V. n. 14/2019 subordina gli interventi di ampliamento di cui agli artt. 6 e 7 della legge in questione, all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, in rapporto al maggior carico urbanistico derivante dall'attuazione dell'intervento stesso;
- che, con riferimento alla volumetria prevista in ampliamento dal progetto, è ipotizzabile l'insediamento di ulteriori 29 abitanti teorici, per una dotazione minima richiesta di standard primari, calcolata ai sensi dell'art. 7 delle vigenti NTA, di mq 246,50, di cui 101,50 mq a parcheggio e 145,00 mq a verde pubblico;
- che il progetto prevede la cessione al Comune di aree a parcheggio pubblico di superficie pari a mq 112,12 (> 101,50 mq) e di un marciapiede di superficie pari a mq 96,97;
- che, in diretta attuazione dell'art. 13 delle NTA vigenti, il progetto prevede inoltre l'asservimento ad uso pubblico di ulteriori 5 posti auto, con accesso diretto dalla viabilità comunale Via Cavour, per una superficie complessiva pari a 62,50 mq;

- che, in conformità a quanto consentito dall'art.11, c.5 della l.r.V 14/2019, il progetto prevede la monetizzazione dello standard a verde (mq 145,00), visto che si tratterebbe di un'area inadeguata per l'esiguità delle dimensioni;
- che in data 16/07/2020 è stata portata a termine dall'Ufficio edilizia Privata l'istruttoria della pratica in oggetto (P.E. 2020/031) con parere "favorevole con prescrizioni"3;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1 Premesse ed elaborati

Le premesse su esposte, formano parte integrante e contestuale del presente atto.

Il progetto di Permesso di Costruire è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e la Ditta, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati del PdC di cui in premessa non vengono materialmente allegati alla presente convenzione in quanto sono atti pubblici.

Art. 2 Attuazione del Progetto

La Ditta si impegna col presente atto a dare attuazione al progetto così come approvato, fatte salve eventuali varianti in corso d'opera che non ne alterino i criteri informativi.

La Ditta per se e per ogni avente causa, a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione .

La Ditta si impegna ad eseguire a totale propria cura e spese, salvo quanto specificato nel successivo art. 4 "Scomputi", le opere di urbanizzazione precedentemente descritte e rappresentate negli elaborati di progetto, in particolare nella **Tav. U**, prot. 10770 del 16/07/2020 (**allegato A** alla presente convenzione), sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali. Qualora siano riscontrate difformità rispetto al progetto, il Responsabile del Settore competente diffiderà la Ditta ad adeguarsi entro i termini di attuazione del P.d.C.

I termini previsti dal presente articolo decorreranno dalla data di ritiro del permesso di costruire sopra indicato (P.E. 2020/031) a prescindere dalla data di stipula della convenzione.

I termini di inizio e ultimazione delle opere saranno quelli del Permesso di Costruire.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e/o completamento delle opere in sostituzione della Ditta ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 6, qualora la Ditta non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Art. 3 Standard - Oneri

La Ditta si impegna a realizzare e cedere al Comune l'area destinata a opere di urbanizzazione quale standard primario per mq 209,09 (di cui parcheggio mq 112,12 e marciapiedi mq 96,97).

La Ditta si impegna altresì a trasferire la proprietà della stessa area a parcheggio e marciapiede, prima o contestualmente alla richiesta di agibilità del compendio immobiliare in parola.

Con riferimento alla "**Tabella Oneri**" vigente del Comune di Noventa Padovana, ed in particolare alla destinazione Residenziale (ZTO C1 (SUA – L.R. 11/04), il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01 è così determinato:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 12,00 €/mq; la somma corrispondente risulta quindi di € 66'477,60 (mq 5'539,80 x €/mq 12,00), salvo scomputo di cui all'art. 4.
- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 18,00 €/mq; la somma corrispondente risulta quindi di € 99.716,00 (mq 5'539,80 x €/mq 18,00)
- COSTO DI COSTRUZIONE : da determinare e corrispondere nelle forme di legge.

Art.4 Scomputo

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, a fronte della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte, viene riconosciuto alla Ditta uno scomputo parziale della quota dovuta di oneri primari, determinato sulla base del computo metrico estimativo (allegato B alla presente convenzione), redatto su prezzario regionale aggiornato alla DGRV 712 del 28/05/2019, per un importo pari ad €. 26.901,27.

Per il contributo di urbanizzazione primaria, quindi, la Ditta rimane obbligata a versare un conguaglio di €. 39'576,33, oltre all'onere di urbanizzazione secondaria, come sopra determinato, per un totale complessivo di € 139'292,73 oltre al contributo per il costo di costruzione e eventuali altri contributi / oneri accessori da definirsi in sede di rilascio del P. di C..

La quota totale del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per il costo di costruzione potrà essere versata in unica soluzione all'atto del rilascio del P.d.C.

In alternativa, potrà essere rateizzata in 3 rate uguali di cui la prima da corrispondere all'atto del rilascio del P.d.C.

I restanti due terzi dovranno essere corrisposti con le seguenti scadenze:

- la seconda rata scadente a 18 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla fine dei lavori e all'istanza di agibilità;
- la terza rata scadente a 36 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire ovvero contestualmente alla fine dei lavori e all'istanza di agibilità.

Dovrà essere inoltre prodotta Polizza Fidejussoria a garanzia dell'importo delle quote successive alla prima; queste ultime saranno inoltre rivalutate in rapporto al variare dell'indice I.S.T.A.T.

Art.5 Monetizzazione standard a verde

La superficie di standard a verde per la quale si chiede la monetizzazione è pari a 145,00 mq.

In applicazione della Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 17/11/2011, che stabilisce il valore di monetizzazione delle aree di standard a verde in 160,00 €/mq., consegue che:

MONETIZZAZIONE AREA A VERDE PRIMARIO:

145,00 mq x 160,00 €/mq= €. 23'200,00

Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune all'atto del rilascio del P.d.C.

Art.6 Contratto di cessione immobile

Con richiamo al precedente art. 3, ossia l'impegno a cedere l'area a parcheggio, la Ditta dovrà produrre a propria cura e spese il tipo di frazionamento del terreno, il certificato censuario di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria alla cessione dell'area.

Come previsto dall'art. 20 delle NTA vigenti, le parti prendono atto e concordano che, una volta cedute le aree al Comune, la distanza della proprietà privata dalla proprietà comunale (marciapiede) sarà inferiore a 5 m (mt 3,59 – mt 3,30).

Art.7 Cauzione

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta costituisce, prima dell'inizio dei lavori, specifica polizza fidejussoria pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione primaria derivante da Computo Metrico Estimativo (€ 26.901,27).

La polizza fidejussoria dovrà contenere la clausola che impone al fidejussore di rimanere obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale e la rinuncia espressa, da parte del fideiussore, ad avvalersi dell'art.1957 c.c. .

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta autorizza il Comune a disporre della cauzione di cui al presente articolo 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 i prelievi che il comune dovrà fare.

La garanzia non potrà essere estinta, se non previa approvazione del certificato di regolare esecuzione del Direttore dei Lavori e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

Il Comune svincolerà la garanzia con restituzione dell'originale della stessa o equipollente lettera liberatoria.

Art.8 - Certificato di Regolare Esecuzione

Al termine della realizzazione delle opere di cui all'art. 3 e della costruzione dei fabbricati descritti nella premesse, dovrà essere presentato il certificato di regolare esecuzione predisposto dal Direttore dei Lavori, che sarà sottoposto ad approvazione da parte del Comune.

Art. 9 Trasferimento a terzi di obblighi ed oneri

Tutte le condizioni contenute nella presente convenzione si intendono vincolanti non solo per la Ditta ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; conseguentemente sia la Ditta che gli eventuali successivi aventi causa, si intendono solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti in convenzione.

Art. 9 – Controversie

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale di Padova.

Art. 10 Regime fiscale

Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, con particolare riguardo a quelle relative al contratto di cessione del terreno a marciapiede e parcheggio, sono a carico della Ditta, con applicazione di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto e, in particolare, dei benefici della Legge 28/06/1943, n. 666.

Art.10 Registrazione e trascrizione

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

Letto, confermato e sottoscritto

La Ditta

BONVICINI FAUSTINA

per Il Comune

FRISO STEFANIA
