

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ABANO TERME

PROVINCIA DI PADOVA

SCHEMA DI CONVENZIONE

**per l'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al progetto
denominato "Residence Mediterraneo", di demolizione, ricostruzione e ampliamento
dell'ex Hotel Mediterraneo, con cambio d'uso,
ai sensi art. 3 - L.R.V. n. 32/2013 - "Piano Casa"**

L'anno duemilaquindici, il giornodel mese di

in Abano Terme

tra

il Sig....., nato ail, domiciliato per la carica in Abano Terme, Piazza Caduti n. 1, che interviene al presente atto in qualità di del

- COMUNE DI ABANO TERME, con sede in Abano Terme (Pd), in Piazza Caduti n. 1, Codice Fiscale ed in sua rappresentanza in virtù dei poteri spettantegli ex art. dello Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. del....., in seguito denominato per semplicità "Comune";

- ed il signor

-nato ail, residente avia....., il quale interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società *IMMOBILIARE MEDITERRANEO S.R.L.*

munito dei poteri necessari al presente atto in forza del vigente statuto sociale, in seguito denominato per semplicità "Ditta attuatrice",

premessi che:

- in data 15.05.2014 la Ditta attuatrice ha presentato richiesta di permesso di costruire per intervento denominato "Residence Mediterraneo" che prevede la demolizione dell'ex Hotel Mediterraneo in via Marzia, e la costruzione di quattro edifici a blocco, con nuova distribuzione planivolumetrica, cambio di destinazione d'uso da alberghiero-termale a residenziale, ed ampliamento in applicazione della L.R. Veneto 8 luglio 2009 n. 14 meglio, nota come "Piano Casa", come modificata ed integrata

- dalla L.R. Veneto 29 novembre 2014 n. 32, in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- che l'U.T.C. ha espresso parere favorevole in data 03.11.2014 (con nota prot. N. 38554), richiedendo ad integrazione della pratica la sottoscrizione di specifica Convenzione per disciplinare la cessione delle aree e/o il loro uso pubblico nonché delle opere di urbanizzazione;
 - la Ditta attuatrice è proprietaria degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito d'intervento e così catastalmente individuati:
N.C.T. – COMUNE DI ABANO TERME – FOGLIO 18
mappale 111 di ha 0,4850
mappale 1551 di ha 0,0315
mappale 1553 di ha 0,0880
per un totale di ha 0,6045 catastali corrispondenti a reali mq. 6.150,73, il cui valore rappresenta il 100% e quindi la totalità del valore complessivo di tutti gli immobili compresi all'interno del perimetro d'intervento;
 - la Ditta attuatrice è altresì proprietaria del mappale 388, esterno al perimetro d'intervento, ma funzionale al passaggio in sottosuolo del cavidotto della nuova rete elettrica per il collegamento alla cabina esistente lungo via Configliachi;
 - la Ditta attuatrice, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire si impegna a dar corso all'esecuzione delle opere previste nel progetto denominato "Residence Mediterraneo", disciplinando gli obblighi con il Comune mediante la presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1) ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta attuatrice, che presta al Comune di Abano Terme la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a dare esecuzione al Progetto denominato "Residence Mediterraneo", secondo i seguenti elaborati di progetto della pratica edilizia n. 224/2014 del 15.05.2014:

- Tavola 01 – Inquadramento generale e rilievo dello stato di fatto dell'area;
- Tavola 02 - Planivolumetrico e zonizzazione di progetto;
- Tavola 03 – Rete telefonica ed elettrica;
- Tavola 04 – Rete dell'acqua potabile e del gas;
- Tavola 05 - Rete della pubblica illuminazione;

- Tavola 06 – Rete fognatura bianca con profili altimetrici
- Tavola 07 – Rete fognatura nera con profili altimetrici
- Tavola 08 - Viabilità meccanica e pedonale, segnaletica orizzontale e verticale, sez. viaria;
- Tavola 09 - Verde attrezzato ed arredo
- Tavola 10 – Piante piano interrato - terra
- Tavola 11 – Piante piano primo – secondo - terzo
- Tavola 12 – Piante piano quarto - quinto
- Tavola 13 – Pianta copertura
- Tavola 14 – Prospetti nord-ovest - nord-est - sud-ovest - sud-est
- Tavola 15 – Prospetti nord-est - sud-est - Sezioni a-a - b-b - Part. Architettonico
- Allegato A - Relazione generale tecnico-illustrativa dell'intervento;
- Allegato B - Documentazione fotografica;
- Allegato C – Elenco delle proprietà catastali e relativa documentazione;

Articolo 2) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno del progetto "Residence Mediterraneo", secondo le modalità riportate nel seguito ed individuate (con apposita campitura relativamente alla viabilità carraia e pedonale e con colore giallo relativamente agli standard primari) nella planimetria allegato "A" al presente atto:

- strade;
- marciapiedi;
- parcheggi pubblici;
- aree a verde pubblico;
- reti fognature bianche e nere;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- pubblica illuminazione;
- alberature;
- segnaletica orizzontale, verticale e toponomastica.

Si impegna altresì a realizzare le minori opere di urbanizzazione primaria, esterne al Piano, ma ad esso adiacenti e complementari (consistenti nell'adeguamento della

segnaletica orizzontale e verticale lungo via Magarotto, nella realizzazione di una piazzola ecologica mediante formazione di segnaletica gialla a terra e apposizione di due barriere laterali sulla stessa via e nel rifacimento parziale della pubblica illuminazione in corrispondenza del nuovo marciapiede di via Magarotto).

La spesa onnicomprensiva per OO.UU.PP. entro e fuori piano prevista per la realizzazione delle suddette opere ammonta ad Euro 244.930,37. (duecentoquarantaquattromilanovecentotrenta / 37 euro) come risulta dall'elaborato "Stima di massima" agli atti dell'U.T.C. ed allegato al presente atto sotto la lettera B).

Articolo 3) CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta attuatrice, salvo quanto diversamente disposto all'ultimo capoverso del presente articolo, s'impegna a cedere e trasferire gratuitamente in piena proprietà al Comune, che s'impegna ad acquisire, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, prive della potenzialità edificatoria, evidenziate (con apposita campitura relativamente alla viabilità carraia e pedonale e con colore giallo relativamente agli standard primari) nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", così suddivise:

- aree a verde attrezzato:	mq	741,80
- area a parcheggio pubblico:	mq	429,20
- area a strade e marciapiedi:	mq	327,40
per un totale di nominali	mq	1.498,40

Il trasferimento delle suddette aree avverrà entro 3 mesi dall'approvazione del collaudo finale delle OO.UU..

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, 2° comma della Legge 28.02.1985 n. 47, la Ditta attuatrice presenta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Abano Terme in data prot. n. e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici comunali. Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "C".

La Ditta attuatrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto si è impegnata a cedere assicurandolo libero di ipoteche ed immune da ogni altro onere o vincolo pregiudizievole.

Le aree di cui sopra saranno individuate catastalmente con l'approvazione del relativo frazionamento catastale, prima della cessione al Comune; tutte le spese inerenti e conseguenti fanno carico esclusivamente alla Ditta attuatrice.

La Ditta attuatrice rinuncia all'ipoteca legale.

Il trasferimento dei beni avverrà a favore del Comune di Abano Terme e sarà registrato a tassa fissa.

Per le aree adibite a standard in superficie, ma utilizzate per autorimesse private o simile uso nella sottostante parte interrata, non si farà luogo alla cessione di proprietà bensì alla costituzione di servitù di uso pubblico (sulle superfici a quota campagna).

Articolo 4) NORME PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - TEMPI DI ESECUZIONE.

Le opere di cui al precedente articolo 2) dovranno essere realizzate secondo gli elaborati del Progetto ed in particolar modo secondo le prescrizioni e le modalità tecniche di cui al disciplinare, in atti presso l'ufficio tecnico comunale, previa espressa approvazione delle parti.

La ditta attuatrice si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 2 e 3 entro un anno dalla notifica del Permesso di Costruire ed a ultimarli entro tre anni dalla data di inizio.

L'inizio dei lavori delle opere di cui sopra è subordinato all'integrazione da parte della Ditta attuatrice della documentazione richiesta nella nota dell'U.T.C. trasmessa in data 03.11.2014 (prot. n. 38554).

È a carico della Ditta attuatrice l'ottenimento di tutti i pareri, nulla osta, benestare ecc., da richiedersi alle aziende erogatrici dei servizi pubblici ed agli enti pubblici competenti, sia in sede preventiva che ad opere compiute per il rispetto delle norme vigenti in materia di impiantistica, infrastrutture, sicurezza, igiene e prevenzione incendi.

A fine lavori la Ditta attuatrice dovrà presentare i disegni e gli elaborati rappresentanti lo stato di fatto ("as built").

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero completate, il Comune, su richiesta motivata dalla Ditta attuatrice, potrà prorogare i termini per l'esecuzione delle opere oggetto del permesso a costruire le urbanizzazioni. Qualora non ricorrano giustificati motivi, il Comune, previa diffida, potrà realizzare le opere mancanti direttamente in sostituzione della Ditta attuatrice, previo incameramento della fideiussione depositata a garanzia di cui al successivo art. 13).

L'inizio e l'ultimazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte della Ditta attuatrice, saranno comunicati da quest'ultima al Comune che provvederà agli accertamenti del caso.

Articolo 5) STANDARDS AGGIUNTIVI PREVISTI DALL'ART. 26 DELLA

L.R. n. 61/85

Si dà atto che gli standard aggiuntivi per spazi pubblici, per parco gioco, sport ed attrezzature generali previsti dall'art. 26 della L.R. n. 61/85 sono assolti.

Articolo 6) SCOMPUTI

La cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione delle stesse da parte della Ditta attuatrice, secondo quanto disposto dagli articoli precedenti, avvengono a scomputo del pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei singoli permessi a costruire i fabbricati edilizi, quantificati in Euro 63.182,04 (sessantatremilacentottantadue/04 euro), che si intendono così completamente assolti, anche relativamente al volume generato dall'area ricadente in zona CR del P.R.G. Vigente.

Articolo 7) CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SUL COSTO DI COSTRUZIONE

La Ditta attuatrice, o suoi successori e aventi causa, verserà per il rilascio del Permesso di Costruire, il relativo contributo per le opere di urbanizzazione secondaria quantificato in Euro 127.138,12 (centoventisettemilacentotrentotto/12 euro), e sul costo di costruzione pari ad Euro 78.342,06 (settantottomilatrecentoquarantadue/06 euro), dovuti al Comune con le modalità stabilite dall'apposita normativa comunale vigente a tale data.

Articolo 8) DIREZIONE LAVORI

Tutti i lavori oggetto della presente convenzione dovranno essere diretti e sorvegliati per conto della Ditta attuatrice, da un tecnico idoneo iscritto all'Albo professionale, incaricato dalla stessa, il quale, ad ultimazione dei lavori, dovrà dichiarare che gli stessi sono stati eseguiti conformemente al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte ed in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Articolo 9) MANUTENZIONE DELLE OPERE - RESPONSABILITA'

Durante l'attuazione delle opere previste dal Progetto e di cui agli articoli 2) e 3), fino alla consegna di cui all'articolo 11), tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità sia civile che penale inerente all'attuazione ed all'uso dell'area sono a totale ed esclusivo carico della Ditta attuatrice.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al successivo art. 11).

Articolo 10) CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE DELLE OO.UU.

La ditta attuatrice si impegna a sottoporre a verifica di regolare esecuzione ed a presentare al comune prima della cessione delle opere e aree, apposito certificato tecnico di regolarità

sottoscritto da tecnico abilitato che dovrà essere persona estranea e diversa dal progettista e dal D.LL.

Per quanto attiene agli impianti (Telefonico; Energia elettrica; Acqua potabile, Gas, ecc.) dovranno essere forniti i collaudi od i certificati di regolare esecuzione degli enti responsabili dei servizi.

Entro tre mesi dall'approvazione del collaudo favorevole ed ad avvenuto adempimento alle prescrizioni eventualmente risultanti dal verbale di collaudo stesso, si provvederà al trasferimento della proprietà delle aree al Comune ed alla presa in carico da parte del Comune delle opere realizzate.

Articolo 11) CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi agli edifici insistenti nel Piano Attuativo è subordinato al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione occorrenti per l'allacciamento ai pubblici servizi del fabbricato stesso, compresa prioritariamente la relativa strada di accesso, il tutto riferito anche ad una zona funzionale degli edifici stessi (collaudi parziali e prese in carico provvisorie per le opere da parte del Comune).

Articolo 12) VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato.

Qualora si riscontrassero difformità, il Comune diffiderà la Ditta attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali.

Articolo 13) GARANZIA

La Ditta attuatrice ha costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivati dalla presente convenzione, fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo di Euro 122.465,18 pari al 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli precedenti, n. emessa in data dalla primaria compagnia italiana. Tale polizza viene consegnata al Comune, che con la firma del presente atto rilascia ricevuta.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento da parte della Ditta attuatrice di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

L'importo garantito potrà essere ridotto secondo gli importi delle opere che via via vengono realizzate, debitamente ridotti del 50%, su esplicita richiesta della Ditta attuatrice corredata da una relazione attestante l'ammontare dei lavori eseguiti debitamente sottoscritta dal Direttore dei Lavori e dal collaudatore come da art. 11.

Articolo 14) MANUTENZIONE AREE A VERDE PUBBLICO.

La ditta Attuatrice s’impegna per sé, successori ed aventi causa, ad assicurare in perpetuo la manutenzione delle sole aree a verde pubblico site all’interno del perimetro d’intervento (superficie pari a 741,80 mq), con spese a totale carico degli stessi.

Articolo 15) TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI CONVENZIONE.

La Ditta attuatrice, in caso di trasferimento a terzi degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna a darne preventivamente comunicazione al Comune. A tal scopo la Ditta attuatrice subentrante dovrà depositare nuova polizza fidejussoria a garanzia degli impegni assunti, precisando che, solo ad avvenuto deposito, il Comune svincolerà le garanzie finanziarie prodotte dalla Ditta attuatrice precedente.

Articolo 16) INSCINDIBILITA’ DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutti gli impegni ed obblighi contemplati nella presente convenzione si intendono assunti in maniera globale ed inscindibile da entrambe le parti.

Articolo 17) CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito all’interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, comprese quelle relative al collaudo, saranno definite ai sensi degli articoli 810 e ss. c.p.c., con arbitrato rituale di un collegio di tre arbitri nominati: il primo dalla Ditta attuatrice, il secondo dal Comune, ed il terzo di comune accordo tra le parti ovvero, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Padova.

Articolo 18) REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione, sono a carico della Ditta attuatrice con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.1943 n. 666.

La Ditta attuatrice

Il Comune