COPIA

CITTA' DI ARZIGNANO

Provincia di Vicenza

Sede: Piazza Libertà n. 12 – Arzignano – (VI) C.A.P. 36071

COD. FISC.: 00244950242

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to GIORGIO GENTILIN

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to STEFANIA DI CINDIO

In pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 23/05/2012.

F.to IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Lì, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

_____

VERBALE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **120** del Reg. Delib.

OGGETTO:

VARIANTE PER LA MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE "P.D.L. CALAVENA ALTA - ISOLATO C2 - 2107" - APPROVAZIONE

L'anno 2012, il giorno 16 del mese di Maggio alle ore 15:45 , nella Sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale con la presenza di:

		PRESENTI	ASSENTI
GIORGIO GENTILIN	Sindaco	S	
BEVILACQUA ALESSIA	Vice Sindaco	S	
FRIGO ANGELO	Assessore		S
MARCHEZZOLO BEATRICE	Assessore	S	
MARCIGAGLIA ENRICO	Assessore	S	
PIEROPAN MATTIA	Assessore	S	
ZANELLA UMBERTO	Assessore	S	

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr. STEFANIA DI CINDIO.

Il Presidente GIORGIO GENTILIN, riconosciuta legale l'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE,

PREMESSO che:

- il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano è stato approvato in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008 ed il verbale di approvazione è stato successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3969 del 16/12/2008, pubblicata sul BUR della Regione Veneto n. 2 del 6 gennaio 2009;
- il Primo Piano degli Interventi PRG/PI è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/04/2009;
- la Variante 1 al PI è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 14/01/2012;

VISTE le seguenti deliberazioni di Giunta Comunale:

- n. 237 del 24/08/2011 Adozione Piano di Lottizzazione "Calavena Alta"- Isolato C2 2107;
- n. 304 del 09/11/2011 Piano di Lottizzazione Calavena Alta"- Isolato C2 2107 approvazione;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 42 del 29/02/2012 relativa a "Adozione variante per la modifica della convenzione di lottizzazione "P.d.L. Calavena Alta – isolato C2 – 2107";

RICHIAMATA la deliberazione consiliare n. 17 del 05/03/2012 relativa a "Attuazione e/o cessione aree ERP all'interno del Piano di Lottizzazione "P.d.L. Calavena Alta" isolato C2 2107. Atto di indirizzo";

RICHIAMATO l'art. n. 5 comma 13 del Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 con le modifiche introdotte in sede di conversione dalla legge 12 luglio 2011 n. 106 che per le regioni a statuto ordinario prevede: "*i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*";

PRESO ATTO dell'art. n. 45 comma 1 della legge n. 214 del 2011 che prevede: *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. " ;*

ACCERTATO che le procedure di deposito e pubblicazione della sopra citata variante alla Convenzione di Lottizzazione del Piano di Lottizzazione Calavena Alta – isolato C2 – 2017 si sono svolte regolarmente e che nei successivi venti giorni non è pervenuta alcuna osservazione e/o opposizione;

RITENUTO di approvare la variante per la modifica della convenzione di lottizzazione "P.d.L. Calavena Alta isolato C2 – 2107" come proposto;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.L. 13/05/2011, n. 70, coordinato con la legge di conversione 12/07/2011, n. 106;

VISTO L'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.I./PRG;

VISTI gli allegati pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di approvare la variante al "P.D.L. Calavena Alta" - Isolato C2 2107, relativamente alla convenzione di lottizzazione come da allegato alla presente per le parti evidenziate in **grassetto** aggiunte e per le parti ~~barrate~~ stralciate;

2. di stabilire invariati i termini di attuazione del presente piano attuativo così come determinati dal Piano di Lottizzazione con delibera di Giunta Comunale n. 304 del 09/11/2011 e la sua efficacia in anni 10 dalla data di approvazione

3. di porre gli eventuali oneri contrattuali a carico delle ditte lottizzanti;

4. di prendere atto che il procedimento di formazione, efficacia e variante del piano attuativo sono stati determinati ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente deliberazione, considerata l'urgenza di darvi esecuzione, viene dichiarata, con successiva votazione e con voti unanimi, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/2000.

Allegato alla deliberazione di G.C. n. 120 del 16/05/2012
IL SINDACO IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giorgio Gentilin F.to Stefania Di Cindio

N. del REPERTORIO N. della RACCOLTA

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE "P.D.L CALAVENA ALTA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici addì……, nel mio studio sito in via Basilio Meneghini n. …….. innanzi a me dott. Claudia Crocenzi Notaio in Arzignano, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di Vicenza,

SONO PRESENTI:

- ALESSANDRO MASCARELLO, nato a …….., domiciliato per la carica a Arzignano presso la Casa Comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente Responsabile del Settore Gestione del Territorio e rappresentante del Comune di Arzignano, (codice fiscale: 00244950242), a quanto qui in seguito autorizzato in virtù di delibera del Consiglio Comunale in data …… n. ……. che in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera "……";
- AQUILINI ARIELLA, nata a Brescia il 10 gennaio 1964 domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico della società "MOLON GRAZIANO IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI E STRADALI S.R.L." , con sede in Arzignano, via della Concia n. 103/111, capitale sociale Euro 50.000,00=, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza, (codice fiscale: 00931430243), a quanto qui in seguito autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti per statuto sociale;
- FONGARO CLAUDIO, nato a Arzignano il 28 novembre 1960, e FONGARO STEFANO, nato a Arzignano il 28 aprile 1963, entrambi domiciliati per la carica ove appresso, i quali intervengono ed agiscono nel presente atto non in proprio ma nella qualità di componenti il Consiglio di Amministrazione della società "IL GRIFO S.R.L.", con sede in Arzignano, via Del Lavoro n.49, capitale sociale Euro 62.400,00= iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza, (codice fiscale: 00194710240), a quanto qui in seguito autorizzati in virtù dei poteri loro spettanti per statuto sociale, nonché in virtù dei poteri loro conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società in data ……, il cui verbale in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna, N. ……. del Repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera "……";

(società che nel prosieguo saranno indicate come "ditta lottizzante").

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto per la cui migliore intelligenza

P R E M E T T O N O

- che il Consiglio Comunale con delibera n. ……. del ……, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il progetto di Piano di Lottizzazione denominato "CALAVENA ALTA", presentato dalle ditte "IL GRIFO S.R.L." e "MOLON GRAZIANO IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI E STRADALI S.R.L.";
- che l'area consiste in appezzamenti di terreno della superficie catastale e reale di mq. 16.004 (sedicimilaquattro), individuati dal PRG del Comune di Arzignano come "ZTO C/2 n. 2107", e nel PAT come ATO 1.3 sono così suddivisi:

a) società "MOLON GRAZIANO IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI E STRADALI S.R.L.", C.T. Comune di Arzignano, foglio 9, mappali nn.

2326 di are 3.34 RDE 2,59 RAE 1,55
2328 di are 10.11 RDE 7,83 RAE 4,70
pari a mq. 1.345 (mille trecentoquarantacinque);

b) società "IL GRIFO S.R.L.", C.T. Comune di Arzignano, foglio 9, mappali nn.

93	di are	17.94	RDE 26,91	RAE 16,1
98	di are	39.61	RDE 356,49	RAE 106,95
99	di are	8.29	RDE 36,48	RAE 12,85
100	di are	12.00	RDE 14,40	RAE 10,20
639	di are	15.79	RDE 114,48	RAE 39,48
1677	di are	5.25	RDE 6,30	RAE 4,46
1678	di are	5.52	RDE 6,62	RAE 4,69
1699	di are	0.03	RDE 36	RAE 2
1700	di are	0.30	RDE 360	RAE 25
1759	di are	12.09	RDE 14,51	RAE 10,20
2116	di are	29.77	RDE 23,06	RAE 13,84

pari a mq. 14.659 (quattordicimilaseicentocinquantanove);

- che la società “IL GRIFO S.R.L.” ha titolo di procuratore su alcuni mappali sopraccitati in seguito a procure firmate e registrate da ogni singolo effettivo proprietario, che al presente atto si allegano sotto la lettera “A”

- che la ditta lottizzante ha presentato un progetto di lottizzazione complessivo per l'urbanizzazione dell'area sopra descritta, avente le seguenti caratteristiche:

superficie totale intervento	mq. 16.004
superficie fondiara riservata all’edificazione	mq. 16.004
superficie fondiaria lotti edilizia libera	mq. 7.434
superficie fondiaria lotti E.E.P. - **E.R.P.**	mq 4.956
superficie area a verde pubblico	mq. 1.018
superficie area cabina elettrica	mq. 38
superficie fondiaria	mq. 12.390
volume realizzabile	mc. 22.205
volume E.E.P. - **E.R.P.**	mc. 9.602

abitanti insediabili n. 134;
tutto ciò premesso è da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante, che presta al Comune di Arzignano la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a realizzare il Piano di attuazione, con esclusione delle opere ricadenti nel perimetro della zona destinata a EEP- **E.R.P** (che saranno realizzate nel rispetto del regolamento, del bando tipo e della convenzione tipo per l'assegnazione di aree per edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata, in corso di approvazione consiliare, comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti nel perimetro di piano ed in conformità agli elaborati di progetto che vengono di seguito indicati e che sono già stati acquisiti agli atti del Comune di Arzignano:
- Domanda di Permesso a Costruire
- TAV. n. 1 Stato di fatto e piano quotato
- TAV. n. 2 Zonizzazione
- TAV n. 2/1 Opere a verde, segnaletica stradale e sezione
- TAV. n. 3 Profili
- TAV. n. 4 Infrastrutture di progetto: fognatura e acquedotto
- TAV. n. 5 Infrastrutture di progetto: enel, gas, telecom e illuminazione pubblica
- TAV. n. 6 Tavola viabilità
- Allegato A: Relazione generale
- Allegato B: Norme di attuazione
- Allegato C: Estratto catastale, C.R.T. e cartografia altimetrica
- Allegato D: Estratto di P.R.G. e normativa
- Allegato E: Estratto di P.A.T. e normativa
- Allegato F: Documentazione di proprietà
- Allegato G: Documentazione fotografica
- Allegato H: Capitolato preventivo di spesa
- Allegato I: Convenzione urbanistica
- Allegato L: Pareri Enti.
- Allegato M: Capitolato Speciale Prestazionale
- Relazione Geologica-geotecnica e integrazioni 2009
- Relazione Paesaggistica (Prontuario per la mitigazione ambientale)

assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti dai seguenti articoli, per sè, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2: URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A) La ditta lottizzante si impegna a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle relative alla zona destinata a EEP- **E.R.P.**, descritte negli elaborati di piano e nel capitolato speciale, e così riassunte:

- opere viarie (strade, marciapiedi, spazi pedonali, segnaletica) mq. 1.987
- marciapiede privato ad uso pubblico mq. 204
- spazi di sosta e parcheggio mq. 571
- verde attrezzato mq. 1.018
- reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas)
- rete fognaria
- pubblica illuminazione

La ditta lottizzante si impegna a realizzare a proprie cure e spese e a costituire la servitù di uso pubblico a favore del Comune di Arzignano, nei modi e nei termini di legge , per le seguenti aree ed opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle relative alla zona destinata a EEP - **E.R.P.**, descritte negli elaborati di piano e nel capitolato speciale, e così riassunte:

- percorso privato carrabile ad uso pubblico in area EEP - **E.R.P.**, mq. 302
- percorso privato pedonale ad uso pubblico mq. 172
- marciapiede privato ad uso pubblico mq. 204

Si precisa che parte degli spazi di sosta e parcheggio pari a mq 150 non verranno computati nel preventivo di spesa in quanto le spese dovranno essere sostenute interamente dall'impresa "Molon Graziano Imp di Costr Edili e Stradali srl."

B) L'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area a EEP - **E.R.P.**, sono quantificate per un importo pari al 40% (quaranta per cento) dei costi preventivati nel computo metrico estimativo, oneri accessori esclusi.

C) In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al progetto esecutivo presentato dalla ditta lottizzante, regolarmente approvato dal Comune, sia per le quantità che per il tipo delle opere e per i prezzi esposti, ed al computo metrico estimativo, il valore delle opere di urbanizzazione primaria viene quantificato in Euro 791.297,50 (settecentonovantunoduecentonovantasette,50)

Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta urbanizzante ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

Detto importo sarà soggetto ad eventuale conguaglio esclusivamente per maggiori oneri dovuti , in relazione alle effettive superfici e dei volumi realizzabili dai singoli concessionari anche su più piani , nonché per aggiornamento degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria.

Viene previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari di cui alla Legge Regionale 61/85, fino all'importo delle opere

791.297,50 (settecentonovantunoduecentonovantasette,50.

D) Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno gratuitamente trasferite al Comune una volta positivamente collaudate. Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ARTICOLO 3: RIFACIMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PdL

La ditta lottizzante si impegna a partecipare in quota parte con la società Acque dl Chiampo, al rifacimento delle linee fognatura e acquedotto,esterne al PdL, descritte negli elaborati del progetto urbanistico e così riassunte:

- rifacimento linea acquedotto esistente a partire dall'incrocio tra via Calavena Alta e via dei Cottimi fino al collegamento in via Monte Summano con la linea di progetto del piano di lottizzazione
- rifacimento linea fognatura mista esistente a partire dal collegamento in via Monte Summano con la linea di progetto del piano di lottizzazione fino all'incrocio di via Monte Summano con Via Monte Grappa.

In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al progetto urbanistico presentato dalla ditta lottizzante, regolarmente approvato dal Comune, sia per le quantità che per il tipo delle opere di urbanizzazione e per i prezzi esposti, ed al computo metrico estimativo, il valore delle opere esterne al P.d.L. viene quantificato in Euro 76.107,00 (settantaseimilacentosette,00)
In aggiunta allo scomputo di cui all'art. 2, viene previsto anche lo scomputo degli oneri tabellari, fino alla quota parte delle opere di urbanizzazione esterne al P.d.L., sostenute direttamente dalla ditta lottizzante, pari ad Euro 76.107,00 (settantaseimilacentosette,00). Importo che verrà dimostrato in sede di collaudo.
Tali opere saranno gratuitamente trasferite al Comune una volta positivamente collaudate. Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune di Arzignano.

ARTICOLO 4 : URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria , al momento del rilascio dei Permessi di Costruire i titolari dovranno corrispondere al Comune i contributi sugli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

ARTICOLO 5 : PROCEDURE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta "lottizzante" in qualità di titolare del permesso di costruire provvede all'affidamento e alla realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, anche in esecuzione diretta non trovando applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 come modificato dall'articolo 45, comma 1, del legge n. 214 del 2011.

~~La Ditta "lottizzante" per l'affidamento e la realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà adottare le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici Dlgs. 12.04.2006 n. 163 e successive integrazioni e modificazioni.~~

~~In particolare~~ **In ogni caso** la Ditta " lottizzante ", assume il ruolo di stazione appaltante cui spetta l'espletamento della procedura di affidamento della procedura esecutiva e dell'appalto dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione comprese quelle a compensazione.

~~La procedura di affidamento in appalto dei lavori, effettuata dalla «Ditta lottizzante » nel rispetto della disciplina vigente in materia di appalti di lavori pubblici e sulla base del progetto predisposto dalla medesima il cui livello, con riferimento all'art. 93 del citato decreto, dovrà essere adeguato all'espletamento dell'idonea procedura.~~

~~L'affidamento della progettazione esecutiva potrà essere compresa nella procedura di affidamento dei lavori.~~

~~In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la «Ditta lottizzante » dovrà consegnare al Comune la progettazione esecutiva delle opere e la documentazione relativa all'espletamento della procedura di affidamento dei lavori, con particolare riferimento a:~~

~~- copia delle lettere di invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee;~~

~~- copia del verbale delle operazioni della gara ufficiosa indicante l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa aggiudicataria, le verifiche compiute in ordine alla qualificazione dei concorrenti ed alla congruità economica delle offerte.~~

~~Al Comune compete la possibilità di verifica e controllo nel merito di quanto sopra riportato.~~

Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ARTICOLO 6: ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante dovrà provvedere a proprie cure e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione.

Al progetto edilizio di cui sopra si potrà, per motivi tecnici e'o progettuali o per adeguamenti normativi o prescrizione degli Enti Gestori dei servizi , apportare modifiche agli schemi tecnici e progettuali delle infrastrutture descritte nel progetto urbanistico.

ARTICOLO 7: TEMPI DI ESECUZIONE

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà eseguito in contraddittorio con l'Ufficio tecnico Comunale.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il piano di sicurezza del cantiere ed istruita la relativa copertura assicurativa valida fino alla consegna delle opere.
Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso a costruire per i lavori di urbanizzazione dell'area.
Il presente piano ha efficacia 10 anni in conformità alle indicazioni della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004 n.11 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 8: COLLAUDO

La ditta lottizzante dovrà chiedere al Comune di Arzignano di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite. Il collaudo dovrà essere iniziato in corso d'opera. Il collaudo finale dovrà essere eseguito non prima di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi 60 (sessanta), a cura di un tecnico nominato dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Arzignano, con spese per le competenze tecniche a carico della ditta lottizzante.
Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti.
In relazione agli atti di indirizzo formulati dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Vicenza in merito ai "Collaudi di opere di urbanizzazione di piani attuativi" (Atto di indirizzo n. 23.3), il collaudo finale dovrà comprendere:
- certificato di collaudo con dettagliata relazione illustrativa delle opere, corredato dei verbali di visita con descrizione delle verifiche effettuate e dei collaudi tecnico-funzionali eseguiti;
- verbali di collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture ed impianti;
- nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche degli Enti preposti alla gestione di impianti e sottoservizi;
- elaborati planimetrici con indicazione dei tracciati esecutivi di impianti e sottoservizi, dei diametri, dei materiali e dei dispositivi tecnici installati;
- elaborato planimetrico con indicazione della effettiva ubicazione e sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria : strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, con verifica del rispetto degli standard di lottizzazione previsti nella convenzione sottoscritta ed eventuale tabella comparativa;
- elaborato planimetrico relativo alle aree a verde ed a verde attrezzato, con esatta individuazione delle specie arboree collocate e degli elementi di arredo e/o gioco;
- elaborati relativi ai frazionamenti delle aree oggetto di cessione e/o servitù, corredati dei certificati catastali di proprietà riguardanti:

a. strade, marciapiedi, spazi pedonali;
b. aree di sosta e parcheggio;
c. aree a verde attrezzato.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati al Comune in n. 2 (due) copie in formato cartaceo e in formato digitale DWG.
La ditta lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato dal Dirigente. In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della ditta lottizzante.

ARTICOLO 9: CONSEGNA DELLE OPERE, TRASFERIMENTO DELLE AREE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 30 (trenta) giorni dal loro favorevole collaudo finale.
Nello stesso tempo saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù.
Il Comune potrà richiedere che il trasferimento delle aree, o di loro parte,comprese le aree per i lotti EEP-**E.R.P.**, , sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio dell'autorizzazione a lottizzare.

ARTICOLO 10: MANUTENZIONE DELLE OPERE
Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della ditta lottizzante.
Al momento della consegna, le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

ARTICOLO 11: MANUTENZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO
Le zone destinate a verde pubblico previste nel piano di lottizzazione dovranno essere attrezzate per il gioco e lo svago sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenze adeguate alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo , in considerazione delle essenze tipiche locali e dello spazio disponibile. Dimensioni, forma e materiali di profili e pavimentazioni sono specificati nel progetto delle opere di urbanizzazione e preventivamente concordati con i servizi tecnici comunali competenti.
La gestione delle aree interne al Piano di Lottizzazione, destinate a verde pubblico e a viabilità pedonale, una volta collaudate e trasferite in proprietà al Comune con le modalità di cui all'articolo 9, saranno a carico del Comune.
Restano a carico dei privati legittimi proprietari gli oneri di gestione manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree ad uso pubblico (marciapiede di mq. 204 e percorsi di mq. 172 e di mq. 302 individuati nell'elaborato grafico tav. 2 – zonizzazione) .
E' a carico della ditta lottizzante la predisposizione del Piano di manutenzione del verde pubblico.
Il piano dovrà comprendere:
- l'individuazione di elementi biotici (prato, fiori, piante, arbusti, siepi) e abiotici (recinzioni, sedute, pavimentazioni) sui quali effettuare gli interventi manutentivi;
- modalità di attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Per manutenzione si considerano le seguenti opere:
a) sfalcio dell'erba, eventuale ripristino del manto erboso nelle parti deteriorate;
b) annaffiatura e concimatura periodiche dello stesso;
c) potatura a regola d'arte delle piante e taglio delle siepi;
d) messa a dimora di nuove essenze arbustive e fioristiche e/o sostituzione di quelle esistenti, in conformità alle indicazioni dei competenti Uffici Comunali;
e) manutenzione degli impianti di innaffiamento esistenti;
f) sostenimento della spesa per l'acqua e l'energia elettrica necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui ai punti precedenti.
Il piano di manutenzione sarà consegnato in concomitanza con la presentazione degli elaborati progettuali che saranno redatti per la fase esecutiva.

ARTICOLO 12: ESECUZIONE PER STRALCI

Il piano di attuazione potrà essere attuato anche per singoli stralci funzionali, previa autorizzazione del Comune che dovrà essere richiesta contestualmente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. In tal caso, per ciascun stralcio, si applicheranno le disposizioni della presente convenzione.

ARTICOLO 13: PERMESSI A COSTRUIRE E AGIBILITA'

All'interno della lottizzazione, i permessi a costruire potranno essere rilasciati anche se le opere di urbanizzazione si trovano ancora in fase di completamento, con particolare riferimento al fondo stradale, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano (segnaletica verticale viabilità, corpi illuminanti illuminazione pubblica, panchine, cestini, giochi, eccetera), semina tappeti erbosi e impianto alberature spazi verdi pubblici.

In tale caso la ditta lottizzante dovrà presentare al Comune motivata richiesta di collaudo parziale in corso d'opera, corredata da una relazione del Direttore Lavori attestante lo stato di avanzamento degli stessi.

I permessi a costruire saranno quindi rilasciati a seguito di positivo collaudo parziale effettuato dal collaudatore di cui all'articolo 8, nel quale si attesti lo stato di avanzamento e la conformità di quanto realizzato ai progetti approvati.

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero Piano di lottizzazione ad esclusione della stesura manto d'usura di strade, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali e della sistemazione delle aree a verde.

ARTICOLO 14: VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune, tramite personale dei propri uffici, potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato speciale prestazionale.

Le previsioni del piano e la presente convenzione fanno parte integrante del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Dirigente del Servizio Urbanistica potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti di legge.

ARTICOLO 15: INADEMPIENZE

Se, alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero ancora ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio potrà concedere un ulteriore termine per l'ultimazione; decorso tale termine, il Comune potrà sostituirsi alla ditta lottizzante per completare le opere con addebito di ogni conseguente spesa.

Se i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi previsti o non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, il Comune potrà trasformare la lottizzazione d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

ARTICOLO 16: GARANZIE

La ditta lottizzante ha costituito garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria n. …… dell'istituto …….. con sede

…… di Euro …… (……), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di urbanizzazione primaria.
La fidejussione viene prestata a garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e degli obblighi in essa previsti, nessuno escluso, anche in caso di avvio delle procedure fallimentari da cui siano eventualmente interessate le ditte lottizzanti.
L'ammontare della garanzia potrà essere ridotto una sola volta ed in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, fino ad un minimo del 20% (venti per cento) dell'importo garantito, sulla base di un verbale di collaudo in corso d'opera.
Tale garanzia sarà liberata solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.
L'Ente garante dovrà essere autorizzato a corrispondere al Comune tutte le spese dallo stesso sostenute in luogo della ditta lottizzante, nei limiti della garanzia prestata, su semplice presentazione di documentazione della spesa.

ARTICOLO 17: CESSIONE A TERZI
E' vietata la cessione della presente convenzione a terzi se non espressamente autorizzata dal Comune.
La ditta lottizzante, anche in caso di trasferimento parziale delle aree lottizzate, resta comunque responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 18: ~~PEEP~~ **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) E/O SOCIALE**
La ditta lottizzante si impegna a cedere al Comune di Arzignano l'area individuata come zona destinata a EEP-**E.R.P.**, puntualmente individuata nell'elaborato di piano Tav. n. 2, della superficie fondiaria complessiva di mq. 4.956 (quattromilanovecentocinquantasei), relativa alle aree edificabili individuate in due lotti con cubatura edificabile massima pari a mc. 9.602 (novemilaseicentodue), da destinarsi all'edilizia economica popolare e non comprensiva delle aree relative all'urbanizzazione primaria, in quanto le stesse vengono realizzate in un disegno unitario per tutto l'ambito di piano ~~e di cui al precedente articolo 2~~.
Il prezzo di cessione viene stabilito sulla base dei valori attribuiti alle aree fabbricabili da urbanizzare determinati dalla Commissione Tecnica istituita a seguito di delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 21 dicembre 1998, con cui è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.
Successivamente alla stipula della presente convenzione, ~~e comunque non oltre 20 (venti) giorni dalla richiesta scritta~~ **previa richiesta formale da parte** dell'Amministrazione Comunale, **e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta stessa,** dovrà essere stipulato un regolare preliminare di vendita delle aree sopra specificate, al fine di darne la disponibilità all'Amministrazione Comunale per attivare il procedimento di realizzazione dell' EEP- **E.R.P.**.
Il preliminare avrà la durata di anni 2 (due) e comunque avrà validità fino al positivo collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
In ogni caso, con la presente convenzione urbanistica l'Amministrazione Comunale di Arzignano non assume alcun impegno per l'acquisizione delle aree ERP che rimane subordinata alla definizione del preliminare con le modalità sopra richiamate.
Entro tale periodo il Comune, tramite gli assegnatari, dovrà pagare alla ditta lottizzante la superficie territoriale corrispondente all'area EEP- **E.R.P.** pari a mq. 6.401 (seimilaquattrocetouno) al prezzo stabilito

come sopra di Euro/mq. 59,65 (cinquantanove,65), per un importo di euro 381.819,65 che corrispondono ad Euro/mq 77,04 di sup. fondiaria, e le spese di urbanizzazione pari al 40% (quaranta) dei costi , come da computo metrico estimativo di progetto, esclusi gli oneri accessori, per un importo di euro 316.518,80 (trecentosedicicinquecentodiciotto/80) corrispondenti ad Euro/mc.32.96 (trentadue/96) sull'edificabile EEP-**E.R.P.**. L' importo complessivo dell'area per la cessione di tutti i lotti destinati a EEP - **E.R.P.** e dell'urbanizzazione sono Euro 698.338,45 (seicentonovantottotrecentotrentotti/45).

Sulla base dei valori di cessione stabiliti ai fini ICI e dei costi da sostenere per l'urbanizzazione dell'area da parte della ditta urbanizzante- lottizzante si conviene che i lotti edificabili a EEP - **E.R.P.** dovranno essere ceduti ai seguenti prezzi:

Lotti EEP-E.R.P.	**Valore Aree da urbanizzare**				**Costi di Urbanizzazione**			**Prezzo di cessione lotti**
	sup/**fond** ~~terr~~	€/mq **fond** ~~terr~~	€/mq **terr** ~~fond~~	Euro	mc	€/mc	Euro	Euro
Lotto 1/A	1089	77,0419	59,65	€ 83.898,63	2110	€ 32,96	€ 69.553,70	€ 153.452,33
Lotto 1/B	523	77,0419	59,65	€ 40.292,91	1013	€ 32,96	€ 33.392,37	€ 73.685,28
Lotto 1/C	419	77,0419	59,65	€ 32.280,56	812	€ 32,96	€ 26.766,64	€ 59.047,19
Lotto 7	1073	77,0419	59,65	€ 82.665,96	2079	€ 32,96	€ 68.531,83	€ 151.197,78
Lotto 8/A	761	77,0419	59,65	€ 58.628,89	1474	€ 32,96	€ 48.588,70	€ 107.217,59
Lotto 8/B	659	77,0419	59,65	€ 50.770,61	1277	€ 32,96	€ 42.094,82	€ 92.865,44
Lotto 8/C	432	77,0419	59,65	€ 33.282,10	837	€ 32,96	€ 27.590,73	€ 60.872,84
	4956			**€ 381.819,66**	**9602**		**€ 316.518,80**	**€ 698.338,45**

Tali prezzi rimangono fissi e definitivi assumendosi la ditta urbanizzante –lottizzante ogni carico per eventuali maggiori oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

Tutti i prezzi sopra indicati saranno aggiornati esclusivamente secondo la variazione dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenuta tra la data di approvazione del collaudo definitivo del PdL e la data di cessione delle aree.

La ditta lottizzante potrà realizzare direttamente gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, senza la cessione delle aree al Comune di Arzignano se si impegnerà ad applicare una diminuzione sul prezzo massimo di convenzione del 15% (quindici per cento) per metro quadrato di superficie convenzionale o in alternativa se gli erigendi fabbricati garantiranno una prestazione energetica per la climatizzazione invernale corrispondente alla "classe Bi", come indicato nell'allegato 4 delle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica" approvate con Decreto Ministeriale (sviluppo economico) 26 giugno 2009, nel rispetto di quanto previsto nel regolamento per l'assegnazione di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 09.09.2010.

ARTICOLO 19: REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, frazionamento inerenti,derivanti e conseguenti alla presente convenzione, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere, sono a carico della ditta lottizzante-urbanizzante con richiesta di beneficio di legge applicabile alla seguente convenzione ed in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, ed alla Legge 22 aprile 1982, n. 168 "Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa".
IL Comune dopo l'avvenuta approvazione del presente strumento urbanistico rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del piano attuativo e dell'importo degli oneri di urbanizzazione in esso previsti.

ARTICOLO 20: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta urbanizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari ed ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 21: CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra il comune di Arzignano e le ditte urbanizzanti – lottizzanti , tanto durante il corso dei lavori che ad ultimazione degli stessi , in caso di mancato accordo ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs 163/06 saranno decisi mediante giudizio ordinario . E' esclusa la causa arbitrale. Il foro competente è il Tribunale di Vicenza.

ARTICOLO 21: EFFICACIA DEL PIANO

L'efficacia del piano di lottizzazione relativo alla presente convenzione viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di stipula del presente atto.
Per quanto non previsto si fa espresso richiamo alle norme di legge e ai regolamenti vigenti.
Le parti, come sopra rappresentate, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.
Arzignano, …… Firme ……

Allegato alla deliberazione di G.C. n. 120 del 16/05/2012.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Stefania Di Cindio

COMUNE DI ARZIGNANO

G.C. n. 120 del 16/05/2012

OGGETTO

VARIANTE PER LA MODIFICA DELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE "P.D.L. CALAVENA ALTA - ISOLATO C2 - 2107" - APPROVAZIONE

Parere tecnico del Responsabile del Servizio:

FAVOREVOLE

lì, 10/05/2012

Il Dirigente del Settore Gestione del Territorio
F.to Alessandro Mascarello

Parere contabile del Responsabile di Ragioneria:

NON DOVUTO

lì, 14/05/2012

Il Dirigente del Settore Economico Finanziario
F.to Alessandra Maule