

COMMITTENTE

MARIELLA S.R.L.
VERLATO PIA

PROPRIETÀ

MARIELLA S.R.L.
VERLATO PIA

TITOLO

COMUNE DI ARZIGNANO
PROVINCIA DI VICENZA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA DUCA
D'AOSTA

PROGETTAZIONE

ARCH. FRANCO ZANELLA
ARCH. LORELLA BRESSANELLO
GEOM. LUCIANO BACCARIN

ELABORATO

Schema di convenzione

C

DATA

Maggio 2013

N PRATICA

9297

FILE

9297_Baccarin_Arignano_PdR Ex Vergolani

AGGIORNAMENTO

Dicembre 2013

RESPONSABILE DEL PROGETTO

FZ / FeZ / LB

 **AUXOASSOCIATI**

A corso Fogazzaro 18 VI

W www.auxoassociati.it

PI 03488700240

M studio@auxoassociati.it

P +39 0444 544958-1343005

F +39 0444 236531

N. del REPERTORIO

N. della RACCOLTA

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
VIA DUCA D'AOSTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila..... addì del mese di ... in Arzignano, nel mio studio sito in via al civico n° innanzi a me dott. Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di,

SONO PRESENTI:

- Dott., nato a il, 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 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 ".....";
- la società Mariella S.R.L., con sede in Arzignano in via Borgo 24, C.F. 00881420244, e la sig.ra Verlato Pia, nata ad Arzignano il 20/02/1932 e residente ad Arzignano in via Borgo 24, C.F. VRLPIA32B60A459M, che in prosieguo saranno indicate come "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

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 S S O

- che la "Ditta urbanizzante-Attuatrice" è proprietaria degli immobili catastalmente censiti al Foglio 2 Mappali 27 (parte), 389 (parte) e 1642 del Comune di Arzignano;
- che l'area in argomento è stata oggetto della variante n. 23 al Piano Regolatore Generale ed è classificata dal vigente Piano degli Interventi con apposita scheda normativa C2 2134 - la quale è stata modificata con la Variante 1 al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano (adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 26/09/2011 e approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 14/01/2012) che ha ridefinito i parametri urbanistici della stessa;
- che la scheda normativa C2 2134 subordina l'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- che nel perimetro del PUA sono comprese aree di proprietà Comunale, di superficie pari a 124 mq, porzione di strada di Via Duca D'Aosta;
- che la società Mariella S.R.L., con sede in Arzignano in via Borgo 24, C.F. 00881420244, e la sig.ra Verlato Pia, nata ad Arzignano il 20/02/1932 e residente ad Arzignano in via Borgo 24, C.F. VRLPIA32B60A459M, hanno presentato richiesta di approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;
- che la Giunta Comunale ha adottato il P.U.A. e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva;
- che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva;

tutto ciò premesso è da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, si stipula e conviene quanto segue:

ARTICOLO 1: ATTUAZIONE DELLE OPERE

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice", si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui alla premessa, secondo gli elaborati approvati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La ditta urbanizzante-Attuatrice che presta al Comune di Arzignano la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo gli elaborati di progetto costituiti da :

A – Elaborati generali:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme tecniche di attuazione
- c) Schema di convenzione
- d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- e) Preventivo sommario
- f) Atti di proprietà
- g) Allegati:
 - a. Studio di compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica
 - b. Relazione geoambientale
 - c. Relazione di invarianza idraulica
 - d. Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti Natura 2000
 - e. Progetto illuminazione pubblica

B – Elaborati grafici:

1. Stato di fatto – inquadramento – estratti P.A.T. e P.I. (Variante tre)
2. Stato di fatto – rilievo strumentale e analitico
3. Stato di fatto – sezioni, reti tecnologiche
4. Stato di progetto – disciplina urbanistica, categorie d'intervento, aree opere di urbanizzazione
5. Stato di progetto – esemplificazione progettuale, progettazione del verde, arredo urbano e segnaletica
6. Stato di progetto – sezioni esemplificative e prospetti con valore indicativo
7. Stato di progetto – aree da cedere o vincolare e calcolo analitico superfici da cedere
8. Stato di progetto – reti tecnologiche

allegati al PUA di cui alla premessa.

Nel Piano Urbanistico Attuativo – PUA – Piano Particolareggiato denominato isolato C2 2134 "Via Duca D'Aosta" viene previsto il seguente dimensionamento e le destinazione delle superfici:

DIMENSIONAMENTO DA SCHEDA C2 2134 DI PIANO DEGLI INTERVENTI

Superficie territoriale.....	mq	4200
Superficie coperta massima totale	mq	1260
Altezza massima	ml	10
Cubatura massima	mc	5040

DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO PUA PP DENOMINATO ISOLATO C2 2134 "VIA DUCA D'AOSTA"

Superficie territoriale complessiva (ampliata)	mq	4322
Superficie fondiaria	mq	1015
Superficie lorda di pavimento massima per destinazioni direzionali e commerciali	mq	487
Superficie a parcheggio pubblico	mq	300
Superficie parcheggio privato di uso pubblico	mq	150
Superficie strada privata di uso pubblico.....	mq	192

Superficie verde pubblico	mq	420
Superficie verde privato di uso pubblico	mq	27
Superficie marciapiede	mq	81
Superficie pista ciclopeditonale	mq	271
Superficie strada pubblica	mq	449
Superficie sosta autobus	mq	25
Superficie verde privato	mq	1143
Superficie piazza	mq	249

ARTICOLO 2: URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A) In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al PUA presentato dalla “Ditta urbanizzante-Attuatrice”, regolarmente approvato dal Comune, sia per le quantità, che la qualità e il tipo delle opere e per i prezzi esposti nel computo metrico estimativo, il valore delle opere di urbanizzazione primaria viene quantificato per un importo di Euro XX,00.

Tali importi rimangono fissi e definitivi assumendosi la “Ditta urbanizzante-Attuatrice” 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 realizzati dai singoli concessionari anche su più piani, nonché per aggiornamento degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria.

Viene previsto lo scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria di cui alla Legge Regionale 61/85, fino all'importo delle opere di urbanizzazione primaria, pari ad Euro XX,00 (XX,00).

B) 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 di Arzignano.

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.

Con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto lo studio di compatibilità idraulica che dovrà essere approvato dalla Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza.

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: 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 4: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La “Ditta urbanizzante-Attuatrice” 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 prevista dal PUA, 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.

In ogni caso la “Ditta urbanizzante-Attuatrice”, 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. Qualora i Lottizzanti intendessero realizzare la lottizzazione per singoli stralci, per ognuno si applicheranno le disposizioni della presente Convenzione.

ARTICOLO 5: ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" dovrà provvedere a proprie cure e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, a completare gli allacciamenti ai pubblici servizi comunali di tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria relative al PUA.

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

ARTICOLO 6: TEMPI DI ESECUZIONE

Le previsioni della presente Convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire a urbanizzare.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà eseguito in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il piano di sicurezza del cantiere ed istituita la relativa copertura assicurativa valida fino alla consegna delle opere.

Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere ultimati entro 8 (otto) anni dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7: COLLAUDO

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" dovrà chiedere al Comune di Arzignano di sottoporre a collaudo tutte le opere e 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 Settore Gestione del Territorio del Comune di Arzignano, con spese per le competenze tecniche a carico della "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

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), per analogia, 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: superfici verdi, strade, parcheggi, marciapiedi, piste ciclopedonali con verifica del rispetto degli standard di lottizzazione previsti nella convenzione sottoscritta ed eventuale tabella comparativa;
- elaborati relativi ai frazionamenti delle aree oggetto di cessione e/o servitù, corredati dei certificati catastali di proprietà.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati al Comune in n. 2 (due) copie in formato cartaceo e in formato digitale DWG.

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" 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 urbanizzante-Attuatrice".

ARTICOLO 8: CONSEGNA DELLE OPERE, TRASFERIMENTO DELLE AREE E/O VINCOLO DI USO PUBBLICO

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 o l'eventuale vincolo di uso pubblico.

Il Comune potrà richiedere che il trasferimento delle aree, o di loro parte, sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 9: MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

Al momento della consegna, le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private ad uso pubblico rimanga perpetuamente a carico del soggetto proprietario delle aree stesse.

Le opere di mitigazione idraulica realizzate sulla base dello studio di compatibilità idraulica approvato dagli enti competenti dovranno essere mantenute in costante efficienza con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria perpetui a carico della "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Comune rilascia i singoli permessi a costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto dal Piano degli Interventi e dal PUA approvato.

I permessi a costruire per la realizzazione dei nuovi edifici potranno essere rilasciati contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 11: VIGILANZA

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

Le previsioni della presente convenzione fanno parte integrante del/dei Permesso/i di Costruire per le opere di urbanizzazione. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti di legge.

ARTICOLO 12: 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 urbanizzante-Attuatrice" 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 urbanizzando il sito d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

ARTICOLO 13: GARANZIE

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" ha costituito garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria n. dell'istituto con sede di Euro XX,00 (XX,00), 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 sia eventualmente interessata la "Ditta urbanizzante-Attuatrice".

L'ammontare della garanzia potrà essere ridotto una sola volta ed in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, fino ad un minimo del 50% (cinquanta per cento) dell'importo garantito, sulla base di un verbale di collaudo in corso d'opera.

Tale garanzia sarà totalmente liberata solo ad avvenuto e totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

L'ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato a versare l'importo garantito su semplice richiesta del Comune che dichiara inadempiente l'urbanizzante o suoi aventi causa.

ARTICOLO 14: CESSIONE A TERZI

E' vietata la cessione della presente convenzione a terzi se non espressamente autorizzata dal Comune.

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice", anche in caso di trasferimento parziale delle aree urbanizzate, resta comunque responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione salvo che la nuova ditta sia subentrata a tutti gli obblighi della presente convenzione con Atto registrato.

ARTICOLO 15: REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, frazionamenti inerenti, derivanti e conseguenti alla presente convenzione, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere o per il loro vincolo d'uso pubblico, sono a carico della "Ditta urbanizzante-Attuatrice" con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.43 n° 666.

Il Comune rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del PUA che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 16: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari ad ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 17: CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra il Comune di Arzignano e la "Ditta urbanizzante-Attuatrice", 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 decise mediante giudizio ordinario. E' esclusa la causa arbitrale. Il Foro competente è il Tribunale di Vicenza.

ARTICOLO 18: EFFICACIA NELL'ATTUAZIONE

L'efficacia di durata degli obblighi derivanti dalla 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 dispensando dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.