



SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso

- che il Comune di Vicenza ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 23 febbraio 2011 il nuovo ambito di intervento del "P.A.D. 1 - Piano Attuativo I di Debba" relativo ad un terreno ubicato in via Faggin, cui corrisponde una superficie totale di 3316 mq, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un P.U.A.;
- che il signor Bisognin Silvio è proprietario delle aree interessate dal P.A.D. 1, per una superficie di 3148,3 mq (94,9% del totale) e così catastalmente censite: Comune di Vicenza, Foglio 29 Mappali n. 335 (mq. 89,9), 336 (mq 30,2), 393 (parte, mq 178,7), 426 (parte, mq 31,46), 427 (parte, mq 816,47), 428 (parte, mq 289,95), 429 (parte, mq 1291), 430 (parte, mq 388,62), 432 (mq 29,16) e 433 (parte, mq 2,88);
- che nel perimetro del PAD 1 sono comprese aree di proprietà Comunale, di superficie pari a 167,7 mq (5,1 % del totale) e così catastalmente censite: Comune di Vicenza, Foglio 29 Mappali n. 334 (parte, mq 108,88) e 392 (parte, mq 58,78);
- che il Signor Bisognin Silvio ha 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;
- che fra il Comune di Vicenza e il signor Bisognin Silvio in data _____ è stato stipulato l'atto di cessione dei diritti edificatori derivanti dal terreno di proprietà del Comune, pari a 112 mq di superficie utile.

Tutto ciò premesso:

tra
il COMUNE DI VICENZA (C.F. e P.I. 00516890241), rappresentato dal Direttore del Settore Urbanistica, che agisce in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ e
il privato signor BISOGNIN SILVIO (C.F. BSGSLV62E20L840K), residente a Milano in via Trenzio 12, nel proseguo indicato lottizzante,
si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse susposte e le sopra citate deliberazioni, anche gli elaborati di P.U.A. che di seguito si elencano:
Elaborati grafici
Tav. n. 1 - Planimetria Catastale, Strumenti Urbanistici
Tav. n. 2 - Analisi diagrammatica del contesto
Tav. n. 3 - Stato di fatto - Planimetria quotata, Rilievo strumentale, Verde esistente
Tav. n. 4 - Stato di fatto - Sezioni urbanistiche
Tav. n. 5 - Stato di fatto - Vincoli

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
del. Dario Guarni

COPIA

Tav. n. 6 – Stato di fatto – Reti tecnologiche
 Tav. n. 7 – Stato di progetto – Disciplina urbanistica
 Tav. n. 8 – Stato di progetto – Sezioni urbanistiche, Sezioni tipologiche
 Tav. n. 9 – Stato di progetto – Mobilità e segnalatica
 Tav. n. 10 – Stato di progetto – Reti tecnologiche

Fascicoli

- A – Relazione tecnico illustrativa
- B – Atti di proprietà, Visure catastali
- Relazione geologica e geotecnica
- Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti natura 2000
- Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Integrazione alla Valutazione di Compatibilità Idraulica

Art. 2 – Attuazione del piano e obblighi generali

1. Il lottizzante presta al Comune di Vicenza la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Vicenza e descritti nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 29 Mappali n. 335 – 336 – 393 (parte) – 426 (parte) – 427 (parte) – 428 (parte) – 429 (parte) – 430 (parte) – 432 – 433 (parte).
 Il lottizzante si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di P.U.A. elencati nell'articolo precedente e allegati alla delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____ di approvazione del P.U.A., tenuto conto anche delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete (energia elettrica, acquedotto, gas, telefono, smaltimento acque nere, smaltimento acque bianche), nonché dal Genio Civile di Vicenza e dal Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta".
 Il lottizzante, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dagli articoli seguenti.
 2. La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 6 e 7, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione primaria

1. Il lottizzante, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegna a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che risultano evidenziate nella Tavola 7 "STATO DI PROGETTO - Disciplina urbanistica", per una superficie complessiva di 1601 mq, ad esclusione delle superfici destinate ad opera di mitigazione idraulica (bacino di laminazione) che rimangono in proprietà del lottizzante.
 2. Le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

- marciapiedi mq 270
- percorso ciclo-pedonale mq 81
- parcheggio pubblico mq 984
- bacino di laminazione mq 152
- verde di arredo mq 252
- isola ecologica mq 14

3. Il lottizzante si impegna inoltre a realizzare l'attraversamento pedonale rialzato e con fondo in stradale, come indicato nella Tavola 9 "STATO DI PROGETTO - Mobilità e segnaletica".

4. Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, come individuate nella Tavola 10 "STATO DI PROGETTO - Reti tecnologiche", devono essere vincolate in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta, con obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.

5. Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi interrogabili.

6. Il lottizzante, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a proprie cura e spese, si impegna a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al P.U.A. approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso di costruire per l'urbanizzazione.

7. In merito allo scarico delle acque usate e meteoriche nel vicino fossato, il sottoscritto Bisognin Silvio, in quanto proprietario del terreno interessato dal fossato in questione, autorizza, per quanto di competenza, lo scarico delle acque come previsto dal piano attuativo, e si impegna a garantire il mantenimento della funzionalità di scolo dello stesso nel tempo.

A tale fine si rimanda ai pareri già acquisiti del Genio Civile di Vicenza e del Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta", alle cui prescrizioni il lottizzante si impegna a soddisfare in sede di attuazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 4 - Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di cui al precedente articolo 3 devono essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.

2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando il lottizzante non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con idoneo preavviso.

Art. 5 - Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e opere a scomputo

1. Per il rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati è dovuto il contributo previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalle successive Leggi Statali e Regionali in materia.

Ai sensi della L.R. 61/85 il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

2. Qualora prima del rilascio del permesso di costruire gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria dovessero aumentare rispetto alle tabelle oneri vigenti all'approvazione del piano, andrà verificato se il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano copra i nuovi valori; in caso negativo sarà dovuto il congruaglio. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun congruaglio.

3. Sono esclusi dallo scomputo i costi sostenuti per le spese di allaccio ai singoli lotti.

4. Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria; inoltre non è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale che l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 31 e 32 della L.R. 11/04, può ammettere a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari. Pertanto i

relativi oneri secondari dovranno essere interamente versati in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

Art. 6 – Allacciamenti ai pubblici servizi

1. Il lottizzante si impegna ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono.

Gli allacciamenti alle reti, laddove comportino l'installazione di un contatore e la sottoscrizione di un contratto, dovranno essere effettuati a cura e spese del lottizzante. Il Comune subentrerà nell'intestazione del contatore a collaudo avvenuto ed approvato.

2. Le opere di allacciamento devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'articolo 4 per le opere di urbanizzazione.

Art. 7 – Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 6 del presente atto, di competenza del lottizzante e da realizzare direttamente da questi, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla – osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 6. I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffonderà il lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 4.

3. Ai sensi dell'art. 45 comma 2 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 (cd "Salva Italia"), convertito in legge il 22 dicembre 2011 n. 214, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

4. Per realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo" si intende l'esecuzione delle stesse, comprendente i sottoservizi e relativi accessori di superficie, le strade e i marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, le aree destinate a parcheggio pubblico e le aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle opere di finitura, arredo e segnalatica definitiva. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso, per motivi di sicurezza, essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura. La realizzazione delle opere di urbanizzazione al grezzo dovrà risultare da apposito verbale di collaudo in corso d'opera.

Art. 8 – Contratto di cessione immobili

1. La cessione in proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 6 avverrà dopo il collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10, non appena il Comune ne farà richiesta e comunque non oltre 6 (sei) mesi dalla data di approvazione delle risultanze di collaudo positivo delle opere.

2. Il lottizzante dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione e ogni altra documentazione necessaria per la cessione delle aree, nonché una tavola di cessione di aree e opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione della presente convenzione. I frazionamenti delle aree dovranno quindi essere redatti in modo da individuare separatamente le tre categorie: 1) marciapiedi, comprensivi di isola ecologica, e percorso ciclopedonale, 2) parcheggi, 3) verde pubblico. Tale documentazione dovrà essere consegnata al Comune sia su supporto cartaceo che elettronico (in formato da concordarsi).

Art. 9 - Edificazione

1. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione privata è subordinato alla realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo" di cui all'articolo 7.

Le richieste per conseguire il certificato di agibilità di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 non potranno essere presentate prima del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

2. In deroga a quanto sopra indicato, è ammesso il rilascio del permesso a costruire e del certificato di agibilità per una singola unità immobiliare, a destinazione residenziale, successivamente al positivo collaudo in corso d'opera delle seguenti opere di urbanizzazione:

- realizzazione del marciapiede su via Faggin per tutto l'ambito di Piano completo di predisposizione (canalizzazioni e pozzetti) per la futura illuminazione del parcheggio;
- realizzazione dell'attraversamento pedonale rialzato e con fondo in street print, completo dell'opportuna segnaletica verticale, su via Faggin;
- realizzazione dello spazio esterno per la collocazione di strutture comuni per la raccolta dei rifiuti;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per l'unità immobiliare (rete elettrica, idrica, gas, telefonica, smaltimento acque meteoriche, smaltimento acque nere, predisposizione attacchi per allaccio alla futura rete fognaria pubblica; aree interne agli spazi condominiali per la collocazione dei bidoni per la raccolta dei rifiuti).

Le aree e le opere sopra elencate, previste comunque in cessione dal piano, si intendono, in ogni caso, dal momento dell'approvazione del verbale di ultimazione dei lavori, gravate di servitù di uso pubblico.

3. Il lottizzante si impegna a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenda Regionale Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV).

Art. 10 – Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

1. Le previsioni del piano di lottizzazione e la presente convenzione fanno parte integrante del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione; pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Comune previa diffida potrà ordinare la sospensione dei lavori e il non rilascio dei

Permessi di Costruire.

2. Il lottizzante dovrà richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori. Il lottizzante dovrà richiedere il collaudo finale entro 90

(novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. Il lottizzante accetta sin d'ora la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale di un tecnico collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà per conto e interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione. Tutti i compensi del collaudatore saranno a carico del lottizzante.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte del lottizzante, il quale si impegnerà ad ottemperare alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore. In caso di inadempimento a quanto anzidetto, vi provvederà direttamente il Comune imputando ogni spesa al lottizzante. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente. Il lottizzante si impegna, assumendone a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del lottizzante, il Comune provvede d'ufficio, a spese del lottizzante medesimo, utilizzando la cauzione di cui all'articolo 14.

4. Il lottizzante si impegna altresì a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Art. 11 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

1. Fino al collaudo, di cui all'articolo 10, delle opere previste dagli articoli 3 e 6, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico del lottizzante.

Al lottizzante fanno inoltre carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del P.U.A. fino al collaudo delle opere e alla cessione al Comune di cui all'articolo 8.

Il lottizzante si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del P.U.A., ad allacciare a proprie cure e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al terzo punto del precedente articolo 10.

2. Le opere di mitigazione idraulica, che rimangono in proprietà del lottizzante, dovranno essere sottoposte a periodiche e opportune attività di manutenzione, a totale carico del lottizzante, in modo che possano conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 12 – Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione

1. Il lottizzante si impegna a mantenere pulite e sgombrare tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando il lottizzante non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune l'abbia messo in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni e i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi ed inquinamento ambientale da parte dei Settori e servizi competenti.

Art. 13 - Trasferimento della proprietà ed adesione degli acquirenti alla convenzione

Il lottizzante si impegna, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree lottizzate, a dare comunicazione scritta al Comune di Vicenza, nel caso in cui siano posti a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo, che sarà allegato all'atto di compravendita stesso. Il lottizzante resta comunque unico responsabile, verso il Comune di Vicenza, degli obblighi di cui alla presente Convenzione, fino al collaudo definitivo delle opere.

Art. 14 - Garanzie e cauzioni

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il lottizzante deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione stessa, l'avvenuto deposito della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione, pari a € 147.000,00, che la stessa dovrà eseguire; tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo di cui all'art. 10. Tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escussione.

2. La polizza fidejussoria potrà essere ridotta proporzionalmente solo a seguito della constatazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%. La garanzia sarà interamente liberata entro tre mesi dall'avvenuto totale adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione e a seguito delle risultanze positive del collaudo finale di cui all'art. 10, mediante svincolo scritto del Comune.

3. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa 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.

Art. 15 - Regime fiscale

Gli obblighi assunti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto il presente atto verrà trascritto alla Conservatoria dei RR.II. a favore del Comune di VICENZA e a carico del lottizzante. La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalle norme vigenti e particolarmente inerenti alla legge 28/6/1943 n. 666, in quanto l'atto viene stipulato per attuazione di uno strumento urbanistico generale. Inoltre, tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico del Lottizzante.

Letto, confermato e sottoscritto