

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA  
dott. Paolo Guarti

Oggetto : PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DENOMINATO "PAC 3  
CA' TEZZA" – VARIANTE URBANISTICA

**SCHEMA ATTO INTEGRATIVO  
ALLA CONVENZIONE URBANISTICA**

Committente : **Società OASI DEI PIZZOLATI S.r.l.**

Via Roma n. 97,  
Bolzano Vicentino (VI)

**Oasi Dei Pizzolati Srl**

Via Roma, 97  
36050 Bolzano Vicentino (VI)  
Partita I.V.A. 03841390242  
Cap. Soc. € 20.000,00 - R.E.A. VI 358422

IL TECNICO

Beniamino Ing. Didoné

Via dei Prati 14  
36027 Rosà VI Italy  
tel\_0424 582184 fax\_0424 580359  
e-mail: [didoing@tiscali.it](mailto:didoing@tiscali.it)



ATTO INTEGRATIVO

alla CONVENZIONE URBANISTICA del 07.11.2013 Rep. n. 4077 sottoscritta dal Notaio Gaia Boschetti di Gian Paolo in Vicenza e registrata a Vicenza 2 il 07.11.2013 al n. 4645 Serie 15

Premesso:

- che il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza individua nella Zona C15 l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PAC3 – Ca Tezza", relativo ad un terreno in località Strada dei Pizzolati, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;
- che con delibera n. 140 del 21.06.2013 la Giunta Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PAC3 – Ca Tezza";
- che in data 07.11.2013 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica con atto del Notaio Gaia Boschetti di Gian Paolo in Vicenza e registrata a Vicenza 2 il 07.11.2013 al N° 4645 Serie 15 (Rep. 4077);
- che con Atti del .... la Società "Oasi dei Pizzolati Srl" è divenuta proprietaria al 100% delle aree interessate dal PUA denominato "PAC3 – Ca Tezza" accollandosi tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione urbanistica sopra citata e che, come previsto dalla stessa Convenzione stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077), ai sensi dell'art. 13, con delibera di G.C. n. ... del ..., è stata rilasciata espressa liberatoria da parte del Comune di Vicenza nei confronti degli ex Lottizzanti dagli obblighi ivi previsti, ora in carico alla Società "Oasi dei Pizzolati Srl";
- che la Società "Oasi dei Pizzolati Srl" in data 14.12.2015 (Pgn. 142112/15) ed integrata il 28.01.2016 (Pgn 11325/16), ha presentato una richiesta di Variante urbanistica al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PAC3 – Ca Tezza", come risulta dalla documentazione depositata agli atti;
- che la Società "Oasi dei Pizzolati Srl", Ditta lottizzante, è proprietaria delle aree interessate dalla Variante al PUA "PAC3 – Ca Tezza", per una superficie di 9738 mq (100% del totale, pari al 100 % del valore degli immobili) e così catastalmente censite: foglio 14 mappali n. 1017, 1018 parte, 1025 e 1029;
- che la Giunta comunale ha adottato la Variante al PUA e lo schema di Atto integrativo alla Convenzione urbanistica con deliberazione n. .... del

....., esecutiva;

- che la Giunta comunale ha approvato il PUA e lo schema di Atto integrativo alla Convenzione urbanistica con deliberazione n. .... del ....., esecutiva;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Atto integrativo, fermo restando i termini di validità del PUA denominato "PAC3 – Ca Tezza", già approvato con delibera di Giunta Comunale n. 140 del 21.06.2013, le parti ----- 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

la Società "Oasi dei Pizzolati Srl", con sede in Bolzano Vicentino (VI), Via Roma n. 97, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), interamente versato, Partita I.V.A., Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza : 03841390242, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Signor SCADUTO Roberto, nato a [REDACTED] il [REDACTED] domiciliato in [REDACTED], a quanto infra autorizzato in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci in data \_\_.\_\_.\_\_. nel proseguo indicata Ditta lottizzante, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1**

1. Il presente Atto integrativo che modifica la Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077), non costituisce novazione della stessa se non per le parti riportate negli articoli seguenti.

Clausola di contratto preliminare: le parti convengono che la firma in originale del presente Schema di Atto integrativo costituisce contratto preliminare, purché venga approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.

L'art. 1 della Convenzione urbanistica citata viene così modificato:

"Formano parte integrante e sostanziale della Convenzione stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077), oltre alle premesse suesposte e alla documentazione già agli atti e non modificata, i seguenti elaborati di Variante al PUA che di seguito si elencano:

- Relazione Tecnica e Quadro Economico; -----
- Computo metrico estimativo opere in variante e manutenzione del verde; -----
- Atti di proprietà; -----
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale – Estratto catastale – Proprietà; -----

- Tav. 2 – Modifica ambito P.U.A. approvato; -----
- Tav. 3 – Stato Attuale con rilievi, planimetrie, sezioni e doc. fotografica; -----
- Tav. 4 – Infrastrutture reti esistenti-realizzate P.U.A. approvato; -----
- Tav. 5 – Infrastruttura reti esistenti-realizzate P.U.A. approvato e comparativa; -----
- Tav. 6 – Confronto destinazioni d’uso e superfici P.U.A approvato e in variante – verifica standard; -----
- Tav. 7 – Disciplina urbanistica variante; -----
- Tav. 8 – Sezioni planimetriche variante; -----
- Tav. 9 – Aree da cedere o vincolare ad uso pubblico-P.U.A. approvato – variante; -----
- Tav. 10 – Segnaletica – Stato attuale e variante; -----
- Tav. 11 – Arredo aree verdi – Stato attuale e variante; -----
- Nota di asseverazione Idraulica a firma dell’Ing. Federico Bertoldo; -----
- Dichiarazione liberatoria nuova documentazione Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica a firma dell’Ing. Federico Bertoldo; -----
- Dichiarazione di conformità ai sensi dell’Art. 5, punto 4 delle N.T.O. vigenti; -----
- Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi D.G.R. 3173/2006; -----”
- Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità. -----

## **ART. 2**

L'art. 2 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

“La Ditta 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 14 mappali n. 1017, 1018 parte, 1025 e 1029.

La Ditta lottizzante si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di PUA citati ed elencati nell’articolo precedente e allegati alla delibera di Giunta comunale n. .... del ..... di adozione/approvazione della Variante al PUA, 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 dalla Regione Veneto – Sezione Difesa Idrogeologica e Forestale di Vicenza e dal Consorzio di Bonifica “Alta Pianura Veneta”.

La Ditta lottizzante, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assumono 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 ulteriori precisazioni e modifiche non sostanziali 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**

L'art. 3 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

“1. Rispetto alle opere convenzionate con Atto del 07.11.2013 (Rep. n. 4077), in parte realizzate e in parte da realizzare, la Ditta lottizzante con la Variante al PUA approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. ... del ..., 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 e le opere che sulle stesse saranno realizzate, che risultano evidenziate nella Tavola di variante n. 9 – Aree da cedere o vincolare ad uso pubblico, per una superficie complessiva di 1.901 mq, ad esclusione delle superfici destinate a verde attrezzato (parco pubblico) e ad opera di mitigazione idraulica (bacino di invaso) che rimangono in proprietà della Ditta lottizzante con manutenzione a carico dei privati. Rimane a carico della Ditta lottizzante anche la manutenzione del verde di arredo lungo Strada dei Pizzolati.

2. Le superfici per opere di urbanizzazione primaria da trasferire sono in dettaglio le seguenti :

- |                            |        |
|----------------------------|--------|
| - marciapiedi              | mq 288 |
| - parcheggio pubblico      | mq 892 |
| - verde di arredo          | mq 97  |
| - isola ecologica          | mq 15  |
| - nuova viabilità pubblica | mq 609 |

3. Le superfici da destinare a verde attrezzato e a bacino di invaso, da vincolare ad uso pubblico, sono invece le seguenti :

- |   |         |
|---|---------|
| - verde attrezzato (parco pubblico)                 | mq 2228 |
| - bacino di invaso (opera di mitigazione idraulica) | mq 633  |

4. La Ditta Lottizzante si impegna inoltre a realizzare n. 2 (due) attraversamenti pedonali (in parte fuori ambito) lungo Strada Via dei Pizzolati, come indicato nelle Tavola n. 7 – Disciplina urbanistica variante.

5. La superficie destinata ad opera di mitigazione idraulica (bacino di invaso) e relativi manufatti, come individuato nelle Tavole di progetto in variante, devono essere vincolati in ottemperanza al Parere del Genio Civile di Vicenza prot. n. 61214 del 22 agosto 2012, prima del collaudo definitivo delle opere, in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta con l'obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.

6. Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese della Ditta lottizzante, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

7. La Ditta 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 alla Variante al PUA ed al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso di costruire per l'urbanizzazione.

8. In merito agli aspetti idraulici, si dovranno tener conto delle prescrizioni e condizioni riportate nei pareri espressi dal Genio Civile (pgn. 61214 del 22/08/2012 e pgn 26741 del 01.03.2016) e dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta (pgn. 58938 del 10/08/2012).”

#### **ART. 4**

L'art. 4 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

“1. Le opere di cui al precedente articolo 3 devono essere ultimate entro 2 (due) anni dalla data di approvazione della Variante al PUA, delibera di Giunta Comunale n. ... del ..., fermo restando che il collaudo definitivo delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del PUA (delibera di Giunta Comunale n. 140 del 21.06.2013).

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

## ART. 5

L'art. 7 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

“1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 6, di competenza della Ditta lottizzante e da realizzare direttamente da questa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli elaborati, conformi alla normativa vigente, saranno preventivamente concordati con gli uffici tecnici del Comune di Vicenza e il progetto dovrà comprendere anche una tavola della segnaletica su cui si esprimerà il competente Settore comunale. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere conforme alle leggi vigenti con conseguente adeguamento degli elaborati.

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.

2. 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 diffiderà la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 4.

3. Si precisa che ai sensi dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (nuovo Codice dei contratti pubblici), in applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

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 segnaletica 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. 6**

L'art. 8 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

### **“Art. 8 – Contratto di cessione immobili/vincolo ad uso pubblico”**

1. La cessione in proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 6 avverrà dopo l'approvazione del 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. La Ditta lottizzante dovrà produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione e per l'apposizione del vincolo d'uso pubblico delle aree, nonché una tavola di cessione/vincolo d'uso pubblico delle aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione di cui alla Variante al PUA. I frazionamenti delle aree dovranno quindi essere redatti in modo da individuare separatamente le seguenti categorie: strada, marciapiede, parcheggio pubblico, verde pubblico, bacino d'invaso e isola ecologica. Tale documentazione dovrà essere consegnata al Comune sia su supporto cartaceo che elettronico (in formato da concordarsi).

3. Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate o interessate da reti tecnologiche o di servizio, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza e/o delle Aziende erogatrici dei servizi.”

## **ART. 7**

L'art. 11 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

“1. Fino al contratto di cessione in proprietà al Comune, di cui all'art. 8, delle aree e 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 della Ditta lottizzante.

Su istanza della Ditta lottizzante, anche in pendenza del collaudo tecnico amministrativo finale e della cessione al Comune, è possibile l'apertura al pubblico transito, con apposita ordinanza, delle opere viarie realizzate, purché funzionali per stralci e con collaudo tecnico conclusosi positivamente.

Alla Ditta lottizzante fa carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del PUA fino al collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere e alla cessione al Comune di cui all'articolo 8.

La Ditta lottizzante si impegna inoltre, prima del collaudo definitivo del PUA, ad allacciare a proprie cure e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica esistente in Strada dei Pizzolati.

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.

La Ditta Lottizzante o aventi causa si assume l'onere della manutenzione ordinaria dell'area a verde attrezzato (parco pubblico) e del verde di arredo lungo Strada dei Pizzolati, nonché della manutenzione straordinaria. In sede di presentazione del titolo edilizio per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 10, dovrà essere presentato idoneo "Piano di Manutenzione" all'Ufficio competente che preveda, a carico della Ditta lottizzante o aventi causa, la garanzia dell'attecchimento delle opere a verde per 12 mesi dalla loro ultimazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde (potatura di siepi, arbusti e alberi, irrigazione di soccorso estivo delle alberature, sfalcio dell'erba) e degli arredi (recinzioni, panchine, cestini porta rifiuti, lampioncini ed eventuali giochi a molla, altalene, scivoli,...) nonché la pulizia dell'area.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di mitigazione idraulica resta in carico alla Ditta lottizzante o aventi causa. La manutenzione dovrà garantire che non sia ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, secondo apposito "Piano di manutenzione" approvato dall'Autorità competente.

Tali oneri dovranno essere espressamente riportati in tutti gli atti di compravendita, successione, ecc, con i prossimi aventi causa."

#### **ART. 8**

L'art. 14 della Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077) viene così modificato:

"1. A garanzia dei obblighi assunti, la Ditta lottizzante dovrà dimostrare, al momento della stipula dell'Atto integrativo, l'avvenuto deposito della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione comprendente anche i lavori oggetto della Variante al PUA approvata, comprensivo dell'IVA di legge, che la stessa dovrà eseguire, pari a € 210.133,94 (diconsi euro duecentodiecimilacentotrentatre/94), fatto salvo eventuali

svincoli dovuti al collaudo delle opere di urbanizzazione in fase di avanzata realizzazione, come previsto al successivo comma 2. Tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo di cui all'art. 10. Tale fideiussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escussione.

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

3. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Ditta 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. 9**

Per quanto non espressamente modificato dagli articoli precedenti, valgono le disposizioni e gli obblighi assunti con la Convenzione urbanistica stipulata in data 07.11.2013 (Rep. n. 4077).

Letto, confermato e sottoscritto

**IL DIRIGENTE**

**LA DITTA LOTTIZZANTE**

---

---