

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO C 13 EX PAC 2 / 3 - località Campedello

ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE PAC 2 / 3 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 2 / 3 SOTTOSCRITTA IL 15 LUGLIO 2014, N. 1693 DI RACC. E N. 27967 DI REP.S.

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
f.to dott. Danilo Guarti

ELABORATO 5: ARTICOLI MODIFICATI E/O INTEGRATI TESTO INTEGRALE

Ditte Committenti:

CONSORZIO PAC3 CAMPEDELLO

EDILVILLA SRL

SALIN GIANCARLO

CAMPAGNARO ALESSANDRO

PALIN LUCIO

CARBONE ANTONIA

DAINESE MICHELE

CONSORZIO PAC 3 CAMPEDELLO
Consorzio Volontario di Urbanizzazione
Il Presidente

EDILVILLA srl

[Handwritten signatures of the above-named parties over horizontal lines]

VICENZA 29.05.2018

Architetto Mario Frigo
Strada di Longara, 234 - 36100 VICENZA

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.
N. 98 DEL 6/6/2018
IL PRESIDENTE
F.to VACANTI
IL SEGRETARIO GEN.LE
F.to CAPORREINO

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione Ala
MARIO FRIGO
n° 918

COMUNE DI VICENZA

ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE

PAC 2/3 – Piano Urbanistico Attuativo 2/3 in località Campedello
sottoscritta il 15 luglio 2014

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì ____ del mese di ____ avanti a me, ____ sono comparsi oggi: il COMUNE DI VICENZA (C.F. e P.I. 00516890241), rappresentato da ____, nato ____, che interviene ed agisce in qualità di Direttore del Settore Urbanistica, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale ____;

il signor Renzo Zorzan, nato a Vicenza il 23 aprile 1947, residente a Vicenza (VI) in Strada del Tormeno n. 141/F, che interviene ed agisce in qualità di Presidente del Consorzio Urbanistico denominato "Consorzio PAC 3 Campedello", con sede legale in Vicenza, Strada Postumia n. 157, C.F. 03444200244, giusta deliberazione del Consiglio Direttivo del Consorzio stesso in data _____;

il Signor Martini arch. Leonardo, nato a Campodoro (PD) il 10/01/1960, residente a Castegnero (VI), Via Chiesa Vecchia n. 4, che interviene ed agisce in qualità di Amministratore Delegato della società Edilvilla srl, con sede legale in Castegnero (VI), via Cà Storta n. 21, C.F. e P. IVA 00694800244, come risultante da certificazione della Camera di Commercio I.A.A. di Vicenza i signori Campagnaro Alessandro, nato a Vicenza il 04/09/1971, residente in Vicenza, Viale Riviera Berica n. 262, Dainese Michele nato a Mezzolombardo (TN) il 25/08/1969, residente in Vicenza, Viale Serenissima n. 74, Palin Lucio, nato a Castegnero (VI) l' 08/04/1952, residente in Vicenza, Viale Riviera Berica n. 264, Carbone Antonia, nata a Vicenza il 24/06/1959, residente in Vicenza, Viale Riviera Berica n. 264, Salin Giancarlo, nato a Torri di Quartesolo (VI), il 2/2/1938, residente in Vicenza, Viale Riviera Berica n. 280;

nel prosieguo indicati quali ditte lottizzanti,

PREMESSO

- *che il PRG/PI vigente del Comune di Vicenza individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PAC 2/3 -Piano Urbanistico Attuativo 2/3 in località Campedello" (ambito di intervento approvato dal Comune di Vicenza con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 18 maggio 2011) relativo ad un terreno in località Campedello, cui corrisponde una superficie totale di 48.773 mq, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;*
- *che il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24 ottobre 2012, individua l'ambito di intervento come zona residenziale di espansione assoggettata a PUA-C13;*
 - *che il Consorzio Urbanistico denominato "Consorzio PAC 3 Campedello" qui rappresentato dal Vice-Presidente signor Luciano Biasiolo, la società Edilvilla srl qui rappresentata dal sig. Leonardo Martini, i signori Campagnaro Alessandro, Carbone Antonia, Palin Lucio, Salin Giancarlo e la Società Agricola Verde Più, qui rappresentata dal sig. Dainese Michele sono proprietari delle aree interessate dal PAC 2/3 (ZTO C13), per una superficie catastale di 40.110 mq (82,44% del totale, pari al 82,95% del valore degli immobili) e così catastalmente censite: Comune di Vicenza, Foglio 41 Mappali n. 395, 672 (parte), 677 (parte), 604 (parte), 88, 394 (parte), 370 (parte), 89, 391 (parte), 367 (parte), 371, 514, 513, 511, 464, 372 (parte), 374 (parte), 519, 523, 521, 526, 624, 675, 603, 375, 779 (parte), 111 (parte), 674, 737, 520, 524, 373 (parte), 368, 390 (parte), 518 (parte), 646 (parte), 676, 512, 785 (parte), 798 (parte), 522, 778, 794 (parte), 788 (parte);*
 - *che nel perimetro del PUA sono comprese aree di proprietà Comunale, di superficie pari a 897 mq, porzione di strada della Riviera Berica e di strada della Porciglia;*
 - *che l'ambito di PUA è vincolato ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 136, e pertanto in fase attuativa dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici;*
 - *che il Consorzio Urbanistico denominato "Consorzio PAC 3 Campedello", qui rappresentato dal Vice-Presidente signor Luciano Biasiolo, Edilvilla srl, Campagnaro Alessandro, Carbone Antonia,*

- Palin Lucio, Salin Giancarlo e la Società Agricola Verde Più hanno presentato richiesta di approvazione del P.U.A. relativo all'ambito in argomento;*
- *che i signori Meneghetti Adriano, Meneghetti Giampaolo, Meneghetti Maria Teresa, Meneghetti Vittorio proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito di piano e censiti in Comune di Vicenza, Foglio 41, Mappali n. 92 (parte), 130, 131 (parte), la signora Balin Paola proprietaria dei terreni ricadenti nell'ambito di piano e censiti in Comune di Vicenza, Foglio 41, Mappali n. 535 (parte), 91, hanno aderito al “Consorzio PAC 3 Campedello” successivamente all’approvazione del PUA;*
 - *che i signori Bressan Maria Luigia, Mosele Raffaele proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito di piano e censiti in Comune di Vicenza, Foglio 41, Mappali n. 377 (parte), i signori Chiodi Alessandro, Chiodi Marina, Chiodi Paolo, Inonati Fidalma proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito di piano e censiti in Comune di Vicenza, Foglio 41 Mappale n. 534 (parte), non hanno sottoscritto il P.U.A.;*
 - *che la superficie utile spettante ai suddetti dissenzienti viene così ripartita all’interno dell’ambito del P.U.A.: lotto 10 parte – 48,60 mq di Superficie Utile;*
 - *che la Giunta Comunale ha adottato il P.U.A. e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. 6 del 17/1/2013, esecutiva;*
 - *che la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. 50 del 20/3/2013, esecutiva*
 - **che il P.U.A. denominato “PAC 2/3 – Piano Urbanistico Attuativo 2/3 in località Campedello” e lo schema della relativa convenzione urbanistica sono stati approvati dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 50 del 20/3/2013;**
 - **che in data 15 luglio 2014 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica n. 1693 Racc. e n. 27967 Rep.S, registrata a Vicenza-1 il 21 luglio 2014 al n. 65 atti pubblici, trascritta a Vicenza il 6 agosto 2014 ai nn. 13134 R.G. e 9995 R.P. tra il Comune di Vicenza ed il Consorzio PAC 3 Campedello, l’Edilvilla s.r.l., la Società Agricola Verde Più, i Sigg. Campagnaro Alessandro, Dainese Michele, Palin Lucio, Carbone Antonia e Salin Giancarlo per l’urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo C13 in località Campedello, Vicenza;**
 - **che in data 22 dicembre 2014 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. UT 1935/2013 NPG 102912 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo;**
 - **che in data 18 febbraio 2015 sono iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione di cui sopra da completarsi entro la data del 14 luglio 2019;**
 - **che in data 5 dicembre 2016 è stato approvato dall’Agenzia del Territorio di Vicenza il frazionamento delle aree interne allo stralcio 1 del P.U.A., che individua le aree pubbliche da cedere al Comune di Vicenza e le aree che rimangono private;**
 - **che i terreni inseriti interamente o parzialmente nell’ambito del P.U.A., a seguito del frazionamento anzidetto, risultano essere in parte modificati nell’identificazione numerica;**
 - **che tali terreni sono stati in parte oggetto di trasferimento di proprietà da parte delle ditte lottizzanti, che restano comunque uniche responsabili, verso il comune di Vicenza, degli obblighi derivanti dalla convenzione sottoscritta il 15 luglio 2014, così come modificata dal presente atto;**
 - **che in data 14 luglio 2017 è stata presentata la segnalazione di variante al Permesso di Costruire N UT 1935/2013 NPG 102912, riguardante le opere dello stralcio 1 del P.U.A.;**
 - **che i lavori dello stralcio 1 del P.U.A. sono interamente completati nelle opere al grezzo di cui art. 7, comma 4, della convenzione urbanistica, come da collaudo parziale n. 6 del 27 marzo 2017 (PGN 45678 del 4 aprile 2017) e addendum del 5 settembre 2017 (PGN 119326 dell'11 settembre 2017), approvati con determina dirigenziale n. 137 del 24 gennaio 2018 (PGN 12042 del 24 gennaio 2018), e sono in avanzata fase di completamento in tutte le altre opere di finitura;**
 - **che i lavori dello stralcio 2 del P.U.A. sono in fase di esecuzione ad eccezione dell’area a “piazza pubblica”, la cui realizzazione è strettamente collegata con l’edificazione del fabbricato del lotto n. 23;**
 - **che il 23 novembre 2017 e' stato presentata richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di una “piazza pubblica e spazi aperti” relativa al P.U.A. in oggetto (NUT 4132/2017 – PGN 159839);**
 - **che i terreni già in proprietà alla ditta Società Agricola Verde Più di Dainese Michele sono stati trasferiti in data 27 ottobre 2015 con atto del Notaio gianfranco Di Marco rep.n. 58.294 Racc.n. 24.860 alla Ditta Dainese Michele;**
 - **che il Consorzio Urbanistico rappresentato dal sig. Zorzan Renzo, la Società Edilvilla rappresentata dall'arch. Leonardo Martini, i signori Campagnaro Alessandro, Michele Dainese, Palin Lucio, Carbone Antonia e Salin Giancarlo hanno presentato richiesta di variante urbanistica al P.U.A. il 5 marzo 2018 (PGN 33905 del 5 marzo 2018), integrata in data _____, che interessa in via esclusiva la modifica di alcuni articoli della convenzione urbanistica già sottoscritta tra Comune di Vicenza e le ditte lottizzanti;**

- che con tale variante le ditte lottizzanti propongono la possibilità di realizzare la piazza pubblica mediante il rilascio di un permesso di costruire distinto del resto delle opere di urbanizzazione;
- che tale proposta, dal punto di vista dell'interesse pubblico, meglio definisce le garanzie di realizzazione della piazza pubblica, considerato l'obbligo imposto di depositare un'integrazione alla polizze fideiussorie già depositate, alla luce del computo metrico estimativo aggiornato sulla base del progetto esecutivo della piazza, prolungando il termine per la sua realizzazione, fatti salvi comunque i dieci anni di validità del P.U.A., in considerazione anche della crisi economica che ha caratterizzato il mercato edilizio dell'ultimo decennio;
- che tale richiesta di variante soddisfa inoltre l'esigenza dei proprietari dei lotti privati riferiti allo stralcio 1 di ottenere l'agibilità dell'immobile a seguito del collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento dei nuovi abitanti (viabilità, sottoservizi, verde pubblico, parcheggi pubblici), ad esclusione della piazza, la cui realizzazione e' comunque garantita nei tempi e nei costi come sopra meglio precisato;
- che la Giunta Comunale ha adottato la variante al P.U.A. relativa alla convenzione urbanistica con deliberazione n. ___ del ___ esecutiva dal ___;
- che la Giunta Comunale ha approvato la variante al P.U.A. relativa alla convenzione urbanistica con deliberazione n. ___ del ___ esecutiva dal ___.

Tutto ciò premesso, detti signori componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano le seguenti modifiche/integrazioni al testo della convenzione sottoscritta il 15 luglio 2014 ed in precedenza richiamata:

Art. 1 – Premesse ed elaborati

omissis ...

1. *Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, oltre le premesse suesposte e le sopra citate deliberazioni, anche gli elaborati di P.U.A. che di seguito si elencano:*

Elaborati grafici

ESTRATTO CATASTALE AGGIORNATO

Tav. 1 - Inquadramento, Strumenti urbanistici, Catastale

Tav. 2 - Stato di fatto - rilievo

Tav. 3 - Stato di fatto – sottoservizi

Tav. 4 - Stato di fatto – superfici a standard, aree da cedere all'Amministrazione Comunale

Tav. 5 - Stato di progetto – disciplina urbanistica Tav. 6 -

Stato di progetto – rete fognature e scarichi Tav. 7 - Stato

di progetto – rete acquedotto, rete gas Tav. 8 - Stato di progetto – rete elettrica

Tav. 9 - Stato di progetto – illuminazione pubblica, rete telefonica

Tav.10 - Stato di progetto – segnaletica stradale, sistemazione esterna e verde

Tav.11 - Stato di progetto – sezioni stradali Tav.12 -

Stato di progetto – sezioni stradali Tav.13 - Stato di progetto – particolari costruttivi

Fascicoli

a - Relazione illustrativa

c - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

d - Preventivo sommario di spesa e -

Atti di proprietà

g – Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità – relazione di fattibilità

- Valutazione di compatibilità idraulica

- Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti Natura 2000

- Valutazione di impatto sulla mobilità

- Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica

- Relazione tecnica Impianto di illuminazione esterna LR 17/2009

2. *Clausola di contratto preliminare: Le parti convengono che la firma in originale dello schema di convenzione costituisce contratto preliminare, purché venga approvato dalla Giunta Comunale con*

propria deliberazione.

Art. 2 – Attuazione del piano e obblighi generali

omissis ...

1. Le ditte lottizzanti prestano 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 41 Mappali n. 395, 672, 677, 604, 88, 394, 370, 89, 391, 367, 371,

514, 513, 511, 464, 372, 374, 519, 523, 521, 526, 624, 675, 603, 375, 779, 111, 674, 737, 520, 524, 373, 368, 390, 518, 646, 676, 512, 785, 798, 522, 778, 794, 788;

Le ditte lottizzanti si obbligano 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. 6 del 17/1/2013, di adozione 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".

Le ditte lottizzanti, 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 ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 2bis, 3, 6 e 7, che verrà prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire.

Art. 2bis – Attuazione del piano per stralci funzionali

1.

omissis ...

Deve essere preferibilmente prevista la realizzazione congiunta delle opere di urbanizzazione di tutto il piano, a prescindere dalla realizzazione temporale degli interventi privati, attraverso un unico permesso a costruire attuabile per stralci, con un crono-programma vincolante.

2.

omissis ...

In subordine alla realizzazione unitaria delle opere di urbanizzazione – che resta preferenziale – e sempre attraverso un unico permesso a costruire, si individua come facoltà delle ditte lottizzanti la realizzazione di un primo stralcio funzionale, corrispondente allo stralcio 2 della Tavola n° 5 "Stato di progetto – Disciplina urbanistica", a servizio del lotto 23, la realizzazione della rotatoria su viale della Riviera Berica e del tronco stradale fino al parcheggio di progetto, che dovrà essere realizzato contestualmente. Tale tronco stradale, che verrebbe in una prima fase a qualificarsi come "strada senza uscita" dovrà essere dotato di un opportuno spazio per l'inversione di marcia, da realizzarsi e successivamente da rimuoversi, a spese e cure del privato, senza alcun onere nel computo.

2bis. In alternativa all'unicità del permesso di costruire di cui ai precedenti commi 1 e 2, la realizzazione dell'opera di urbanizzazione denominata "piazza pubblica", di cui al successivo articolo 3, comma 2, potrà costituire oggetto di un distinto permesso di costruire.

3.

omissis ...

Resta inteso che in fase di attuazione le ditte lottizzanti dovranno presentare idonea documentazione tecnico-progettuale atta a dimostrare la fattibilità e funzionalità dell'attuazione per stralci, richiedendo i necessari pareri ai gestori dei servizi a rete (elettricità, gas, acqua, fognatura, ecc.) e ai cui pareri con eventuali prescrizioni le ditte lottizzanti dovranno necessariamente adeguarsi.

4.

omissis ...

Nel caso di attuazione per stralci, il collaudo potrà essere riferito al singolo stralcio. Resta inteso che le garanzie di cui all'art. 14 potranno essere svincolate fino ad un massimo dell'80% del valore della polizza relativa alle opere del singolo stralcio, subordinando lo svincolo completo all'avvenuto totale adempimento di quanto previsto dalla presente convenzione.

Art. 3 – Opere di urbanizzazione

omissis ...

1. Le ditte lottizzanti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegnano a cedere e trasferire al Comune, che a mezzo del ~~DI UN~~ 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 n° 4 (Stato di progetto – superfici a standard) per una superficie complessiva di 22.291,00 mq circa.

2. Le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

- strade (compresa la viabilità di proprietà comunale)	7.642 mq circa
- marciapiedi	1.790 mq circa
- pista ciclabile	1.776 mq circa
- verde pubblico	7.125 mq circa
- parcheggi pubblici	2.700 mq circa
- piazza pubblica e spazi aperti	1.143 mq circa
- isole ecologiche	65 mq circa
- cabina di trasformazione energia elettrica	50 mq circa

3. Le ditte lottizzanti si impegnano ad adeguare la progettazione della piazza pubblica alle eventuali modifiche necessarie a conformare il progetto all'esistente vincolo paesaggistico.

4. Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, come individuate nella Tavola 6 "Stato di progetto – rete fognature e scarichi", 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, redatto a cura e spese delle Ditte Lottizzanti, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

6. Le ditte lottizzanti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 sopra citato e quindi a propria cura e spese, si impegnano 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 meteoriche nei vicini fossati, i sottoscritti, in quanto proprietari dei terreni interessati dal fosso in questione, autorizzano, per quanto di competenza, lo scarico delle acque come previsto dal piano attuativo, e si impegnano 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 le ditte lottizzanti si impegnano 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, con la sola eccezione della "piazza pubblica", devono essere ultimate entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della ~~presente~~ Convenzione sottoscritta il 15 luglio 2014, fermo restando che il collaudo definitivo delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del P.U.A. (Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 20/3/2013).

1bis. L'opera denominata "piazza pubblica" dovrà essere ultimata entro 2 (due) 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 esecutività della delibera di approvazione del P.U.A. (Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 20/3/2013).

2.

omissis ...

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione delle ditte lottizzanti ed a spese delle medesime, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando le ditte lottizzanti non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune le abbia messe in mora con idoneo preavviso.

3. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 2, nel caso di ritardo nell'ultimazione dell'opera denominata "piazza pubblica" rispetto al termine di cui al precedente comma 1-bis, le ditte lottizzanti sono tenute a corrispondere al Comune, per ogni giorno di ritardo, una penale pari 0,3 (zero virgola tre) per mille dell'importo della predetta opera quale risultante dal computo metrico estimativo facente parte del progetto approvato in fase esecutiva, fino ad un massimo del 10% dell'importo anzidetto, per analogia a quanto stabilito dall'art. 113-bis del D.lgs. 50/2016 introdotto dal Codice dei contratti pubblici dall'art. 77

del D.lgs. 56/2017.

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

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 conguaglio. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

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 LR 11/2004, può ammettere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari 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 omissis ...

1. Le ditte lottizzanti si impegnano 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.

Dovranno essere effettuati a cura e spese delle Ditte lottizzanti anche l'eventuale installazione di contatori e la stipula dei contratti di fornitura, qualora richiesti per l'allacciamento alle reti. Il Comune subentrerà nell'intestazione del contatore a collaudo avvenuto ed approvato per le utenze di competenza e afferenti ai servizi pubblici.

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 2bis, 3 e 6 del presente atto, di competenza delle ditte lottizzanti e da realizzare direttamente da queste, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Limitatamente all'opera di urbanizzazione denominata "piazza pubblica" vale quanto stabilito dal precedente articolo 2bis, comma 2bis. 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.

omissis ...

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 le ditte lottizzanti ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 4.

3. 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 DPR 6 giugno 2001 n. 380, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, è a carico del titolare del permesso di costruire.

4.

omissis ...

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 binder, cordona 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. 8 – Contratto di cessione immobili

1.

omissis ...

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.

1bis. Qualora trovi applicazione quanto previsto dall'articolo 10, comma 2bis, la cessione delle opere e delle aree diverse dalla “piazza pubblica” è subordinata al relativo collaudo favorevole, indipendentemente dall'esecuzione e dal collaudo della “piazza pubblica”. La cessione di quest'ultima è subordinata ad un distinto, specifico, collaudo favorevole.

2. Le ditte lottizzanti dovranno 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 delle aree, nonché una tavola di cessione di aree ed 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 essere redatti in modo da individuare separatamente le seguenti categorie: strade, marciapiedi, pista ciclabile, isole ecologiche, aree per cabine elettriche, parcheggi pubblici, verde pubblico e piazza pubblica secondo quanto previsto dall'Agenzia del Territorio di Vicenza.

Tale documentazione dovrà essere consegnata al Comune sia su supporto cartaceo che elettronico (in formato da concordarsi).

3.

omissis ...

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. 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, con la sola esclusione della “piazza pubblica”.-Il rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio insistente sul lotto n. 23 potrà avvenire contestualmente o successivamente al rilascio del permesso di costruire avente ad oggetto la “piazza pubblica” ed in ogni caso non è subordinato all'ultimazione “al grezzo” di quest'ultima.

2. Le segnalazioni certificate di agibilità, di cui all'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non potranno essere presentate prima del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal piano, con la sola eccezione della “piazza pubblica”, il cui collaudo definitivo condiziona la richiesta dell'agibilità relativamente al solo edificio insistente sul lotto n. 23.

3.

omissis ...

Le ditte lottizzanti si impegnano a non consentire negli edifici residenziali e negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agencia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV) e a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

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

1.

omissis ...

Le previsioni del P.U.A. 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. Con determina dirigenziale n. 722 dell'11 maggio 2015 è stato nominato collaudatore delle opere di urbanizzazione l'ing. Marco Reffo al quale potrà essere esteso l'incarico del collaudo della "piazza pubblica" con integrazione della nomina da parte del Comune entro 30 giorni dalla firma della presente convenzione. In alternativa le ditte lottizzanti dovranno richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori della "piazza pubblica". Le ditte lottizzanti dovranno richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. Le ditte lottizzanti accettano 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 ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione. Tutti i compensi del collaudatore saranno a carico delle ditte lottizzanti.

2bis. Laddove, conformemente a quanto consentito dal comma 2-bis del precedente articolo 2bis, la realizzazione dell'opera di urbanizzazione denominata "piazza pubblica" costituisca oggetto di un distinto permesso di costruire, le ditte lottizzanti avranno la facoltà di richiedere al Comune due distinti collaudi, riguardanti le opere di urbanizzazione oggetto di ciascun permesso di costruire.

3.

omissis ...

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte delle Ditte lottizzanti. Se il collaudatore, durante le visite di collaudo, riscontrasse difetti o mancanze, le Ditte lottizzanti dovranno ottemperare entro il termine assegnato alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore. Il certificato di collaudo non sarà rilasciato fino a quando il collaudatore non avrà verificato l'ottemperanza alle prescrizioni. Qualora i difetti e le mancanze non pregiudichino la stabilità delle opere e la regolarità e funzionalità dei servizi cui gli interventi sono strumentali, il collaudatore determina nel certificato di collaudo la somma che, in conseguenza dei riscontrati difetti, risulta necessaria per eliminare le imperfezioni, cui provvederà il Comune, utilizzando la cauzione di cui all'art. 14. In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

4. Le ditte lottizzanti si impegnano 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, al piano di manutenzione delle opere di urbanizzazione e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

5.

omissis ...

Il collaudo sarà approvato dal Comune entro 90 giorni dal ricevimento del relativo certificato.

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

1.

omissis ...

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 delle ditte lottizzanti.

Su istanza delle Ditte lottizzanti, 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.

Alle ditte lottizzanti 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 tecnico amministrativo finale delle opere e alla cessione al Comune di cui all'articolo 8.

Le ditte lottizzanti si impegnano 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. La manutenzione delle opere di mitigazione idraulica e della "piazza pubblica", esclusi il marciapiede e la pista ciclabile", restano ~~resta~~ in carico alle ditte lottizzanti o aventi causa. La manutenzione delle opere di mitigazione idraulica dovrà garantire che non sia ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, secondo apposito piano di manutenzione, da presentarsi a cura delle ditte lottizzanti e recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione.

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

1. Le ditte lottizzanti si impegnano a mantenere pulite e sgombre 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 delle ditte lottizzanti ed a spese delle medesime, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 14, quando le ditte lottizzanti non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune le abbia messe 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 omissis ...

1. Le ditte lottizzanti si impegnano, 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. Le ditte lottizzanti restano comunque uniche responsabili, 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, visti i lavori eseguiti, visti gli stati avanzamento presentati e visti i certificati di collaudo parziali depositati agli atti, le ditte lottizzanti anche disgiuntamente devono dimostrare, al momento della stipula della presente convenzione, l'avvenuto deposito delle polizze fideiussorie bancarie o assicurative, approvate dal Comune, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione che la stessa dovrà eseguire, pari a € 493.792,93; 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. Le polizze fideiussorie potranno essere ridotte 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%. Anche in relazione agli stralci funzionali di cui all'art. 2bis, al fine dello svincolo delle polizze fideiussorie per stati di avanzamento, è facoltà dei lottizzanti richiedere collaudi parziali e funzionali delle opere di urbanizzazione da realizzarsi. Le garanzie saranno interamente liberate 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.
omissis ...

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le ditte lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione 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 – Specificazione dei lottizzanti
omissis ...

I Sigg.ri Campagnaro Alessandro, Carbone Antonia, Palin Lucio, e la Società Agricola Verde Più, sottoscrivono la presente convenzione per accettazione dell'attuazione del P.U.A. PAC 2/3 in località Campedello di cui in premessa, ma sono esonerati da qualsiasi onere economico derivante dalla progettazione e dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano stesso, che rimane totalmente ed esclusivamente in carico ai restanti lottizzanti.

Art. 16 – Spese contrattuali e regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico dei lottizzanti che chiedono tutte le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalle norme vigenti, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 della l. 28.01.1977 n. 10 e dell'art. 32 del D.P.R. del 29.09.1972 n. 601, in quanto l'atto viene stipulato per attuazione di uno strumento urbanistico generale.

Ai fini fiscali e repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di € 493.792,93 (euro quattrocentonocantatremilasettecentonovantadue,93)

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su nove fogli di cui occupa sedici facciate e parte della diciassettesima facciata, ho dato lettura a chiara ed intellegibile voce ai Signori componenti i quali lo approvano ed insieme a me lo sottoscrivono in questo foglio ed a margine degli altri fogli.

Art. 17 – Altre disposizioni

La presente convenzione modifica ed integra la convenzione sottoscritta il 15 luglio 2014 (n. 1693 di Racc. n. 27967 di Rep.S.) che rimane in vigore per tutte le parti non espressamente modificate.

Letto, confermato e sottoscritto

CONSORZIO PAC3 CAMPEDELLO _____

EDILVILLA SRL _____

SALIN GIANCARLO _____

CAMPAGNARO ALESSANDRO _____

PALIN LUCIO _____

CARBONE ANTONIA _____

DAINESE MICHELE _____

Vicenza,