



VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 13 SETTEMBRE 2006

Carla Z. Nicoletta P.

[Signature]

L'anno 2006 (duemilasei), addì 13, del mese di settembre, nella residenza comunale, alle ore 14.10, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Enrico Hüllweck - e con la partecipazione del Segretario Generale dott. Angelo Macchia - e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

**SORRENTINO VALERIO
ABALTI ARRIGO
ANCORA CARLA
CICERO CLAUDIO
DALLA NEGRA MICHELE
D'AMORE ROBERTO
FAVRETTO ROSALINDA
FRANZINA MAURIZIO
GALLO ERNESTO
MAGADDINO PIETRO
MORSOLETTO GIANFRANCO
PIAZZA DAVIDE
ZOCCA MARCO**

**PRES.
ASS.G.
PRES.
PRES.
ASS.G.
PRES.
PRES.
PRES.
PRES.
PRES.
PRES.
PRES.
ASS.G.**

Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.313 al n.323.

Prima della trattazione della deliberazione n.324 entra l'assessore Abalti. Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n. 324 al n.326.

Prima della trattazione della deliberazione n.327 entra l'Assessore Zocca. Viene adottata la deliberazione n.327.

"O M I S S I S"

**DELIBERAZIONE N. 327
del 13 settembre 2006**

OGGETTO: URBANISTICA - Delimitazione ed adozione del Piano Attuativo di Polegge 1 (P.A.P. 1).

L'assessore all'urbanistica presenta la seguente proposta di deliberazione:

Il P.R.G. vigente, a seguito dell'approvazione regionale della variante al P.R.G. relativa alle frazioni di Campedello, Maddalene, Polegge e Settecà - adottata dal Consiglio Comunale con provvedimento n.47 del 2-3.6.1998 ed approvata con delibera della Giunta Regionale n° 3055 del 29.10.2002 - ha individuato, all'interno del territorio comunale, un'area residenziale di espansione situata in località Polegge, assoggettata a piano attuativo denominata "P.A.P. 1" e prevedendo per la stessa una specifica normativa.

La frazione di Polegge è caratterizzata dalla presenza di una comunità attiva che gravita attorno alle attrezzature parrocchiali e che avverte la necessità di aumentare gli standard pubblici, in particolare le aree a parcheggio e le aree a verde attrezzato.

I piani attuativi introdotti con il Piano Frazioni hanno cercato di rispondere proprio a queste esigenze, in particolare l'area del P.A.P.1 sita lungo Via del Cimitero di Polegge, uno degli assi principali della Frazione che confluisce su Strada della Chiesa di Polegge, avrà esclusivamente carattere residenziale e prevede:

- il ricavo di ampie aree a parcheggio che oltre a servire il nuovo insediamento potranno essere utilizzate anche dalle aree residenziali vicine che attualmente ne sono sprovviste;
- la realizzazione di un'area a verde attrezzato per il gioco;
- la realizzazione di un tratto della pista ciclabile che collegherà il centro della Frazione con l'area del Cimitero come previsto anche nel P.R.G. vigente a seguito dell'approvazione della Variante al P.R.G. relativa al "*Piano di settore della rete degli itinerari ciclabili denominato "piste ciclabili per la Città di Vicenza" e modifica dell'art.18 del regolamento viario*".

Le Società "Immobiliare Via del Progresso Srl" e "RI.PA. Sas di Parise Marcella & C." hanno presentato all'Amministrazione Comunale istanza di lottizzazione dell'area classificata dal P.R.G. vigente come P.A.P. 1 – Piano Attuativo di Polegge.

Inoltre, le ditte lottizzanti hanno presentato il progetto per la realizzazione di un tratto di marciapiede esterno all'ambito del piano attuativo, lungo Via del Cimitero fino all'ingresso del cimitero stesso, garantendo così la realizzazione di un percorso protetto che unisce la Chiesa di Polegge al cimitero.

Per il Piano in questione le N.T.A. di P.R.G., all'art.41 ter, prevedono i seguenti parametri:

Superficie utile max = 4200 mq

K = 0

H max = 7,5 metri

Le citate norme, inoltre, dettano alcune prescrizioni; alle stesse è allegata la scheda grafica 1 riportante l'individuazione dell'area e le condizioni di fattibilità dell'intervento.

La proposta di Piano è presentata dalle ditte “Immobiliare Via del Progresso Srl” e “RI.PA. Sas di Parise Marcella e C.”. Le suddette ditte sono proprietarie di una parte dell’area e rappresentano comunque il 97,88% dell’imponibile catastale e il 97,86% della superficie territoriale; il Piano è pertanto redatto ai sensi dell’art.20, punto 6, della L.R. 11/2004.

Con la proposta presentata viene modificato l’ambito di intervento previsto dal P.R.G.; in particolare il piano propone un allargamento del perimetro, contenuto entro il limite del 10%, come consentito ai sensi del comma 2 dell’art. 11 della L.R. n. 61/85.

L’ambito dell’intervento, modificato a seguito dell’ampliamento del perimetro, ha una superficie territoriale di mq 19.030 e un perimetro di ml. 607,7 ed è così catastalmente individuato: Comune di Vicenza, foglio 66, mappali n° 179-64-849-845-178 porz. -63 porz.-851-846 porz.. Le aree in aggiunta all’ambito di piano sono interamente di proprietà delle ditte proponenti il piano. I proprietari non proponenti sono i sigg. Dalla Pozza Davide e Dalla Pozza Giandomenico (usufruttuaria Meneghini Bruna), i cui diritti edificatori sono stati individuati nel comparto edilizio 3.

L’ampliamento dell’ambito di PUA interessa aree che sono classificate dal P.R.G. vigente in parte zona E.2.1 e in parte zona RIA/C/0.35/7.5.

In particolare quest’ultima zona, di 122,5 mq ha un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,35$ mq/mq ed un’altezza massima di 7,5 ml, uguale all’altezza massima prevista per il P.A.P. 1, e sviluppa una capacità edificatoria pari a 42,5 mq di superficie utile, che va ad aggiungersi alla superficie utile massima del P.A.P. 1 fissata dall’art. 41 ter delle N.T.A. del P.R.G. vigente in 4.200 mq.

Il progetto presentato prevede il ridisegno della scheda grafica del Piano in funzione di una migliore organizzazione delle superfici ricadenti al suo interno.

Il progetto individua due aree fondiarie all’interno delle quali sono ricavate le unità residenziali poste simmetricamente rispetto alla strada di lottizzazione e alle aree a parcheggio. Nell’area convenzionalmente denominata “Comparto Edilizio 1” e “Comparto Edilizio 2” è prevista la realizzazione di quattro gruppi di abitazioni a schiera; l’accesso alle singole unità abitative avviene da due strade private ricadenti all’interno della superficie fondiaria.

Nell’area convenzionalmente denominata “Comparto edilizio 3” è prevista la realizzazione di tre palazzine, a due piani fuori terra ed un piano seminterrato dove sono ricavati i garage. L’area pedonale di accesso ai condomini è prevista privata ad uso pubblico.

Lungo la strada di lottizzazione viene ricavata anche la pista ciclabile che collega il centro di Polegge con l’area del cimitero, secondo quanto previsto dalla variante per le piste ciclabili.

Il progetto posiziona le aree a verde in parte in modo centrale come indicato nella scheda di P.R.G., in parte attorno all’edificio e a sud del Piano.

In conformità con le prescrizioni vincolanti della scheda descrittiva del P.A.P.1, è previsto l’ampliamento di strada del Cimitero di Polegge e la realizzazione di un marciapiede di 1.5 ml, lungo tutto il confine est del piano. Per quanto riguarda la prescrizione del mantenimento del tratturo esistente, necessario per l’accesso ai terreni agricoli retrostanti, la suddetta prescrizione si considera superata in quanto non esiste alcuna servitù di passaggio a favore delle aree retrostanti che hanno un ingresso indipendente dalla Strada Comunale di Polegge.

La configurazione del nuovo insediamento è definita attraverso una previsione planivolumetrica che ha valore prescrittivo.

PRINCIPALI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Nella seguente tabella si riportano i principali indici urbanistici ed edilizi relativi ai tre comparti edilizi di progetto, ricordando che la superficie utile massima prevista dal piano in 4.200 mq è stata integrata con la capacità edificatoria, pari a 42,5 mq di superficie utile, sviluppata dalla zona RIA/C/0,35/7,5 inclusa nel perimetro di piano modificato.

	Superficie fondiaria	Superficie utile	H max
<i>Comparto edilizio 1</i>	3.358 mq	1.261 mq	7.50 ml
<i>Comparto edilizio 2</i>	3.252 mq	1.381 mq	7.50 ml
<i>Comparto edilizio 3*</i>	2.258 mq	1.600,5 mq	7.50 ml
TOTALE	8.868 mq	4.242,5 mq	7.50 ml

* comprensiva della capacità edificatoria dei non aderenti al piano pari a 89,5mq di Su STANDARD

Il fabbisogno di standard di legge e la dotazione di progetto sono i seguenti:

CONFRONTO TRA SPAZI PUBBLICI DOVUTI (PAP1 art.41 ter N.T.A. + art.18 N.T.A. e art.26 L.R. 61/85) E DI PROGETTO

	<u>DOVUTI</u>	<u>PROGETTO</u>
Parcheggio pubblico (SP6)	2237,5 mq	2303 mq
Verde naturale ed attrezzato (SP4))	5749 mq	5529 mq
aree per gioco, sport e a parco	12,5 mq	480 mq
pista ciclabile		
TOTALE	7999 mq	8312 mq

La tabella evidenzia che il progetto presentato relativamente all'area denominata P.A.P. 1 garantisce una dotazione di aree a spazi pubblici superiore a quella richiesta dalla normativa vigente, verificata sia ai sensi dell'art.18 delle N.T.A. di P.R.G. che ai sensi degli art.25 e 26 della L.R. 61/85.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'ammontare complessivo del costo delle opere di urbanizzazione, meglio dettagliato nella relazione tecnica, è così riassunto:

- opere urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, parcheggi pubblici, verde pubblico e pista ciclabile) € 411.078,70
- opere urbanizzazione secondaria (verde attrezzato a sud del Piano) € 47.693,04
- **Totale delle opere di urbanizzazione del P.A.P.1** € **458.771,64**

ONERI

Oneri di urbanizzazione primaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati in base alle tabelle vigenti, come sotto riportato, sono così indicativamente definiti:

Volume residenziale = Su x 3 ml = 4242,5 mq x 3 ml = 12.727,5 mc

Oneri urbanizzazione primaria = 12.727,5 mc x 4,86 €/mc = € **61.855,65**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, sempre calcolati in base alle tabelle vigenti, sono così indicativamente definiti:

Oneri urbanizzazione secondaria = 12.727,5 mc x 7,07 €/mc = € **89.983,42**

Sul presente progetto è stato acquisito il seguente parere:

- Consiglio di Circostrizione n. 5.

Ciò premesso;

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

La GIUNTA COMUNALE,

DELIBERA

1. Di delimitare l'ambito territoriale del piano di lottizzazione richiesto dalle ditte "Immobiliare Via del Progresso Srl" e "RI.PA. Sas di Parise Marcella", riguardante l'area classificata dal P.R.G. vigente "P.A.P. 1 – Via del Cimitero di Polegge", così come modificata a seguito dell'ampliamento del perimetro ai sensi del comma 2, art.11 della L.R. 61/85, relativamente ai seguenti terreni: foglio n.66, mappali n°.179-64-849-845-178 porz. -63 porz.-851-846 porz.;
2. Di adottare ai sensi della L.R. 11/2004 detto piano di lottizzazione composto dai seguenti elaborati:
 - Elab. N. 01-00 Stato di fatto – Rilievo con piano quotato
 - Elab. N. 02-00 Planimetria catastale – indicazioni di P.R.G.
 - Elab. N. 03-00 Determinazione delle aree di standard
 - Elab. N. 04-00 Indicazione aree di progetto per cessione o vincolo ad uso pubblico
 - Elab. N. 05-00 Planimetria esemplificativa degli interventi progettuali
 - Elab. N. 06-00 Planivolumetrico
 - Elab. N. 07-00 Planimetria esemplificativa degli interventi progettuali: coperture
 - Elab. N. 08-00 Sistemazione aree verdi
 - Elab. N. 09-00 Sottoservizi – rete fognaria acque bianche
 - Elab. N. 10-00 Sottoservizi – rete fognaria acque nere
 - Elab. N. 11-00 Sottoservizi – illuminazione pubblica
 - Elab. N. 12-00 Sottoservizi – rete energia elettrica
 - Elab. N. 13-00 Sottoservizi – rete gas
 - Elab. N. 14-00 Sottoservizi – rete acquedotto
 - Elab. N. 15-00 Sottoservizi – rete telefonica
 - Elab. N. 16-00 Segnaletica stradale
 - All. "A" – Relazione tecnica
 - All. "B" – Norme Tecniche di Attuazione
 - All. "C" – Documentazione fotografica
 - All. "D" – Schema di convenzione
 - All. "E.1" - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 - All. "E.2" – Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione secondaria
 - All. "F" – Atti di proprietà ed estratti di mappa
 - All. "G" - Indagine geologica-geotecnica - verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica;
3. Di prendere atto dell'allegato schema di convenzione, facente parte degli elaborati di piano, da stipularsi, ai sensi dell'art.19 della L.R.11/2004, da parte del Direttore Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche, integrazioni, precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione;
4. Di stabilire, ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 in anni 10 (dieci) dalla data della stipula della convenzione di cui al precedente punto 3) il termine per la completa attuazione del Piano ed in anni 8 (otto) la completa attuazione delle opere di urbanizzazione;

5. Di dare atto che le ditte attuatrici si impegnano a realizzare le opere fuori ambito individuate in un progetto definitivo che sarà oggetto di altro provvedimento con la precisazione che tutti i costi relativi, compreso gli oneri per l'esproprio delle aree, sono previsti interamente a carico dei privati attuatori del Piano. Rimane invece di competenza dell'Amministrazione Comunale la relativa procedura di acquisizione delle aree individuate nel Piano particellare di esproprio del progetto definitivo del tratto di marciapiede, e la messa a disposizione delle stesse per i privati attuatori.

Atteso il parere espresso in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili dei servizi interessati reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che viene integralmente trascritto e inserito nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì 27.6.06 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave

f.to F.Zanella

18.7.2006

f.to L.Bressanello".

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso che:

- le ditte "Immobiliare Via del Progresso Srl" e "RI.PA. Sas di Parise Marcella" intendono procedere all'urbanizzazione ed all'edificazione dell'area classificata dal P.R.G. vigente "P.A.P.1 - Via del Cimitero di Polegge", relativa ai seguenti terreni: Comune di Vicenza, foglio n.66, mappali n° 63 porz. - 178 porz. - 179 - 64 - 845 - 846 porz. - 849 - 851;
- le suddette ditte sono proprietarie dei seguenti terreni compresi nell'area in oggetto: foglio n.66, mappali n° 179 - 64 - 845 - 846 porz. - 849 - 851;
- l'area del Piano compresa all'interno del perimetro corrisponde ad una superficie totale di 19.030 mq;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. del/..../..... ha adottato il Piano di Lottizzazione denominato "P.A.P. 1 - Via del Cimitero di Polegge";
- il Consiglio Comunale con deliberazione n° del/..../....., ha approvato detto Piano di Lottizzazione denominato "P.A.P. 1 - Via del Cimitero di Polegge".

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 C.C n°del/..../..... e le ditte sopra citate, nel prosieguo indicate Ditta Lottizzante, rappresentate da

.....
si conviene quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente convenzione riguarda l'attuazione del Piano di Lottizzazione denominato "P.A.P.1 - Piano attuativo di Polegge n.1", ed in particolare la regolamentazione della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti previsti e la cessione delle stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vincolo di destinazione, ove previsto.

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare il piano in conformità agli elaborati costituenti il Piano, assumendosi gli oneri di seguito specificati.

ART. 2 - AMBITO DI INTERVENTO

Le aree interessate dal presente atto sono quelle distinte in Catasto come segue:

Comune di Vicenza, foglio n.66, mappali n° 63 porz. - 178 porz. - 179 - 64 - 845 - 846 porz. - 849 - 851, per una superficie totale di mq. 19.030;

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' a carico della Ditta Lottizzante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di progetto e nel computo metrico, allegati alla delibera di Consiglio Comunale n° del .../.../..... relativa all'approvazione del Piano, dimensionate per rendere funzionali gli insediamenti edilizi previsti, nonché ogni altra opera necessaria per il collegamento ai servizi esistenti.

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere presentati progetti esecutivi, che dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire.

I termini per l'esecuzione dei lavori sono regolati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R. 6.6.2001 n.380 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le modalità esecutive dovranno rispettare gli elaborati tecnici di progetto, le norme vigenti in materia, nonché il D.P.R. 27.4.78 n° 384 ed il Capitolato Speciale d'Appalto in uso presso il Comune di Vicenza per "strade e fognature".

Tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nella tav. 03_00, saranno cedute gratuitamente al Comune o vincolate ad uso pubblico dalla Ditta Lottizzante, entro il termine massimo di validità del Piano, unitamente alle relative opere di urbanizzazione ammesse a scomputo del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione, senza alcun conguaglio a favore della Ditta Lottizzante stessa, secondo le modalità indicate in prosieguo.

Sino a che le aree e le opere di cui sopra non saranno consegnate al Comune, la Ditta Lottizzante dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione e conservazione delle stesse.

In caso di inadempienza, il Comune si riserva di prescrivere un termine entro il quale i lavori dovranno essere eseguiti.

Qualora detto termine non sia osservato, la Ditta Lottizzante riconosce, per sé ed aventi causa, la facoltà del Comune di effettuare direttamente le opere non realizzate, impegnandosi sin d'ora a rimborsare al Comune le spese necessarie.

Per quanto riguarda la fognatura, dandosi atto che la fognatura del Piano si allaccerà a quella pubblica, si conviene che le quote altimetriche di riferimento saranno determinate dalle A.I.M..

I progetti esecutivi delle opere dovranno essere presentati entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della presente convenzione ed i lavori dovranno essere iniziati entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del rilascio del permesso di costruire; il termine finale per l'esecuzione delle opere è fissato nel permesso stesso, ai sensi del sopracitato D.P.R. 380/2001.

La Ditta Lottizzante s'impegna, comunque, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 8 (otto) dalla stipula della convenzione.

E' invece determinato in anni 10 (dieci) il termine per la completa attuazione del Piano, ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004.

I progetti esecutivi delle opere, pur consentendo lievi scostamenti di carattere tecnico, come previsto dalle N.T.A. del piano e da eventuali richieste puntuali da parte degli Enti competenti, non potranno diminuire la superficie complessiva di standard prevista.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante s'impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto, così riassunte:

- strade, marciapiedi, parcheggi, verde, impianti tecnologici, segnaletica stradale e pista ciclabile.

Tutte le reti tecnologiche di cui sopra avranno caratteristiche e apparecchiature idonee a fronteggiare le esigenze delle costruzioni che in seguito saranno realizzate nel Piano e comunque secondo le prescrizioni degli Enti erogatori i servizi (A.I.M. e TELECOM).

Il Piano dovrà essere altresì collegato alle reti dei sottoservizi esistenti.

ART.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

E' a carico della Ditta Lottizzante la realizzazione della seguente opera di urbanizzazione secondaria:

- area a verde attrezzato per il gioco.

ART.6 - ALTRI ONERI A CARICO DELLA DITTA LOTTIZZANTE

E' posta a carico della Ditta Lottizzante la progettazione e la realizzazione di un marciapiede che va dal P.A.P. 1 fino al Cimitero di Polegge. Tutti i costi relativi alla realizzazione di tale marciapiede, compreso l'onere per l'esproprio delle aree, sono previsti interamente a carico della Ditta Lottizzante. La relativa procedura di acquisizione delle aree e la messa a disposizione delle stesse alla Ditta Lottizzante resta di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Si definiscono di seguito i tempi per la realizzazione del suddetto marciapiede:

- entro 6 mesi dalla firma della presente convenzione dovrà essere presentato il progetto esecutivo dell'opera;
- entro 1 anno dall'approvazione del progetto esecutivo dovranno essere iniziati i lavori;
- entro 1 anno dalla data di inizio lavori dovrà essere completata l'opera.

Resta inteso che il mancato rilascio del permesso di costruire il marciapiede stesso per fatti indipendenti dalla volontà della Ditta Lottizzante, ma dipendenti dalla messa a disposizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale, sarà motivo di proroga dei termini previsti nel presente articolo e nel successivo art.8.

ART. 7 - SISTEMAZIONI DEGLI SPAZI

La sistemazione degli spazi liberi a terreno vegetale, i percorsi pedonali, le caratteristiche delle alberature e del verde e tutti gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni, illuminazione, strutture fisse, ecc.) saranno oggetto di un progetto specifico, redatto a cura e spese della Ditta Lottizzante, che tiene conto del Regolamento Comunale per la Disciplina del Verde.

Anche tale progetto potrà prevedere lievi scostamenti e precisazioni in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto dell'impostazione urbanistica e della superficie complessiva di standard prevista, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

Fermo restando che i citati spazi, così come indicato nella tav. 04-00 rimangono in proprietà comunale o comunque in uso pubblico, la Ditta Lottizzante assume per sé ed aventi causa l'onere della manutenzione ordinaria del verde e dei parcheggi previsti nella tavola progettuale n. 03_00 e n. 08_00; a tal fine l'intero insediamento sarà costituito in supercondominio con ripartizione delle spese ai sensi del codice civile.

La manutenzione dovrà rispettare gli standard minimi di gestione in uso presso l'Amministrazione Comunale, previsti nel Capitolato vigente fra Amministrazione Comunale ed A.M.C.P.S.; la Ditta Lottizzante dà atto di conoscere tale capitolato.

La manutenzione citata esclude quella degli arredi previsti nel parco a verde e la sostituzione delle piante, restando invece comprese le operazioni di potatura delle piante.

ART. 8- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per il rilascio dei Permessi di Costruire sarà dovuto il contributo di costruzione previsto dal D.P.R. 380/2001 e dalle leggi regionali in materia. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ammonta a € 411.078,70, mentre il valore delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare ammonta a € 47.693,04. Il contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione sarà calcolato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della Ditta Lottizzante, pari a €411.078,70, fino a tale ammontare massimo.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria sarà scomputato il costo delle relative opere previste nella presente convenzione, eseguite a spese della Ditta Lottizzante, pari a €47.693,04, fino a tale ammontare massimo.

Qualora le destinazioni d'uso venissero modificate introducendo destinazioni d'uso diverse da quelle previste dal Piano dovrà essere preventivamente verificata la necessità di presentare variante al Piano di Lottizzazione nel caso in cui la modifica comporti aumento del fabbisogno di standard rispetto alle quantità individuate in progetto.

Nel suddetto caso, va inoltre previsto il conguaglio del contributo di costruzione a favore del Comune, fermo restando il limite di scomputo sopraindicato.

La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti contraenti convengono che i prezzi indicati nel computo restino fissi e non siano soggetti a revisione.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici avverrà, in ogni caso, successivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione relative al piano, compreso il marciapiede esterno, la cui realizzazione è invece prevista ai sensi del precedente art.6.

Il rilascio dell'agibilità degli edifici potrà essere conseguito soltanto dopo il positivo collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo gli stralci edificatori riportati nella planimetria – Allegato A – richiamata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, delle opere di urbanizzazione secondaria e del marciapiede esterno all'ambito di Piano.

ART. 9 CAMPI ELETTROMAGNETICI

Lungo le linee elettriche dell'ENEL o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno, comunque, acquisirsi i pareri di ASL e degli Enti competenti.

La Ditta Lottizzante s'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'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento Comunale, ed a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

ART. 10 COSTITUZIONE DI SERVITÙ

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

ART. 11- COLLAUDO

Il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la competenza professionale, designato dal Comune di Vicenza ma a totale carico della Ditta Lottizzante.

In corso d'opera il professionista verificherà la corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli autorizzati e compirà collaudi per stralci funzionali delle opere a richiesta della Ditta Lottizzante.

La Ditta Lottizzante dovrà comunque richiedere il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 giorni dalla richiesta.

La Ditta Lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore.

Nel caso di inadempimento, provvederà direttamente il Comune, restando ogni spesa a carico della Ditta Lottizzante.

Qualora vi siano disaccordi sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come previsto al successivo art.17.

Il Comune si riserva comunque di controllare in qualsiasi momento attraverso i propri Uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei lavori per accertarne la rispondenza al progetto approvato ed a quanto previsto nella presente convenzione.

I collaudi saranno effettuati per stralci funzionali e dovranno interessare l'esecuzione delle opere nelle sotto elencate fasi:

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;
- alla posa dei cavidotti degli impianti di energia elettrica, illuminazione pubblica e telefonica;
- alla posa delle condotte degli impianti del gas e dell'acquedotto;
- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder);
- all'ultimazione della realizzazione del verde urbano, come specificato all'art.20 delle N.T.A.;
- alla posa del tappeto di usura.

Il tappeto di usura dovrà essere steso ad edificazione completata e quando da parte degli Enti erogatori dei sotto servizi saranno già stati predisposti tutti gli allacciamenti ed i lavori di propria competenza.

ART. 12- CESSIONE AL COMUNE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 90 giorni dal loro favorevole collaudo.

Uguale termine è fissato per la stipula degli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione di eventuali vincoli e servitù.

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

Con la consegna delle suddette opere al Comune, cesserà ogni obbligo ed onere a carico della Ditta Lottizzante in merito alla manutenzione, gestione e consumi delle stesse, fatto salvo quanto previsto dai precedenti artt. 3 e 7.

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

ART. 13- CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione la Ditta Lottizzante deve dimostrare, al momento della stipula della convenzione stessa, l'avvenuto deposito della polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento) del costo delle opere che la Ditta Lottizzante dovrà eseguire direttamente; tale fidejussione dovrà escludere il beneficio della preventiva escussione.

La polizza fideiussoria potrà essere ridotta solo a seguito della constatazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere e della successiva approvazione del collaudo delle stesse.

Per il calcolo della cauzione non si terrà conto del costo dei sottoservizi che saranno eseguiti dalle A.I.M., atteso che esso sarà corrisposto direttamente prima dell'esecuzione dei lavori.

Il costo delle opere previste dal precedente art.3 è, ai presenti effetti, quello indicato nel computo metrico allegato al Piano.

ART. 14- OBBLIGHI REALI

La Ditta Lottizzante si impegna, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre 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 con obbligo di trascrizione.

La Ditta Lottizzante resta comunque solidamente responsabile verso il Comune di Vicenza di tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo.

ART.15 – RAPPORTI TRA LA DITTA LOTTIZZANTE E LA PROPRIETA' DALLA POZZA/MENEGHINI

La conformazione del Piano di Lottizzazione non consente alla ditta Dalla Pozza Giandomenico e Davide / Meneghini Bruna di edificare la S.U. di competenza nell'area di proprietà. Tale edificabilità si intende ricompresa nell'edificio condominiale individuato nella Tav. 03-00 di progetto. Resta inteso che i conseguenti rapporti finanziari e patrimoniali, tra cui la quota delle opere di urbanizzazione ammessa a scomputo relativamente al contributo concessorio, saranno regolati in sede civilistica.

ART.16 – BONIFICA

I progetti edilizi per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dovranno essere corredati da idonea documentazione che dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente in merito alla bonifica dei suoli eventualmente contaminati. In caso di superamento dei limiti di legge dovrà essere predisposto un progetto di bonifica secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente (D. Lgs.22/97 e del D.M. 471/99), da realizzare prima della costruzione dei nuovi edifici.

ART. 17- CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero sorgere per l'esecuzione delle opere e della presente convenzione potranno essere definite secondo quanto indicato dal Cap. VI del Capitolato Generale d'appalto per le opere di competenza del Ministro dei LL.PP., precisato che il collegio arbitrale sarà così composto: tre membri di cui uno scelto dall'Amministrazione, uno dalla Ditta Lottizzante ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro 60 giorni dalla sua costituzione, e deciderà definitivamente ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in pretura del lodo arbitrale.

ART. 18- NORME FINALI

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Lottizzante la quale chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge, in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge n. 10/77, trattandosi di convenzione urbanistica.

Si dà atto, invece, che le spese relative alla cessione gratuita delle aree sono a carico del Comune di Vicenza.

ART. 19- DOCUMENTI ALLEGATI

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla delibera di Giunta Comunale n° del .../.../....., relativa all'adozione del Piano.

Letto, confermato e sottoscritto

Il presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento, che viene approvato, con votazione in forma palese, all'unanimità.

(Gli allegati elaborati originali si trovano depositati in archivio)

IL PRESIDENTE
Hüllweck

IL SEGRETARIO GENERALE
Macchia

E S T R A T T O

Vicenza, 20 settembre 2006

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL CAPO UFFICIO SEGRETERIA GENERALE
(Leda Ghirardelli)

