

COMUNE DI VICENZA – FRAZIONE DI POLEGGE

Piano di Lottizzazione "P.A.P.1"

ALLEGATO "D"

SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE  
n. 50 DEL 06-12-2007 (P.G.N. 67835/2007)

ALLEGATO ALLA DELIB. DI G.C.  
N. 57 DEL 12 FEB. 2008..  
IL PRESIDENTE  
F.to MORSO VETRO  
IL VICE PRESIDENTE  
F.to VEZZARO

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

IL SEGRETARIO COMUNALE

DITTA LOTTIZZANTE: Immobiliare Via del Progresso srl

Immobiliare VIA DEL PROGRESSO Srl  
Sede: Via Peole n. 5  
36050 BRESSANVIDO (Vicenza)  
Partita IVA 02479940245  
R.I.P.A. sas di Parise Marcella & C.  
C.A.M. 00665900247

R.I.P.A. sas di Parise Marcella e C.

PROGETTISTA: dott. arch. ILARIO FARESIN

A.P.M. Architettura Project Management s.r.l.

ARCHITETTO  
Sezione A/a  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
ILARIO FARESIN  
n° 115

dicembre 2007

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA  
F.to arch. Franco Zanella

## 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° 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 18.660 mq;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 327 del 13/09/2006 ha adottato il Piano di Lottizzazione denominato "P.A.P. 1 - Via del Cimitero di Polegge";
- il Consiglio Comunale con deliberazione n° 50 del 06/12/2007 , 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° 179 - 64 - 845 - 846 porz. - 849 - 851, per una superficie totale di mq. 18.660;

### 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. 327 del 13/09/2006 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 presentanti 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.

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.16.

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 - 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. 16 - 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. 17- 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. 18 - DOCUMENTI ALLEGATI**

Gli elaborati del Piano sono quelli elencati ed allegati alla delibera di Giunta Comunale n° ..... del ..../..../.....

Letto, confermato e sottoscritto