

Studio Notarile Loretta Munzio

Contra' del Monte n.13 Vicenza  
tel. 0444/540243 fax 0444/541389

Repert. 944 ----- Racc. 473

-----CONVENZIONE-----

-----Repubblica Italiana-----

L'anno duemila, il giorno ventuno (21) del mese di gennaio,  
in Vicenza e nel mio studio, alla Contra' del Monte, n. 13.--

- Avanti a me, dott. Loretta Munzio, notaio alla residenza di  
Vicenza, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti  
di Vicenza e Bassano del Grappa,-----

-----sono presenti-----

\* Zanella arch. Franco,

, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la  
Casa Comunale, il quale interviene e si costituisce nel pre-  
sente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Direttore  
del Settore "Urbanistica" del "COMUNE DI VICENZA", con sede  
in Vicenza, al Corso A. Palladio, n. 98 - Palazzo Trissino,  
codice fiscale e partita IVA 00516890241, quale rappresen-

te legale del Comune medesimo, ai sensi dell'art. 51, comma  
3° L. 142/90, così come modificato, al presente atto autoriz-  
zato in forza del vigente Statuto comunale, ed in esecuzione  
delle deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Vi-  
cenza n. 57 in data 20 luglio 1999 e n. 79 in data 30 novem-  
bre 1999, entrambe esecutive per decorso dei termini di leg-  
ge: deliberazioni che, in estratto rilasciate dal Segretario  
Generale, la prima in data 21 dicembre 1999, e la seconda in  
data 19 gennaio 2000, vengono al presente atto allegate ri-

REGISTRATO A VICENZA IL 02-02-00  
N. 118 Mod. P.001 Serie: 111 r.  
Esatte L. 25.000  
di cui L. /  
IM

Trascritto alla Conservatoria del  
RR. II di VICENZA  
il giorno 02-02-00  
ci nn. 2302/1639

spettivamente sotto le lettere "A" e "B";-----

\* Paggini dott. Giorgio,

, il

quale interviene e si costituisce nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto della società a responsabilità limitata denominata-----

"BELLAVISTA - S.R.L.", con sede in Vicenza, alla Contrà Porta Nova, n. 21, capitale sociale lire 2.000.000.000, iscritta al n. VI116-12077 del Registro delle Imprese di Vicenza - Tribunale di Vicenza, cod. fisc.: 01286810245, quale Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 gennaio 2000, che in estratto da me notaio certificato conforme al rep. 943 viene al presente atto allegato sotto la lettera "C";-----

\* Sottani dott. Enrico,

, il quale interviene e si costituisce nel presente atto,

non in proprio ma in nome e per conto della società "P.E.I. PROMOZIONI EDILIZIE ITALIA - S.P.A.", con sede in Roma, alla via Bruxelles, n. 34, con capitale sociale di lire 2.000.000.000, iscritta al n. RM091-1991-5404 del Registro Imprese di Roma - Tribunale di Roma, cod. fisc. 04086251008, quale procuratore speciale della predetta società, al presente atto autorizzato dall'Amministratore Unico e legale rap-

presentante della società medesima fornito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione signor Perrotta dott. Francesco, giusta procura per notaio Carlo Aureli del 1° dicembre 1998, rep. 25496, registrata a Roma li 02 dicembre 1998, che in copia autentica viene al presente atto allegata sotto la lettera "D".-----

Certo sono io notaio, dell'identità personale, qualifica e poteri, dei costituiti, i quali, rinunziano anzitutto, d'accordo tra loro, e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, e quindi, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico, al quale da essi stessi viene-----

-----PREMESSO-----

- che la società "BELLAVISTA S.R.L." con sede in Vicenza è proprietaria del terreno sito in Vicenza e censito catastalmente alla Sez. U, fol. 45, mappali nn. 45 di mq. 37.126, ma di reali mq. 37093, 55 di mq. 95, 104 di mq. 1415, 208 di mq. 1355, 289 di mq. 1111, 290 di mq. 849 e 784 di mq. 3028, per complessivi catastali mq. 44.979, ma reali complessivi mq. 44.946, per quanto infra precisato;-----

- che la società "P.E.I. PROMOZIONI EDILIZIE ITALIA - S.P.A." con sede in Roma è proprietaria del terreno sito in Vicenza censito catastalmente alla Sez. U, fol. 45, mappali nn. 46 di mq. 8443, 58/L di mq. 33, 206 di mq. 1734, 769 di mq. 2904, 773 di mq. 500 e 1125 di mq. 202, per complessivi catastali mq. 13.816.-----

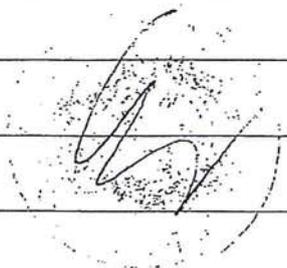
Si precisa che la superficie del suindicato mappale 45, allo stato risulta essere di catastali mq. 37.126, perchè in essa è ricompresa la superficie del sopramenzionato mappale 58/L di mq. 33, il quale erroneamente è stato soppresso, e unito al suddetto mappale 45, in forza di una verifica periodica effettuata dal Catasto nel 1969.-----

La società "P.E.I. PROMOZIONI EDILIZIE ITALIA - S.P.A.", al fine di ristabilire la situazione originaria del mappale 58/L, ha presentato istanza all'U.T.E. di Vicenza in data 22 gennaio 1997, producendo la documentazione comprovante la cronistoria del mappale 58/L, e allo stato, è in corso la relativa pratica.-----

- che le società "BELLAVISTA S.R.L." e "P.E.I. PROMOZIONI EDILIZIE ITALIA - S.P.A.", intendono procedere all'urbanizzazione ed alla edificazione delle aree suddette, ed hanno presentato un piano di lottizzazione riguardante le aree sopraccitate;-----

- che il Consiglio Comunale con la suindicata deliberazione n. 57 del 20 luglio 1999 ha adottato un piano di lottizzazione, ed approvato lo schema di convenzione da stipulare con le società proprietarie (ditte lottizzanti);-----

- che il Consiglio Comunale con la summenzionata deliberazione n. 79 del 30 novembre 1999, ha approvato il piano di lottizzazione.-----



**Studio Notarile Loretta Munzio**

Contra' del Monte n.13 Vicenza

tel. 0444/540243 fax 0444/541389

e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente  
atto, fra le parti, come rappresentate, si conviene e stipula  
quanto segue.-----

**1 - Oggetto della Convenzione-----**

Le parti contraenti dichiarano che l'oggetto della presente  
convenzione riguarda l'attuazione del Piano indicato nelle  
premesse ed in particolare la regolamentazione dell'esecuzione  
delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indi-  
cate agli elaboratori del piano stesso e la cessione delle o-  
pere stesse al Comune, comprese le relative aree, e/o il vin-  
colo di destinazione.-----

Le ditte lottizzanti si impegnano a realizzare il Piano in  
conformità agli elaborati del piano stesso, assumendosi gli  
oneri di seguito specificati.-----

Le ditte si impegnano altresì a stipulare, entro un anno dal-  
la firma della presente, la convenzione per la realizzazione  
di un programma di edilizia convenzionata come previsto nella  
convenzione del 04 settembre 1997.-----

**2 - Individuazione dell'Area-----**

Le aree interessate dal presente atto sono quelle indicate in  
premessa.-----

**3 - Oneri a carico delle ditte lottizzanti-----**

E' a carico delle ditte lottizzanti la realizzazione di tutte  
le opere di urbanizzazione indicate negli elaborati di piano

gli insediamenti previsti ivi comprese quelle di allacciamento alle opere di urbanizzazione esistenti.-----

Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare delle fognature, dovranno essere presentati progetti esecutivi, che dovranno essere oggetto di concessione edilizia. Tale concessione dovrà essere rilasciata prima del rilascio di quelle relative ai fabbricati.-----

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

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano (all. 19) dovranno essere ultimati entro il termine di anni due (02), decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.-----

Le ditte lottizzanti dovranno costantemente informare l'Ufficio Tecnico Comunale circa l'andamento dei lavori, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di seguito descritte.-----

Il Comune si riserva di controllare, in qualsiasi momento, attraverso i propri uffici competenti, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per accertarne la rispondenza al progetto approvato.-----

Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudi in

corso d'opera a richiesta delle ditte lottizzanti e rispettivamente:-----

- all'ultimazione delle opere di fognatura e prima del riempimento del relativo scavo;-----

- alla posa delle tubazioni vuote per la predisposizione degli impianti di energia elettrica, illuminazione pubblica e telefonica;-----

- all'ultimazione della realizzazione del parco urbano;-----

- alla posa del conglomerato bituminoso per strato di collegamento (bynder) e del tappeto di usura.-----

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

Solo dopo l'esecuzione dei lavori, nelle fasi sopradescritte, dovrà essere richiesto al Comune il collaudo finale delle opere.-----

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito dal collaudatore incaricato dall'Amministrazione Comunale entro sessanta (60) giorni dall'avvenuta comunicazione al medesimo della fine dei lavori delle opere previste dal progetto.-----

Le ditte lottizzanti accettano la nomina, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i

vari collaudi delle opere di urbanizzazione.-----

Tutti i compensi del collaudatore sono a carico delle ditte lottizzanti.-----

4 - Opere di urbanizzazione primaria-----

Le ditte lottizzanti si impegnano a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria descritte negli elaborati di progetto, così riassunte:-----

\* tav. 4 - strade, marciapiedi e piste ciclabili;-----

\* tav. 4 - spazi di sosta e di parcheggio pubblico per una superficie pari a circa mq. 2.400;-----

\* all. 19 - aree a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a circa mq. 3.332 da accorpate nell'area destinata a parco;-----

\* tav. 6 - segnaletica stradale;-----

\* tav. 7 - rete fognaria acque nere;-----

\* tav. 7 - rete fognaria acque meteoriche;-----

\* tav. 9 - rete di distribuzione energia elettrica;-----

\* tav. 9 - pubblica illuminazione;-----

\* tav. 8 - rete di distribuzione dell'acquedotto;-----

\* tav. 8 - rete di distribuzione del gas metano;-----

\* tav. 9 - rete telefonica.-----

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



**Studio Notarile Loretta Munzio**

Contra' del Monte n.13 Vicenza  
tel. 0444/540243 fax 0444/541389

(A.I.M. e TELECOM) .....

Il Piano dovrà essere altresì collegato alle reti dei sotto-  
servizi esistenti. ....

Per quanto riguarda i parcheggi dovrà essere dimostrato il  
rispetto della Legge 24.3.1989 n. 122 in sede di rilascio  
delle singole concessioni edilizie. ....

Le opere suindicate dovranno essere realizzate entro cinque  
(05) anni. ....

5 - Opere di urbanizzazione secondaria.....

E' a carico delle ditte lottizzanti la realizzazione delle  
seguenti opere di urbanizzazione secondaria specificate negli  
elaborati di progetto, e così riassunte:.....

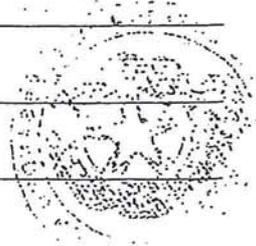
\* all. 19 - realizzazione di un parco urbano per una superfi-  
cie totale di circa mq. 32.450, di cui mq. 29.118 circa per  
opere di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità ri-  
portate nell'accordo del settembre 1997. ....

6 - Oneri di urbanizzazione.....

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 27.6.85 n. 61, si conviene  
che vengono ammessi a scomputo delle opere di urbanizzazione  
primaria e secondaria gli oneri di urbanizzazione primaria e  
secondaria, di cui al successivo art. 9. ....

Le ditte lottizzanti si impegnano ad anticipare le spese per  
la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativa al  
parco urbano (all. 19). ....

La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva



dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione.-----

Poichè il costo per la realizzazione del parco urbano supera il valore tabellare totale dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, indicato nel successivo art. 9, da corrispondere per la volumetria costruibile sull'area, le ditte lottizzanti, si impegnano a proseguire ugualmente i lavori ed il Comune contestualmente si impegna a finanziare la differenza di costo delle opere (prevedendo la spesa nel bilancio preventivo dell'anno 2001) in tempo utile per consentire il rispetto del termine di esecuzione del parco urbano stesso.-----

Conseguentemente il Comune riconosce alle ditte la somma di lire trecentottantasettemilioniduecentosettantatrecentocinquanta (L. 387.273.150) derivante dal costo del parco e detraendo il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria

7 - Aree e opere da cedere al Comune di Vicenza-----

Tutte le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli impianti in esse previsti, come evidenziati negli elaborati allegati (fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6), saranno cedute gratuitamente al Comune di Vicenza

il quale si impegna a prenderle in carico entro 60 giorni dalla data di approvazione del collaudo favorevole e dei conseguenti atti amministrativi.-----

Dallo stesso momento tutti gli oneri manutentivi passano a carico del Comune di Vicenza.-----

Sulle aree che resteranno di proprietà privata che dovessero essere eventualmente attraversate da reti di sottoservizi, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza o delle Aziende erogatrici di servizi.-----

I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento in altro punto dell'area assumendosi gli oneri relativi.-----

8 - Manutenzione delle opere-----

Fintantochè le aree e le opere di cui al precedente punto 7 non verranno consegnate al Comune, le ditte lottizzanti ed i loro aventi causa dovranno provvedere a propria cura e spese alla loro buona manutenzione e conservazione.-----

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

Qualora questo termine non venga osservato, le Ditte Lottizzanti riconoscono al Comune la facoltà di effettuare direttamente le opere occorrenti, a insindacabile giudizio di quest'ultimo, impegnandosi a rimborsare al Comune medesimo le spese realmente sostenute il cui valore sarà determinato sulla base dei prezzi normalmente corrisposti per i lavori di manutenzione di analoghe opere comunali.-----

Tutti gli obblighi sopraspecificati cesseranno al momento della consegna al Comune delle opere e delle relative aree.--

Nell'intervallo di tempo tra la fine dei lavori per la realizzazione delle opere e aree di urbanizzazione e la cessione delle stesse all'Amministrazione Comunale nessuna opera e area potrà essere ceduta o utilizzata pubblicamente, avendo le ditte lottizzanti l'onere della responsabilità e manutenzione delle stesse.

Le opere di urbanizzazione potranno essere utilizzate solo dopo l'approvazione del collaudo.

Le spese di esercizio e manutenzione degli impianti realizzati dalle A.I.M. saranno a carico dell'Azienda stessa, dato che vengono da essa eseguiti a spese delle ditte lottizzanti.

#### 9 - Concessioni edilizie

Per il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà dovuto il contributo previsto dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e delle Leggi Regionali in materia di onere di costo di costruzione.

Dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, invece, sarà scomputato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente convenzione, eseguite a spese della ditta, e delle relative aree, come di seguito precisato.

Agli effetti dello scomputo il valore delle opere di urbanizzazione primaria vengono valutate in complessive lire ottocentotrentottomilionitrecentoquarantanovemila (L.

838.349.000) più lire centottantamilionitrecentotrentaquat



**Studio Notarile Loretta Munzio**

Contra' del Monte n.13 Vicenza

tel. 0444/540243 fax 0444/541389

rea-  
essione  
a e a  
endo l  
enzione  
te sol  
realizza  
sa, dat  
tizzant  
sarà dov  
10 e de  
costruzi  
rimaria  
opere  
a prese  
e relat  
di urba  
lire o  
otrentag

tromilacinquecentoquattro (L. 180.334.504), che rappresenta  
la quota di urbanizzazione primaria relativa al parco urbano.  
Gli oneri di urbanizzazione primaria risultano di lire sei-  
centosessantamiloni (L. 660.000.000), conseguentemente nulla  
è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.-----  
Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria  
l'Amministrazione Comunale ha convenuto che sarà scomputato  
dagli oneri secondari il costo di realizzazione del parco.---  
Gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano a lire unmi-  
liardotrecentosessantannovemilioni (L. 1.369.000.000), mentre  
il costo della realizzazione della quota parte del parco ur-  
bano relativa alla urbanizzazione secondaria ammonta a lire  
unmiliardocinquecentosettantacinquemilioni novacentotrentotto-  
milaseicentoquarantasei (L. 1.575.938.646); conseguentemente  
nulla è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione seconda-  
ria.-----  
Il calcolo degli oneri di urbanizzazione sopraindicato è ri-  
ferito alle destinazioni d'uso del Piano.-----  
L'intervento edilizio privato sarà portato avanti dalle ditte  
lottizzanti o dagli aventi diritto per unità minime d'inter-  
vento, pertanto le concessioni edilizie saranno rilasciate di  
volta in volta per ciascuna unità. In sede di richiesta della  
concessione edilizia dovrà essere presentata una progettazio-  
ne che comprenda l'intero lotto edificabile o il perimetro  
massimo edificabile previsto nella tav. 10.-----

I certificati di abitabilità o agibilità potranno essere rilasciati anche durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, purchè le unità immobiliari oggetto di abitabilità o agibilità risultino collegate alle opere di urbanizzazione primaria necessarie al loro funzionamento.-----

Il Piano dovrà essere completamente attuato entro dieci (10) anni dalla stipula della presente convenzione.-----

#### 10 - Garanzie-----

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione le ditte lottizzanti presenteranno, prima del rilascio delle concessioni ad eseguire le opere di urbanizzazione, polizza assicurativa o fidejussione bancaria pari al venti per cento (20%) del costo delle opere che le stesse dovranno eseguire direttamente, escludendo quindi i lavori che verranno effettuati dalle A.I.M.-----

L'importo della polizza assicurativa sarà ridotto proporzionalmente solo a seguito della constatazione da parte del collaudatore dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del successivo collaudo parziale relativo a tali opere.-----

Qualora vi siano dei disaccordi circa le risultanze del collaudo la controversia sarà definita come prevista al successivo art. 13.-----

#### 11 - Cessioni a terzi-----

Le ditte lottizzanti si impegnano, in caso di trasferimento anche parziale delle aree lottizzate, di porre a carico del

acquirenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di compravendita, gli obblighi derivanti dal presente accordo precisato che la trascrizione della presente convenzione obbliga comunque gli aventi causa.-----

Le ditte lottizzanti restano, comunque, solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione.-----

#### 12 - Regime fiscale-----

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese delle ditte lottizzanti.-----

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione preliminare e a quella definitiva sono a carico delle ditte lottizzanti, che chiedono l'applicazione di cui ogni beneficio di Legge, in specie il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della Legge 10/1977, trattandosi di convenzione urbanistica.-----

#### 13 - Controversie-----

Eventuali controversie, che dovessero sorgere per l'interpretazione della presente convenzione e sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verranno definite da un Collegio Arbitrale, composto da tre membri, di cui uno scelto dall'Amministrazione Comunale, uno dalle ditte lottizzanti ed il terzo da designarsi dal Presidente del Tribunale di Vicenza.-----

Il Collegio Arbitrale dovrà esprimersi entro trenta (30) giorni dalla sua costituzione, questi deciderà definitivamente

te ed inappellabilmente come arbitro amichevole compositore  
senza formalità alcuna e con dispensa del deposito in Tribu-  
nale del lodo arbitrale.-----

14 - Documenti allegati-----

Gli elaborati del Piano sono elencati ed allegati alla deli-  
bera di Consiglio Comunale n. 57 del 20 luglio 1999, relativa  
all'adozione del Piano stesso.-----

Le parti dichiarano di dispensare me notaio dalla lettura de-  
gli allegati.-----

Del presente atto, ho dato lettura ai costituiti, i quali, a  
mia interpellanza, lo dichiarano pienamente conforme alla lo-  
ro volontà e lo approvano, sottoscrivendolo con me notaio.---

Scritto in parte con sistema elettronico, e per altra parte  
dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia dire-  
zione su quattro fogli per intere facciate quindici e parte  
della sedicesima fin qui.-----

F.TO FRANCO ZANELLA - GIORGIO PAGGIN - ENRICO SOTTANI - LO-

RETTA MUNZIO, NOTAIO - SIGILLO - -----

