

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**Variante al Piano per il completamento della parte rimasta inattuata del Piano Urbanistico Attuativo**  
**(PUA) denominato “PAP2 di Polegge”**

COMUNE DI VICENZA

N. .... di Racc.

N. .... di Rep.S.

CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) denominato “PAP2”

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì .. (...) del mese di .... 2021 (duemilaventuno).

Avanti a me, ....., nato a ....., Segretario Generale del Comune di Vicenza, autorizzata per legge a rogare i contratti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, [Notaio] sono personalmente comparsi i Signori:

- dott. ...., nato a .... il ....., Dirigente comunale, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, il quale interviene ed agisce in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vicenza, con sede in Vicenza, Corso Palladio n. 98 (codice fiscale e partita IVA 00516890241), a quanto qui di seguito autorizzato, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dell'art. 65 dello Statuto Comunale e dell'art. 29 del Vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, giusto il Decreto di nomina sindacale P.G.N. .... del ....., nella sua qualità di Direttore del Servizio Urbanistica del Comune stesso, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di Legge, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune";

- Domus s.r.l., società con sede in Vicenza viale Mazzini n. 111, Codice Fiscale 03354830246, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al numero 03354830246 – VI - 318665 di REA, nella sua qualità di amministratore unico della Società stessa, come risultante da certificazione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza, qui rappresentata dal Sig. Peruffo Alessandro;

- Arché s.a.s. di Peruffo Alessandro & C., società con sede in Vicenza viale Mazzini 111, Codice Fiscale 04011450246, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al numero 04011450246 - VI – 371859 di REA, nella sua qualità di socio accomandatario della Società stessa, come risultante da certificazione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza, qui rappresentata dal Sig. Peruffo Alessandro;

- Sig. Peruffo Alessandro [REDACTED]

di seguito nel presente atto denominati semplicemente “Soggetti Attuatori”.

Premesso

- che il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato “PAP2 di Polegge”, relativo ad un terreno in località Polegge all'incrocio tra Strada Ponte dei Carri e Strada Marosticana, cui corrisponde una superficie totale di 23.269 mq, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;

- che con delibera n. 48 del 13.10.2005 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato Piano Attuativo 2 di Polegge e il relativo Schema di Convenzione;

- che in data 02.03.2006 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica relativa al Piano Attuativo approvato tra il Comune di Vicenza e i Sigg.ri Peruffo Alessandro, Todescan Alessandro, Bevilacqua Daniela, Todescan Franco e M.D. S.r.l.;

- che, come da Verbali di visita del 11.07.2008 e del 18.05.2012, risultano collaudate le opere attinenti la viabilità pubblica lungo Strada Ponte dei Carri, Strada Marosticana e relativa rotatoria alla loro intersezione, le opere attinenti all'area destinata a “Parco fluviale dell'Astichello”, mentre risultano parzialmente collaudate le opere interne alla lottizzazione;

- che con nota del 6 maggio 2009 (PG n. 27835) le opere di urbanizzazione relative alle infrastrutture stradali ultimate e regolarmente collaudate lungo Strada Marosticana e Strada Ponte dei Carri, sono state prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, sollevando le Ditte Lottizzanti dalla futura manutenzione e da ogni responsabilità conseguente al traffico sulla citate vie;
- che con nota prot. n. 70419 del 12.09.2014 il Comune di Vicenza ha preso atto della comunicazione di proroga dei termini del PUA relativamente a quanto previsto dalla Legge n. 98/2013 (Decreto del fare);
- che in data 16.02.2017 (PG n. 21803) le Ditte Lottizzanti hanno presentato richiesta di proroga dei termini di validità del Piano ai sensi dell'art. 20 comma 1 della LR n.11/2004 e smi;
- che le Ditte Domus S.r.l., Arché S.A.S. di Peruffo Alessandro & C, Peruffo Alessandro, proprietarie dei terreni interessati dal Piano Attuativo, mappali censiti al Foglio Catastale 69 numeri 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 6 e 671, hanno presentato in data 22.09.2017 (PG n. 125497) richiesta di approvazione di un nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata, ai sensi dell'art. 20 comma 11 della LR n. 11/2004 e smi;
- che la Giunta Comunale ha adottato il Piano e lo schema di Convenzione con deliberazione n. 99 del 06/06/2018, esecutiva;
- che la Giunta Comunale ha approvato il Piano e lo schema della presente Convenzione con deliberazione n.128 del 05/09/2018, esecutiva;
- che le Ditte Domus S.r.l., Arché S.A.S. di Peruffo Alessandro & C, Peruffo Alessandro, proprietarie dei terreni interessati dal Piano Attuativo, per una superficie di 23.269 mq (100% del totale, pari al 100 % del valore degli immobili) e così catastalmente censite: Foglio Catastale 69 numeri 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 6 e 671, hanno presentato in data 09/11/2020 (PG n. 169787 del 09-11-2020) richiesta di approvazione di una variante al Piano per il completamento della parte rimasta inattuata, ai sensi dell'art. 20 comma 11 della LR n. 11/2004 e smi;
- che la Giunta Comunale ha adottato la variante al Piano e lo schema della presente Convenzione con deliberazione n. .... Del ....., esecutiva;
- che la Giunta Comunale ha approvato la variante al Piano e lo schema della presente Convenzione con deliberazione n. .... del ....., esecutiva;
- che sull'area del PUA individuata lungo Strada Marosticana non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del Piano attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- che sull'area del PUA individuata lungo il Fiume Astichello (area a parco in cessione all'Amministrazione comunale già realizzata e collaudata) gravano vincoli relativi a P2 del P.A.I. (aggiornamento agosto 2014), Zona di tutela fluviale ai sensi della L.R. 11/2004 art. 41, idrografia sottoposta a servitù idraulica - Regio decreto n.368 del 1904 e n. 523 del 1904, Bene Paesaggistico (Corsi d'acqua) ai sensi del D.Lgs. 42/2004, metanodotto con relativa fascia di rispetto ed elettrodotto e DPA (distanza di prima approssimazione).

Tutto ciò premesso:

Tra i Signori componenti, della cui identità personale sono certa, rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso alla presenza dei testimoni, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 - Premesse ed elaborati**

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, anche se non materialmente allegati, oltre le premesse suesposte e alle sopra citate deliberazioni, anche gli elaborati di PUA allegati alla delibera esecutiva ai sensi di legge di adozione/approvazione che di seguito si elencano:

#### **ELABORATI**

A1 Relazione tecnico illustrativa

A2 Documentazione fotografica

A3 Visure catastali

A4 Preventivo Sommario di spesa delle opere di urbanizzazione

B Schema di Convenzione

C Atti di proprietà

D Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità

E Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica

F Verifica dell'invarianza idraulica  
G Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti natura 2000  
H Valutazione impianto illuminazione pubblica  
I Relazione Bilancio CO2

## **Tavole**

### **Relativamente allo Stato di Fatto**

Tav. 1A Inquadramento: PTRC, PTCP, PAI, SCHEDE PAP2  
Tav. 1B Inquadramento: PAT, PI, Estratto di mappa  
Tav. 2 Stato di fatto: rilievo dell'area e piano quotato  
Tav. 3 Stato di fatto: sezioni  
Tav. 4 Stato di fatto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica  
Tav. 5.A Stato di fatto: reti gas; acque bianche  
Tav. 5.B Stato di fatto: reti acquedotto; acque nere

### **Relativamente allo Stato Approvato**

Tav. 6 Stato approvato: Parco Astichello e collegamento con la frazione di Polegge

### **Relativamente allo Stato di Progetto**

Tav. 7 Stato di Progetto: planimetria generale di progetto esemplificativo, sistemazione del verde ed essenze arboree  
Tav. 8 Stato di Progetto: Disciplina urbanistica - area di progetto - vincoli; destinazioni d'uso edificato; Limiti di Massimo Inviluppo; Lotti  
Tav. 9 Opere di urbanizzazione: Stato Approvato e adeguato alle opere di urbanizzazione realizzate; Nuovo Piano per il completamento  
Tav. 10 Stato di Progetto: Sezioni; particolari  
Tav. 11 Stato di Progetto: Segnaletica e viabilità  
Tav. 12 Stato di Progetto: reti telefono; energia; illuminazione pubblica  
Tav. 13.A Stato di Progetto: reti gas; acque bianche  
Tav. 13.B Stato di Progetto: reti acquedotto; acque nere  
Tav. 14 Stato di Progetto: Aree da cedere o vincolare

## **Art. 2 - Attuazione del Piano e obblighi generali**

1. I Soggetti Attuatori 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 n. 69 MAPPALI n. 407, 410, 411, 466, 467, 469, 675, 677, 683, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 6, 671.

I Soggetti Attuatori si obbligano a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di variante al PUA elencati nell'articolo precedente e allegati alla delibera di Giunta Comunale n..... del ..... di adozione/approvazione della variante al PUA, tenuto conto anche delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione e gestione dei servizi convocati in sede di Conferenza di Servizi approvata con determina pgn. 11994 del 22.1.2021 nonché dai Servizi interni del Comune di Vicenza.

I Soggetti Attuatori, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assumono in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione.

2. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dei Soggetti Attuatori. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici Comunali competenti non solleva i Soggetti Attuatori da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. I Soggetti Attuatori si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

In caso di inosservanza da parte dei Soggetti Attuatori degli obblighi assunti con la convenzione, operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 e smi.

3. Preso atto che le opere di urbanizzazione risultano parzialmente collaudate come da Verbali di visita del 11.07.2008 e del 18.05.2012, la previsione delle rimanenti opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriori precisazioni e modifiche non sostanziali in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 6 e 7, che sarà prodotto all'atto della domanda di Permesso di costruire.

## **Art. 3 - Opere di urbanizzazione e altri oneri a carico dei Soggetti Attuatori**

1. I Soggetti Attuatori, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'articolo 32 comma 1 della Legge Regionale n. 11 del 2004 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegnano a cedere e trasferire al Comune, e/o a vincolare ad uso pubblico, che a mezzo del suo Legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e le opere che sulle stesse saranno realizzate che risultano evidenziate nelle Tavole 9 e 14, per una superficie complessiva di mq 10.350 ad esclusione delle superfici destinate ad opera di mitigazione idraulica (bacino d'invaso).

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

- Strada 4.073 mq;
- Marciapiede 1.676 mq;
- Parcheggio pubblico e spazi di manovra mq 1.613 (di cui 818 mq solo stalli);
- Verde pubblico e arredo 3389 mq (di cui mq 1.331 a verde attrezzato);
- Isola ecologica 9 mq;
- Cabina AIM Energia 10 mq;
- Cabina gas 2 mq;
- Viabilità Strada Marosticana 373 mq;
- Bacino d'invaso 9.200 mq.

3. Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, come individuate nella Tavola 14, sono state vincolate dalla Regione Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con nota PG n. 191838/2020, nonché dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota PG n. 3542/2021, al fine di definirne l'inedificabilità assoluta, con l'obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.

4. Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento redatto a cura e spese dei Soggetti Attuatori, approvato dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.

5. I Soggetti Attuatori, ai sensi e per gli effetti degli articoli di legge di cui al precedente c. 1, a propria cura e spese, si impegnano a realizzare e completare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità alla variante al PUA approvata e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al Permesso di costruire per il completamento dell'urbanizzazione.

6. In merito agli aspetti idraulici dovranno essere rispettate le prescrizioni e condizioni riportate nel parere della Regione Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza con nota pgn. 191838/2020, nonché quanto espresso dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota PG n. 3542/2021.

7. È posto a carico dei Soggetti Attuatori quanto segue:

- sistemazione e cessione dell'area individuata lungo l'Astichello censita al Catasto Terreni al foglio 69 (sessantanove), mappale 6 e mappale 671 (Tavola n. 14), già collaudata in data 18 maggio 2012;
- nuova localizzazione della fermata SVT lungo Strada Marosticana, rispetto all'esistente fermata provvisoria;
- spostamento dell'esistente passaggio pedonale su strada Marosticana posto a nord dell'ambito di Piano;
- versamento della somma di € 200.000,00 come precisato al successivo art. 14, da utilizzarsi dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione, all'esterno dell'ambito di Piano, di un centro per attività di interesse pubblico.

Si dà atto che risulta già realizzata e collaudata la rotatoria sulla Marosticana e relativi attraversamenti pedonali di cui all'art. 6 della Convenzione urbanistica sottoscritta il 02.03.2006.

#### **Art. 4 - Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di cui al precedente articolo 3 devono essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dal 24.9.2018, data di entrata in vigore del PUA vigente.

2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e al completamento delle opere, in sostituzione dei Soggetti Attuatori e a spese delle medesime, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, quando i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune li abbia messi in mora con idoneo preavviso.

#### **Art. 5 - Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e opere a scomputo**

1. Per il rilascio dei singoli Permessi di costruire dei fabbricati è dovuto il contributo previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i. e dalle successive Leggi Statali e Regionali in materia.

Ai sensi della LR 61/85 e s.m.i. 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. Con riferimento alla Convenzione già stipulata in data 02.03.2006, art. 8, in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, dovrà essere scomputato dall'ammontare dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria il costo delle opere di urbanizzazione secondaria già realizzate e collaudate (marciapiede di Strada Ponte dei Carri) pari a € 78.760,14. La ripartizione in quota lotti è la seguente: lotto 1.1 mq 500 - € 6.153,14, lotto 1.2 mq 1000,0 - € 12.306,275, lotto 2.1 mq 450,0 - € 5.537,82, lotto 2.2 mq 450,0 - € 5.537,82, lotto 2.3 mq 450,0 - € 5.537,82, lotto 2.4 mq 450,0 - € 5.537,82, lotto 3 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 4 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 5 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 6 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 7 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 8 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 9 mq 387,5 - € 4.768,68, lotto 10 mq 387,5 - € 4.768,68.

5. La variante al Piano approvata con delibera di Giunta Comunale n. ... del ... , non prevede ulteriori opere di urbanizzazione secondaria; inoltre non è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale che l'Amministrazione, ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR 11/04, può ammettere a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari. Pertanto i relativi oneri secondari dovranno essere versati in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati, salvo quanto previsto al precedente punto 4.

6. Qualora in sede di collaudo sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore agli oneri di urbanizzazione, entro la data del collaudo finale dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 6 - Allacciamenti ai pubblici servizi**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità alla variante approvata 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 dei Soggetti Attuatori anche l'eventuale installazione di contatori e la stipula dei contratti di fornitura, qualora richiesti per l'allacciamento alle reti. Il Comune subentrerà nell'istallazione del contatore a collaudo finale 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 3 e 6 del presente atto, di competenza dei Soggetti Attuatori e da realizzare direttamente da questi, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di Permesso di costruire. 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 Servizio 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 e alla raccolta rifiuti.

2. I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti Uffici comunali e soggetti a collaudo finale secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà i Soggetti Attuatori 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, 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, funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di costruire.

4. Per realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo", di cui al successivo art. 9 si intende l'esecuzione delle stesse, comprendente i sottoservizi e relativi accessori di superficie, le strade e i marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, le aree destinate a parcheggio pubblico e le aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle opere di finitura, arredo e segnaletica definitiva. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso, per motivi di sicurezza, essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura. La realizzazione delle opere di urbanizzazione al grezzo dovrà risultare da apposito verbale di collaudo in corso d'opera.

#### **Art. 8 - Contratto di cessione immobili e vincolo d'uso pubblico**

1. La cessione in proprietà delle aree e delle opere di urbanizzazione, individuate nella Tavola di Piano n. 14, nonché degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 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 favorevole delle opere.

Si dà atto che sull'area adibita a bacino di laminazione, di cui al fg. 69 mapp. 518, 574 e 520, è già stato apposto vincolo ad uso pubblico con il parere della Regione Veneto - Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza, PG n. 191838/2020, nonché con quanto espresso dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota PG n. 3542/2021. Per le opere già collaudate di cui all'art. 3 c. 7, area individuata lungo il Parco Astichello, la cessione sarà possibile previa acquisizione del relativo verbale di consegna del Direttore dei Lavori.

2. I Soggetti Attuatori 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 e/o l'apposizione del vincolo ad uso pubblico sulle aree, nonché una tavola di cessione vincolo d'uso pubblico delle aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione della presente convenzione. I frazionamenti delle aree pubbliche dovranno quindi essere redatti in modo da individuare separatamente le seguenti categorie: strade, marciapiedi, percorso ciclo-pedonale, isole ecologiche, aree per cabine elettriche, parcheggi pubblici, verde pubblico, cabine tecnologiche, ecc, e comunque secondo quanto previsto dall'Agenzia del Territorio di Vicenza. Tale documentazione dovrà essere consegnata ai competenti Uffici comunali sia su supporto cartaceo che elettronico (in formato da concordarsi).

3. Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate o interessate da reti tecnologiche o di servizio, si intende costituita servitù a favore del Comune di Vicenza.

#### **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.

Il conseguimento del certificato di agibilità di cui al DPR n. 380/2001 e smi non potrà avvenire prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

2. Le parti danno atto che l'approvazione del nuovo Piano per il completamento della parte rimasta inattuata non costituisce autorizzazione all'insediamento delle attività commerciali, per le quali dovrà successivamente essere verificato il rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

3. I Soggetti Attuatori si impegnano 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 (ARPAV) e a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

#### **Art. 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Le previsioni del PUA e la presente Convenzione fanno parte integrante del Permesso di costruire relativo al completamento delle opere di urbanizzazione; pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Comune, previa diffida, potrà ordinare la sospensione dei lavori e non rilasciare i permessi di costruire di cui all'art. 9.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dei Soggetti Attuatori.

2. Considerato che parte delle opere di urbanizzazione risultano già realizzate e collaudate secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 02.03.2006, si dà atto che, con determinazione del

Direttore del Settore Mobilità, è già stato nominato il Collaudatore in corso d'opera con provvedimento PG n. 64171 del 20 novembre 2006, nella persona dell'Ing. Giorgio Romito di Cinto Euganeo (PD) iscritto all'Albo Regionale dei Collaudatori al n. 744. I Soggetti Attuatori dovranno richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte dei Soggetti Attuatori, termine entro il quale dovrà essere emesso il relativo certificato e lo stesso dovrà essere trasmesso al Comune.

Il Comune si riserva di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori in fase di costruzione, in fase di collaudo delle opere e prima della definitiva attivazione degli impianti.

Se il collaudatore, durante le visite di collaudo, riscontrasse difetti o mancanze, anche conseguenti alla insufficiente manutenzione delle aree e delle opere, i Soggetti Attuatori dovranno ottemperare entro il termine assegnato alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune. 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 di cui al capoverso precedente 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 garanzia di cui all'art. 14.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà definita come indicato al successivo art.16.

4. I Soggetti Attuatori 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 e ai materiali impiegati. Inoltre metteranno a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Tra gli elaborati necessari al collaudo deve essere fornito un rilievo, in formato vettoriale delle opere di urbanizzazione finite, georeferenziato secondo le specifiche e le indicazioni operative dell'ufficio Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune. Il collaudo finale sarà approvato dal Comune entro 90 giorni dal ricevimento del relativo certificato e si riterrà comunque approvato allo scadere del 2° anno dalla presentazione. Ogni onere relativo al collaudo è a carico dei Soggetti Attuatori.

#### **Art. 11 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Fino al contratto di cessione in proprietà al Comune, di cui all'art. 8, delle aree e delle opere previste dagli articoli 3 e 6, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico dei Soggetti Attuatori.

Su istanza dei Soggetti Attuatori, anche in pendenza del collaudo 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.

Ai Soggetti Attuatori fanno carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del PUA fino al collaudo finale delle opere e alla cessione al Comune di cui all'articolo 8.

I Soggetti Attuatori si impegnano inoltre, prima del collaudo finale delle opere, 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 aree in cessione e le opere citate, non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al terzo comma del precedente articolo 10.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 3 (bacino di invaso e opere connesse) resta in carico ai Soggetti Attuatori o aventi causa. La manutenzione dovrà garantire che non sia ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, secondo apposito "Piano di manutenzione" approvato dall'Autorità competente in sede di rilascio del Permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione.

3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere in cessione (verde, parcheggi e strade, marciapiedi ecc) individuate nella tavola 14 sarà a carico del Comune dopo la cessione delle stesse.

4. Gli oneri di cui ai commi precedenti dovranno essere espressamente riportati in tutti gli atti di compravendita, successione, ecc, con gli aventi causa a qualsiasi titolo successivi.

#### **Art. 12 - Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie o altri provvedimenti concordati con il Servizio comunale competente.

2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione dei Soggetti Attuatori ed a spese delle medesime, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, qualora i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune li abbia messi 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 Servizi competenti.

### **Art. 13 - Trasferimento della proprietà e adesione degli acquirenti alla convenzione**

I Soggetti Attuatori si impegnano, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree lottizzate, a darne 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 cessione, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che deve essere espressamente richiamata negli atti successivi. I Soggetti Attuatori e gli aventi causa restano comunque responsabili verso il Comune di Vicenza, degli obblighi di cui alla presente Convenzione, fino al collaudo finale delle opere, salvo espressa liberatoria rilasciata dal Comune e che la nuova Ditta subentrante si accoli tutti gli obblighi della presente convenzione con atto pubblico.

### **Art. 14 – Garanzie e cauzioni.**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori hanno depositato polizza fideiussoria bancaria, o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione che gli stessi dovranno eseguire, pari a € 290.198,95, comprensivo dell'Iva ai sensi di legge; tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo di cui all'art. 10.<sup>1</sup>

2. La polizza fideiussoria potrà essere ridotta proporzionalmente solo a seguito della certificazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%.

Il residuo 20% sarà svincolato dopo un anno dall'approvazione delle risultanze positive del collaudo finale di cui all'art. 10 e all'avvenuto totale adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione, mediante autorizzazione espressa del Comune.

3. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Soggetti Attuatori autorizzano fin d'ora il Comune a disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

4. La somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) prevista all'art. 3 comma 7, da assoggettare all'indice di rivalutazione Istat del costo di costruzione da novembre 2015 al momento dei versamenti indicati, dovrà essere versata entro il termine ultimo di 4 anni dalla firma della Convenzione, d'ora innanzi "termine finale".

A garanzia del pagamento di tale somma i Soggetti Attuatori hanno depositato polizza fideiussoria bancaria, o assicurativa, approvata dal Comune, pari al 100% (cento per cento) della somma di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) prevista all'art. 3 comma 7<sup>1</sup>.

### **Art. 15 - Regime fiscale**

1. Gli obblighi assunti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto il presente atto verrà trascritto alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale Territorio a favore del Comune di Vicenza e a carico dei Soggetti Attuatori.

2. A tal fine i Soggetti Attuatori 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 DPR del 29.09.1972 n. 601 in quanto l'atto viene stipulato per attuazione di uno strumento urbanistico generale.

---

<sup>1</sup> Le garanzie fideiussorie possono essere rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo dall'art. 161 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria o assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione (del debitore principale), la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.

3. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, ivi compresi oneri di registrazione e trascrizione, sono a carico dei Soggetti Attuatori.
4. Ai soli fini fiscali repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di € 461.926,32.

#### **Art. 16 - Controversie**

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno devolute alla competente giurisdizione amministrativa. Le parti si danno atto che viene esclusa la clausola arbitrale.

#### **Art. 17 - Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016, art. 13, "Regolamento generale sulla protezione dei dati"**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della stipulazione ed esecuzione del presente contratto, le Parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., conformemente a quanto contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Regolamento UE 679/2016, pubblicata nel sito istituzionale del Comune di Vicenza al link <https://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php>, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

#### **Art. 18 - Altre disposizioni**

La presente Convenzione sostituisce integralmente la Convenzione sottoscritta il 02.03.2006 (n. 102.778 di repertorio - n. 15.903 di raccolta) per le parti non attuate.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente contratto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su ..... fogli, di cui occupa .... facciate e parte della .... facciata, ho dato lettura a chiara e intelligibile voce ai Signori comparenti, che lo approvano e insieme a me, alle ore ....., lo sottoscrivono in questo foglio ed in calce ai primi .... fogli.

Per il Comune: dott. ....

Il Soggetto Attuatore: signor .....

Il Soggetto Attuatore: signor .....

Il Segretario Generale [notaio]: