

COMUNE DI VICENZA

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
“PU1 - PIARDE”**

COMMITTENTI:

ZACCARIA MAILA E SARA
MAPA HOLDING SRL

PROGETTO:

arch. UMBERTO SACCARDO – geom. DOMENICO FORTUNA

COMUNE DI VICENZA

N.....di Racc.

N..... di Rep.S.

CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “PU1 - Piarde”

L'anno 2025 (duemilaventicinque), il giorno..... del mese di....., in Vicenza, nel mio studio, in Contrà del Monte n. 13.

Avanti a me, Dott. Loretta Munzio, notaio in Vicenza, iscritto al collegio notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa 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 (C.F e P.IVA: 00516890241), a quanto qui di seguito autorizzato, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del D. Legs. 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, giusta il Decreto di nomina sindacale P.G.N..... del....., nella sua qualità di Direttore di Servizio “.....” del Comune stesso, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. del....., esecutiva ai sensi di Legge, di seguito nel presente atto denominato semplicemente “Comune”,

Signora ZACCARIA MAILA, nata a ...Omissis..., residente a ...Omissis... in ...Omissis... n. ...Omissis..., C.F: ...Omissis...;

Signora ZACCARIA SARA, nata a ...Omissis... il ...Omissis... e residente a ...Omissis... in ...Omissis... n. ...Omissis..., C.F: ...Omissis...;

Signora BENATO MARTA, nata a ...Omissis... il ...Omissis... e residente a ...Omissis... in ...Omissis... n. ...Omissis..., C.F: ...Omissis... che interviene ed agisce in questo atto in rappresentanza della Società MAPA HOLDING SRL con sede legale a Vicenza in.....n....., C.F: 02308380241, iscritto al registro delle Imprese di.....al numero..... di REA, nella sua qualità di della Società stessa come risultante dalla certificazione del Registro delle Imprese presso Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di....., documento n. T.....del....., 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 “PU1 - Piarde”. Questo ambito, soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) comprende un appezzamento di terreno sito in Vicenza, Viale Margherita e lo disciplina con l'art. 55 delle NTO punto 2, cui corrisponde una superficie totale di mq. 13.342, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;

- la norma comunale stabilisce, richiamando l'art. 54 delle NTA del PAT vigente, le opere da realizzare a titolo perequativo che di seguito si riportano:

1. passerella ciclopedonale sul fiume Retrone;

2. porzione di edificio di superficie utile pari a 200 mq a servizio della mobilità ciclopedonale e del TPL;

3. incremento del 50% della dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico.

- le Ditte richiedenti sono proprietarie dell'area interessata dal PUA, per una superficie di 2.658 mq (20% del totale) catastalmente censita come segue:

- Foglio 7 mappale 810 di proprietà ½ Zaccaria Maila e ½ Zaccaria Sara;

- Foglio 7 mappale 758 di proprietà ½ Zaccaria Maila e ½ Zaccaria Sara;

- Foglio 7 mappale 760 di proprietà ½ Zaccaria Maila e ½ Zaccaria Sara;

- Foglio 7 mappale 762 di proprietà MAPA HOLDING SRL;

- nel perimetro del PUA sono comprese anche aree di proprietà Comunale sia di tipo demaniale che patrimoniale per complessivi mq. 10.684 (80%) del totale, così catastalmente censite:

- Foglio 7 mappale 650

- Foglio 7 mappale 651 (parte)

- Foglio 7 mappale 148 (parte)

- Foglio 7 mappale 689

- Foglio 7 mappale 757

- Foglio 7 mappale 759

- Foglio 7 mappale 761

- Foglio 7 mappale 763

- Foglio 34 mappale 5 (parte)

- Foglio 34 mappale 166 (parte)

- Foglio 7 aree non mappate (strade, argini e altro);

- la Ditta Zaccaria Maila, con delega di Zaccaria Sara e MAPA HOLDING SRL ha presentato richiesta di approvazione del PUA relativo all'ambito in argomento;

- la Giunta Comunale ha adottato il PUA e lo schema della presente convenzione con deliberazione n..... del....., esecutiva;

- la Giunta Comunale ha approvato il PUA e lo schema della presente convenzione con deliberazione n..... del..... Il Piano è entrato in vigore il.....ai sensi dell'art. 20 comma 8 della L.R. 11/2004.

- sull'area del PUA gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, per cui sono state richieste specifiche autorizzazioni alle autorità competenti. In fase di attuazione dovranno essere acquisite le autorizzazioni con gli approfondimenti/prescrizioni richiesti dagli enti e recepiti nel progetto definitivo/esecutivo;

- l'ambito del PUA è vincolato come bene culturale ai sensi del D. Legs. 42/2004 – tutela indiretta ex art. 21 della Legge 1089/39 per l'Arco delle Scalette e Convento Santa Caterina DM. 15.06.1959; bene paesaggistico ai sensi D. Legs. 42/2004 – tutela corsi d'acqua art. 142 comma 1 lettera c) per il fiume Retrone e pertanto in fase attuativa dovrà essere richiesto parere alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici;

- l'ambito del PUA ricade all'interno della Core Zone “Siti sottoposti a tutela UNESCO – Centro Storico”, come da art. 14 delle NTO del vigente Piano degli Interventi;

- l'ambito è stato oggetto di “accertamento della qualità ambientale ai sensi del D.Legs. 152/06 e DM 31/2015” tra il 2013 e il 2017, dopo la dismissione del preesistente distributore ESSO – P.V.F. 2601, e le matrici ambientali sono risultate conformi ai limiti normativi e compatibili con la destinazione d'uso prevista dal PI;

Tutto ciò premesso

Tra i Signori comparenti, 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 alle premesse suesposte e alle sopra citate deliberazioni, anche gli elaborati del PUA allegati alla delibera esecutiva ai sensi di legge di adozione/approvazione che di seguito si elencano:

Elaborati Grafici

Tav.1	Inquadramento generale - Estratti PAT e PI
Tav.2	Estratti: PGRA-PCA-Microzonazione sismica
Tav.3	Vista aerea adattata – CTR
Tav.4	Estratto catastale
Tav.5-1	Rilievo planialtimetrico esteso all'intorno
Tav.5-2	Rilievo planialtimetrico sovrapposto alla CTR
Tav.6-1	Sezioni dello stato attuale
Tav.6-2	Sezioni dello stato attuale
Tav.7	Planimetria reti infrastrutturali esistenti
Tav.8	Disciplina urbanistica
Tav.9	Verifica standards
Tav.10	Aree da cedere
Tav.11	Verifica parametro "S"
Tav.12	Planivolumetria - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.13	Planimetria quota viale margherita - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.14	Planimetria quota argine - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.15	Sezioni complessive trasversali a viale margherita - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.16	Profilo dal fiume - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.17	Profilo viale margherita e fotoinserimenti - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav.18	Sezioni del piazzale a parcheggio – particolari e dettagli
Tav.19	Sezioni pista ciclabile e schema passerella
Tav.20	Rimodellazione argini e terreni
Tav.21	Schema rete acque meteoriche di progetto
Tav.22	Planimetria reti infrastrutturali di progetto
Tav.23	Ricomposizione della vegetazione
Tav.24	Pavimentazioni e superfici
Tav.25	Schema mobilità d'ambito
Tav. 26	Fotoinserimento da Sud - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav. 27	Fotoinserimento da Sud Ovest - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav. 28	Fotoinserimento da Nord Ovest - ipotesi indicativa non prescrittiva
Tav. 29	Sezione lungo il sistema d'accesso all'Università e fotoinserimento verso l'Arco delle Scalette
Tav. IM1	Schema mobilità collegamento a Contrà S. Caterina - stato attuale
Tav. IM2	Schema mobilità - progetto collegamento a Contrà S. Caterina

Fascicoli

Relazione tecnico illustrativa

Schema di convenzione

Documentazione fotografica

Preventivo sommario di spesa – CME

Documento di sostenibilità ambientale

Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica

Relazione idraulica di accompagnamento all'Asseverazione

Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

Attestazione relativa alla compatibilità sismica

Indagine geologica e ambientale

Modulo VINCA

Rapporto preliminare di assoggettabilità alla valutazione ambientale VAS

Relazione descrittiva della ricomposizione vegetale

Valutazione dell'impatto percettivo del progetto sul sito "Patrimonio UNESCO"

Art. 2 – Attuazione del piano ed obblighi generali

1. I Soggetti Attuatori prestano al Comune di Vicenza la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo delle aree site in Comune di Vicenza e descritte nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 7 – mappali n. 810, 758, 760, 762.

I Soggetti Attuatori si obbligano a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di PUA elencati nell'articolo precedente e allegati alle delibere di Giunta Comunale n..... del..... per l'adozione e n..... del..... per l'approvazione del PUA, tenuto conto anche delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione e gestione dei servizi, convocati in sede di Conferenza di Servizi approvata con determina del 08.08.2023, Pgn 137297 nonché dai Servizi Interni del Comune di Vicenza.

I Soggetti Attuatori, per sé e per ogni avente in causa a qualsiasi titolo, assumono il modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla 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 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 ed amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 e smi.

3. La previsione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di eventuali ulteriori precisazioni e modifiche non sostanziali in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi art. 3, 6, 7, che sarà prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire.

4. Con deliberazione del CC. n..... del..... il Comune di Vicenza ha autorizzato i Soggetti Attuatori ad eseguire le opere di urbanizzazione e gli interventi perequativi nelle aree di proprietà comunale. Inoltre, come riportato nella citata delibera, il Comune approva il trasferimento gratuito ai Soggetti Attuatori delle porzioni di aree ricadenti nell'ambito fondiario definito nella Tavola 10 - Aree da cedere, al fine della composizione definitiva dei lotti di proprietà privata.

5. Il parcheggio pubblico sul lato est di Viale Margherita è interessato dalle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito dello IED PU2, convenzionato con atto del notaio Loretta Munzio rep. 12389 e racc. 8124 del 31.07.2023, con il quale i sottoscrittori si sono impegnati a tombinare il fossato fiancheggiante parzialmente il citato lato est con il contemporaneo raccordo delle quote delle banchine stradali con le proprietà prospicienti. Tali impegni sono garantiti con polizze fideiussorie n. 50660/8200/00902169 del 15.11.2023 e 35695/8200/810831 del 2.10.2020. Inoltre gli stessi sottoscrittori hanno autorizzato i Soggetti Attuatori a destinare ad area di manovra l'area indicata nella Tavola 8 – Disciplina urbanistica, atto di assenso acquisito agli atti con pgn _ del ____

Art. 3 – Opere di urbanizzazione

1. I Soggetti Attuatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art.32 comma 1 della L.R. n. 11/2004 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 Tavola 9 – Verifica standards. Sulle aree di proprietà comunale, che rappresentano la quasi totalità delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, i Soggetti Attuatori sono autorizzati a realizzare le opere secondo gli elaborati di Piano previa comunicazione agli uffici comunali competenti.

2. Le superfici per gli interventi aventi le caratteristiche di opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione urbanistica sono così individuate:

a) opere di urbanizzazione primaria a standard:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| - strade (esistente da adeguare) | mq. 1844 |
| - marciapiedi e percorsi pedonali | mq. 632 +125 |

- pista ciclopedonale	mq. 694
- verde pubblico	mq. 2.019
- parcheggi pubblici (auto/bici/moto)	mq. 916
- (isola ecologica)?	mq. 10
- percorso pedonale e mezzi manutentivi	mq. 522
- fermate trasporto pubblico	mq. 513

b) opere di urbanizzazione primaria a titolo perequativo

- passerella ciclopedonale	mq. 80
- pensilina TPL lato est di V. Margherita	mq. 85
- pensilina TPL lato ovest di V. Margherita	mq. 115
- incremento 50% parcheggi pubblici	mq. 450

c) opere di urbanizzazione primaria dimensionate rispetto alla superficie di vendita prevista:

- parcheggi pubblici	mq. 956
----------------------	---------

3. Il Piano non prevede opere di mitigazione idraulica, così come riportato dal Genio Civile del 10.10.2022 prot. 471200, nella presa d'atto della "Relazione di accompagnamento all'asseverazione" dello studio Crosara e Ballerini, Ingegneri a Vicenza.

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 comma 1, e quindi a propria cura e spese, si impegnano a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione primaria in conformità al PUA approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso di costruire per l'urbanizzazione.

6. In merito agli aspetti idraulici si rimanda al parere del Genio Civile del 10.10.2022 prot. 471200, ribadendo quanto di seguito riportato. In sede di presentazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà necessario eseguire una verifica di stabilità complessiva della sponda sinistra del Retrone. Le eventuali opere di consolidamento della sponda saranno a carico del Genio Civile così come comunicato dalla G.R.V. in data 08.05.2024 con n. 0222742 di protocollo. Alla richiesta del permesso di costruire dovrà essere allegato anche specifico cronoprogramma dei lavori concordato con il Genio Civile. L'area riservata all'inversione dei mezzi meccanici, addetti alla manutenzione del corso d'acqua dovrà essere dimensionata per consentire agevolmente l'inversione di marcia anche ad autocarri a 3 assi. La nuova banchina fluviale dovrà essere realizzata con un sottofondo di adeguato spessore in modo tale da garantire una portanza sufficiente a sopportare il peso di mezzi d'opera di cui sopra a pieno carico. Per la realizzazione della passerella ciclopedonale sarà necessaria la presentazione di separata istanza di concessione idraulica, con allegati elaborati tecnici di dettaglio del manufatto. Gli elaborati di progetto dovranno essere allegati alla richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, valutati con il Settore Mobilità, Trasporti e Infrastrutture e approvati dalla competente Soprintendenza.

7. Nella Tavola 9 - Verifica standards sono altresì indicati i parcheggi pubblici dimensionati rispetto alla superficie di vendita massima insediabile nel Piano, comprensivi di quelli richiesti per l'edificazione di cui alla L. 122/89.

8. Nell'eventualità che il Consorzio IRICAVDUE, quale soggetto attuatore del progetto "LINEA AV/AC VERONA-PADOVA. 2° Lotto Funzionale, Attraversamento di Vicenza, CUP: J41E91000000009", ritenesse di dover realizzare una cabina elettrica di trasformazione/distribuzione nell'ambito del presente PUA, la sua ubicazione e realizzazione, sottoservizi ed eventuali adeguamenti delle opere di urbanizzazione comprese, non costituirà modifica/variante al PUA autorizzato. La progettazione, l'ubicazione e la realizzazione di tale impianto tecnologico saranno di esclusiva competenza tra i Soggetti Attuatori ed il Consorzio IRICAVDUE, al fine di conciliare le diverse e reciproche esigenze per individuare la soluzione più soddisfacente.

Art. 4 – Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di cui al precedente art.3 devono essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione (prorogabile a 5 anni per interventi di particolare complessità e rilevanza progettuale), fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di entrata in vigore del piano.
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 art. 14, quando i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto direttamente 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 380/01 e s.m.i. e dalle successive Leggi Statali e Regionali in materia.
Ai sensi della LR 61/1985, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria si intende assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano, di cui all'art. 3 punto 2 lett. a).
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 (UMI1 e UMI 2).
4. Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria; tuttavia, considerata l'entità delle opere di urbanizzazione primaria di interesse generale di cui all'art. 3 punto 2 lett. a), ai sensi dell'art. 31 comma 11 della LR 11/2004, è ammesso lo scomputo a compensazione degli oneri di urbanizzazione primari e secondari tabellari fino all'importo massimo complessivo di euro 450.254,16 (quattrocentocinquantamiladuecentocinquantaquattro,26).
5. 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 – Allacciamento 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 al PUA approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente art.2:

- fognature;
- approvvigionamento idrico;
- energia elettrica;
- gas;
- pubblica illuminazione;
- telefono;
- fibra ottica
- teleriscaldamento.

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

2. Le opere di allacciamento, dovranno essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'articolo 4 per le opere di urbanizzazione.

3. Il progetto prevede che le acque reflue siano convogliate nella condotta fognaria prevista all'interno del Polo Universitario sull'altro versante di Viale Margherita. Qualora non fosse realizzabile tale soluzione, i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare a propria cura spese l'estensione della rete fino a Viale X Martiri, come da parere VIACQUA del 12.10.2022.

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 art. 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 del 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.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli art. 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'art.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. 13 comma 7 del D.Lgs. 31 .03.2023 n. 36, in applicazione dell'art. 16 comma 2bis del DPR 6.06.2001 n. 380, l'esecuzione diretta degli interventi aventi le caratteristiche di opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire. In relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano le disposizioni che disciplinano il collaudo di cui all'art. 116 del vigente codice dei contratti pubblici.

4. Il Comune esenta l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione/perequazione previste dalla presente convenzione da qualsiasi onere per l'occupazione di aree di proprietà comunale, anche al di fuori dell'elenco di cui alla premessa della presente convenzione, al fine di realizzare quanto previsto in questa convenzione.

5. Le interferenze tra i servizi a rete esistenti e di progetto dovranno essere verificate nel dettaglio in sede di richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e gli eventuali spostamenti o adeguamenti progettuali restano a carico dei Soggetti Attuatori e non costituiscono variante al PUA.

6. In fase di richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione sarà necessario un approfondimento in merito agli scarichi fognari esistenti, in uso alla precedente attività insediata sull'area privata, di cui è previsto il mantenimento per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche di progetto. La rete di smaltimento delle acque meteoriche deve essere dimensionata da un tecnico competente.

7. In fase attuativa, tutte le opere da realizzare in area di servitù idraulica, compreso il taglio e piantumazione delle alberature oltre al riuso degli scarichi per la rete acque meteoriche, dovranno essere specificamente autorizzate dal Genio Civile.

8. Le pensiline TPL in progetto su Viale Margherita dovranno ospitare la tecnologia di ricarica elettrica della futura linea e-BRT (elettric Bus Rapid Transit) secondo le prescrizioni poste in fase di Permesso di Costruire da parte dell'Ente competente da recepire nel progetto esecutivo, previo nulla osta della Provincia di Vicenza in quanto proprietaria di aree interessate. Resta inteso che tecnologia e impianto di ricarica saranno realizzati a cura dell'Ente competente.

9. Al fine di garantire la funzionalità viaria del Piano Attuativo, come richiesto dal Settore Mobilità, Trasporti e Infrastrutture con parere Pgn 193069/2024, la viabilità di progetto su Viale Margherita dovrà essere raccordata con la sede viaria esistente di Contrà della Piarda, con spese di progettazione e realizzazione a carico dei Soggetti Attuatori il PUA.

10. Il cronoprogramma delle modifiche alla viabilità esistente dovrà essere concordato con il competente Settore comunale prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

11. La congruità del computo metrico estimativo relativo al progetto sarà verificata in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione. La modifica degli importi delle opere, conseguenti agli approfondimenti di dettaglio, non comporta variante al PUA mentre dovrà essere aggiornata o integrata la fidejussione di cui all'art. 14.

Art. 8 – Contratto di cessione immobili/vincolo ad uso pubblico

1. La cessione in proprietà e/o l'apposizione del vincolo ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'art. 6 avverrà dopo l'approvazione del collaudo favorevole delle stesse di cui all'art. 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.

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 per l'apposizione del vincolo ad uso pubblico delle aree, nonché una tavola di cessione e/o vincolo ad 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 e perequative della presente convenzione. I frazionamenti delle opere dovranno quindi essere redatti in modo da individuare separatamente le seguenti categorie: strade, marciapiedi, percorso ciclopedonale, isole ecologiche, parcheggi pubblici, verde pubblico, aree per cabine elettriche, etc, 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. All'interno del PUA i permessi di costruire saranno rilasciati solamente dopo l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso, tenuto conto della particolare configurazione e localizzazione dell'area.

In ogni caso i certificati di agibilità, anche parziali, degli edifici saranno rilasciati solamente ad avvenuto collaudo approvato delle opere di urbanizzazione.

2. I Soggetti Attuatori si impegnano a non consentire negli edifici da realizzare o negli spazi ad 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 antenna 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 alle 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. I Soggetti Attuatori dovranno richiedere al Comune la nomina del Collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori. I Soggetti Attuatori dovranno richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. I Soggetti Attuatori accettano fin d'ora la nomina, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un tecnico collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà per conto e interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione, la verifica contabile, la regolarità dei lavori rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, la conformità della consistenza delle opere e delle aree a destinazione pubblica oggetto di cessione e/o vincolo di uso pubblico, nonché la verifica e la quantificazione del costo delle opere di urbanizzazione a consuntivo di cui al precedente art. 5.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte dei Soggetti Attuatori. Il Comune si riserva di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori sia 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 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 delle 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, su richiesta 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, geo referenziato secondo le specifiche e le indicazioni operative dell'Ufficio Sistema Informativo Territoriale (SIR) del Comune.

5. Il collaudo finale sarà approvato dal Comune entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento del relativo certificato e si riterrà comunque approvato allo scadere del secondo anno dalla presentazione.

6. 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 art. 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 e/o apposizione del vincolo ad uso pubblico, 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'art. 8.

I Soggetti Attuatori si impegnano inoltre, prima del collaudo finale delle opere, ad allacciare a propria cura e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

Qualora, all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al 3° comma del precedente art. 10.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde pubblico ~~in cessione~~ restano in carico dei Soggetti Attuatori o aventi causa. In sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato idoneo "Piano di manutenzione" che preveda a carico dei Soggetti Attuatori o aventi causa la garanzia dell'attecchimento delle opere a verde per 12 mesi dalla loro ultimazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde (potatura di siepi, arbusti, alberi, irrigazione di soccorso estivo delle alberature, sfalcio dell'erba) e degli arredi (panchine, cestini porta rifiuti, lampioncini, ecc.) nonché la pulizia dell'area.

3. 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 area 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 PUA, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od 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 dei medesimi, utilizzando la garanzia di cui al successivo art.14, qualora gli stessi 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 di igiene, decoro degli spazi e inquinamento ambientale da parte dei Servizi competenti.

Art. 13 – Trasferimento della proprietà ed adesione degli acquirenti alla convenzione

1. I Soggetti Attuatori si impegnano, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree ricomprese nel presente PUA, a darne comunicazione scritta al Comune di Vicenza, nel caso 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 aventi causa restano comunque responsabili in solido verso il Comune, degli obblighi di cui alla presente convenzione, fino al collaudo finale delle opere, salvo espressa liberatoria rilasciata dal Comune e che i nuovi soggetti subentranti si accollino 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 e delle perequazioni, che gli stessi dovranno eseguire, pari ad €.....(.....) comprensivo dell'IVA ai sensi di legge, delle spese tecniche per la direzione lavori e sicurezza (e relativa IVA).

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 del 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 dal 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 prelievi che il Comune dovrà fare.

4. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superare l'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

5. I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare direttamente, se qualificati, o ad affidare le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 6 a operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie e in possesso dei requisiti morali richiesti dal DLgs 36/2023. I soggetti attuatori devono inoltre inserire nei contratti che stipulano con gli operatori economici esecutori una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche ai sensi del DLgs 36/2023 accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del DLgs 159/2011.

6. I Soggetti Attuatori si impegnano ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati e ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui ai commi precedenti.

7. I Soggetti Attuatori si obbligano a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera della imprese. A tal fine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si obbligano ad acquisire il CIG per la tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 136/2010 e ad adempiere a quanto previsto dalle predette disposizioni oltre che a corrispondere il contributo previsto dall'ANAC, e a comunicare il CIG al Comune.

8. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora i Soggetti Attuatori o gli operatori economici, perdessero i requisiti di cui ai commi precedenti.

9. In caso di violazione da parte dei Soggetti Attuatori di obblighi diversi da quelli di cui ai precedenti commi il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

10. Per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione si dà atto che la comunicazione e/o informazione antimafia, di cui all'art. 83 del DLgs 159/2011, richiesta in data, prot., alla Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.), competente la Prefettura di, è stata conclusa in datacon esito negativo.

Art. 15– Regime fiscale

1. Gli obblighi assunti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto il presente atto verrà trascritto all'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 a 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 l'attuazione di uno strumento urbanistico generale.

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 stabilito il valore di € 719.804,84 (settecento diciannovemilaottocentoquattro,84).

Art. 16 – Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione 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 della 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 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/Privacy/Informativa-ai-sensi-dell-art.-13-del-Regolamento-UE-679-2016-Regolamento-generale-sulla-protezione-dei-dati-ed-obblighi-del-Contrante> che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

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 componenti, che lo approvano e insieme a me, alle ore, lo sottoscrivono in questo foglio ed in calce ai primi fogli.

Per il Comune:

Il Soggetto Attuatore: signora Zaccaria Sara

Il Soggetto Attuatore: signora Zaccaria Maila

Il Soggetto Attuatore: signora Benato Marta per MAPA HOLDING SRL

Il Segretario Generale [*notaio*]: