

CITTA' DI ARZIGNANO
 UFFICIO PROTOCOLLO
 A 17 APR. 2015

COMUNE DI ARZIGNANO VICENZA

STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. LORENZO FRIGO	DITTE : IL GRIFO S.R.L.	PIANO DI INTERVENTO VIA RIORTORTO ISOLATO N° C2 8043
 <p>PROG. D.D.L. LORENZO FRIGO <small>n° 171</small></p>	COMMITTENTI IL GRIFO S.R.L. Via del Lavoro, 49 36071 ARZIGNANO (Vicenza) Tel. 0444 711111 - Fax 0444 701509 Cod. Fisc. 019719710240 info@ilgrifoart.it - www.ilgrifosrl.it	CONVENZIONE PRELIMINARE
AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE	INTEGRAZIONE DEL 17.04.2015	DICEMBRE 2014 H



CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PUA VIA RIOTORTO - ISOLATO C2 8043 "PdL RIOTORTO 2"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici addì....., nel mio studio sito in via n. innanzi a me dott. Notaio in Arzignano, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di Vicenza,

SONO PRESENTI:

-, nato a, domiciliato per la carica a Arzignano presso la Casa Comunale, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Gestione del Territorio e rappresentante del Comune di Arzignano, (codice fiscale: 00244950242), a quanto qui in seguito autorizzato in virtù di delibera del Consiglio Comunale in data n. che in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera ".....";
 - FONGARO CLAUDIO, nato a Arzignano il 28 novembre 1960, e FONGARO STEFANO, nato a Arzignano il 28 aprile 1963, entrambi domiciliati per la carica ove appresso, i quali intervengono ed agiscono nel presente atto non in proprio ma nella qualità di componenti il Consiglio di Amministrazione della società "IL GRIFO S.R.L.", con sede in Arzignano, via Del Lavoro n.49, capitale sociale Euro 62.400,00= iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza, (codice fiscale: 00194710240), a quanto qui in seguito autorizzati in virtù dei poteri loro spettanti per statuto sociale, nonché in virtù dei poteri loro conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società in data, il cui verbale in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna, N. del Repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera ".....";
- (società che nel prosieguo saranno indicate come "ditta urbanizzante-attuatrice").

Detti costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto per la cui migliore intelligenza

P R E M E T T O N O

- che è stato stipulata la proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 con atto autenticato dalla dott.ssa. Crocenzi Claudia Notaio in Arzignano in data 16 gennaio 2013 Rep. n. 2162 Racc. n. 1709, Registrato ad Arzignano il 14.02.2013 al n. 593 Serie 1T e Trascritto a Vicenza il 15.02.2013 al n. 3596 RG e al n. 2403 RP;
- che la Giunta Comunale con delibera n. del, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il progetto PUA - Piano di Lottizzazione di via Riotorto - isolato C2 8043 denominato "PdL RIOTORTO 2", presentato dalla ditta "IL GRIFO S.R.L."

- che l'area consiste in appezzamenti di terreno della superficie catastale e reale di mq. 3.160 (tremilacentosessanta), individuati dal P.I. del Comune di Arzignano come "ZTO C/2 n. 8043", e nel PAT come ATO 1.2 sono così suddivisi:

Comune di Arzignano, foglio 24, mappali nn.

1371p	di are	3.22	(Società IL GRIFO S.R.L.)
1434p	di are	30	(Società IL GRIFO S.R.L.)
1474	di are	17	(disponibilità del volume come da atto allegato)
1476p	di are	63	(Società IL GRIFO S.R.L.)
1477	di are	7	(Società IL GRIFO S.R.L.)
1481p	di are	35	(disponibilità del volume come da atto allegato)
1482p	di are	1.51	(disponibilità del volume come da atto allegato)
1484	di are	1.24	(disponibilità del volume come da atto allegato)
1485	di are	21.76	(Società IL GRIFO S.R.L.)
1486	di are	2.25	(disponibilità del volume come da atto allegato)
1488	di are	10	(disponibilità del volume come da atto allegato)

pari a mq. 3.160 (tremilacentosessanta,00);

- che la società "IL GRIFO S.R.L." ha titolo di utilizzare la volumetria di tutti i mappali soprariportati in seguito a cessione della volumetria relativa ai mappali di non sua proprietà

- che la ditta urbanizzante-attuatrice ha presentato un progetto di lottizzazione complessivo per l'urbanizzazione dell'area sopra descritta, avente le seguenti caratteristiche:

superficie totale intervento	mq.	3.022
superficie copribile	mq.	907
superficie area ad uso parcheggio	mq.	222
superficie area ad uso marciapiede	mq.	209
superficie fondiaria	mq.	2.265
volume realizzabile	mc.	3.160
abitanti insediabili	n.	19

tutto ciò premesso è da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1: ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta urbanizzante-attuatrice, che presta al Comune di Arzignano la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a realizzare il Piano Urbanistico Attuativo, comprese tutte le opere di urbanizzazione primaria in conformità agli elaborati di progetto che vengono di seguito indicati e che sono già stati acquisiti agli atti del Comune di Arzignano:

(.....)

assumendo in modo esplicito e formale tutti gli obblighi previsti dai seguenti articoli, per sè, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2: URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A) La ditta urbanizzante-attuatrice si impegna a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, descritte negli elaborati di piano e nel capitolato, e così riassunte:

- marciapiedi mq.
- spazi di sosta e parcheggio mq.
- reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas)
- reti fognarie
- pubblica illuminazione
- opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica
- realizzazione opere di consolidamento del versante

B) In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al progetto esecutivo presentato dalla ditta urbanizzante-attuatrice, regolarmente approvato dal Comune di Arzignano, sia per le quantità che per il tipo delle opere e per i prezzi esposti, ed al computo metrico estimativo, il valore delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico (realizzazione marciapiede lungo via Riotorto e realizzazione parcheggio) viene preventivamente quantificato in Euro €..... (euro.....) (I.V.A., spese tecniche comprese e ogni onere compreso), che vengono realizzate a compensazione della perequazione urbanistica determinata in Euro 145.100,00 (centoquarantacinquemilacento/00) in sede di Variante 3 al Piano degli Interventi della Città di Arzignano.

Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta urbanizzante ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

In ogni caso, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per i fabbricati da realizzarsi nell'isolato C2 8043, i titolari dovranno corrispondere al Comune di Arzignano i contributi sugli oneri di urbanizzazione primari in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

C) Tutte le opere di urbanizzazione realizzate saranno gratuitamente trasferite al Comune di Arzignano una volta positivamente collaudate. Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune di Arzignano.

Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ARTICOLO 3: URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire i titolari dovranno corrispondere al Comune di Arzignano i contributi sugli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

ARTICOLO 4: ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta urbanizzante-attuatrice in qualità di titolare del Permesso di costruire provvede all'affidamento e alla realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio prevista dal P.I.. in ogni caso la ditta urbanizzante-attuatrice assume il ruolo di stazione appaltante cui spetta l'espletamento della procedura di affidamento della procedura esecutiva e dell'appalto dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione comprese quelle a compensazione.

ARTICOLO 5: ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta urbanizzante-attuatrice dovrà provvedere a proprie cure e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune o dagli Enti gestori dei servizi, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione.

Al progetto edilizio di cui sopra si potrà, per motivi tecnici e/o progettuali o per adeguamenti normativi o prescrizione degli Enti Gestori dei servizi, apportare modifiche agli schemi tecnici e progettuali delle infrastrutture descritte nel progetto urbanistico.

ARTICOLO 6: TEMPI DI ESECUZIONE

Le previsioni della presente Convenzione fanno parte integrante del permesso di costruire a urbanizzare. L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà eseguito in contraddittorio con l'Ufficio tecnico Comunale e comunque entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il piano di sicurezza del cantiere ed istruita la relativa copertura assicurativa valida fino alla consegna delle opere.

Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dal rilascio del permesso a costruire per i lavori di urbanizzazione dell'area.

Il presente piano ha efficacia 10 anni in conformità alle indicazioni della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004 n.11 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 7: COLLAUDO

La ditta urbanizzante-attuatrice chiede al Comune di Arzignano di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite. Il collaudo dovrà essere iniziato in corso d'opera. Il collaudo finale dovrà essere eseguito non prima di 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi 60 (sessanta), a cura di un tecnico nominato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Arzignano, con spese per le competenze tecniche a carico della ditta lottizzante. Il collaudo dovrà prevedere la rendicontazione a

verifica di tutte le opere realizzate a compensazione della perequazione urbanistica per l'importo di Euro 145.100,00, qualora dette opere dovessero risultare di valore inferiore a Euro 145.100,00 la ditta urbanizzante dovrà versare presso la tesoreria comunale il saldo sulla differenza prima dell'approvazione del collaudo finale.

Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti.

In relazione agli atti di indirizzo formulati dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Vicenza in merito ai "Collaudi di opere di urbanizzazione di piani attuativi" (Atto di indirizzo n. 23.3) e alle specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale, il collaudo finale dovrà comprendere:

- certificato di collaudo con dettagliata relazione illustrativa delle opere, corredato dei verbali di visita con descrizione delle verifiche effettuate e dei collaudi tecnico-funzionali eseguiti;
- verbali di collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture ed impianti;
- nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche degli Enti preposti alla gestione di impianti e sottoservizi;
- elaborati planimetrici con indicazione dei tracciati esecutivi di impianti e sottoservizi, dei diametri, dei materiali e dei dispositivi tecnici installati;
- elaborato planimetrico con indicazione della effettiva ubicazione e sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria : strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, con verifica del rispetto degli standard di lottizzazione previsti nella convenzione sottoscritta ed eventuale tabella comparativa;
- elaborati relativi ai frazionamenti delle aree oggetto di cessione e/o servitù, corredati dei certificati catastali di proprietà riguardanti:
 - a. strade, marciapiedi, spazi pedonali;
 - b. aree di sosta e parcheggio;
- rendicontazione delle opere realizzate a compensazione della perequazione urbanistica con redazione libretto delle misure, registro di contabilità e quadro economico a consuntivo.
- collaudo delle opere di consolidamento del versante.

Tutti gli elaborati dovranno essere consegnati al Comune in n. 2 (due) copie in formato cartaceo e in formato digitale DWG.

Il collaudo finale dovrà essere approvato con provvedimento del dirigente del Settore Gestione del Territorio. La ditta lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato dal Dirigente. In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della ditta lottizzante.

ARTICOLO 8: CONSEGNA DELLE OPERE, TRASFERIMENTO DELLE AREE

Le opere previste nella presente convenzione saranno consegnate al Comune entro 30 (trenta) giorni dal loro favorevole collaudo finale.

Nello stesso tempo saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree e la costituzione delle eventuali servitù.

Ogni superficie destinata alle opere di mitigazione idraulica dovrà essere vincolata in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta con l'obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.

Il Comune di Arzignano potrà richiedere che il trasferimento delle aree, o di loro parte, sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio del permesso a costruire.

ARTICOLO 9: MANUTENZIONE DELLE OPERE

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

Ogni opera di mitigazione idraulica dovrà essere sottoposta a periodiche ed opportune attività di manutenzione con oneri perpetui a carico della ditta Urbanizzante-Attuatrice, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza, sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche.

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

ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE E AGIBILITA'

All'interno della lottizzazione, i permessi a costruire potranno essere rilasciati anche se le opere di urbanizzazione si trovano ancora in fase di completamento, con particolare riferimento al fondo stradale, parcheggi (segnaletica verticale viabilità, corpi illuminanti, realizzazione opere di consolidamento del versante, ecc.).

In tale caso la ditta urbanizzante-attuatrice dovrà presentare al Comune motivata richiesta di collaudo parziale in corso d'opera, corredata da una relazione del Direttore Lavori attestante lo stato di avanzamento degli stessi.

I permessi a costruire saranno quindi rilasciati a seguito di positivo collaudo parziale effettuato dal collaudatore di cui all'articolo 7, nel quale si attesti lo stato di avanzamento e la conformità di quanto realizzato ai progetti approvati.

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione relative all'intero Piano di lottizzazione ad esclusione della stesura manto d'usura di strade, parcheggi.

ARTICOLO 11: VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune, tramite personale dei propri uffici, potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato speciale prestazionale.

Le previsioni del piano e la presente convenzione fanno parte integrante del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Dirigente del Servizio Urbanistica potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti di legge.

ARTICOLO 12: INADEMPIENZE

Se, alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero ancora ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Dirigente del Settore Gestione del Territorio potrà concedere un ulteriore termine per l'ultimazione; decorso tale termine, il Comune potrà sostituirsi alla ditta urbanizzante-attuatrice per completare le opere con addebito di ogni conseguente spesa. Se i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi previsti o non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, il Comune potrà trasformare la lottizzazione d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

ARTICOLO 13: GARANZIE

La ditta urbanizzante-attuatrice ha costituito garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria n. dell'istituto con sede di Euro (.....), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di urbanizzazione in progetto.

La fidejussione viene prestata a garanzia del completo e puntuale adempimento della presente convenzione e degli obblighi in essa previsti, nessuno escluso, anche in caso di avvio delle procedure fallimentari da cui siano eventualmente interessate le ditte lottizzanti.

L'ammontare della garanzia potrà essere ridotto una sola volta ed in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, fino ad un minimo del 50% (cinquanta per cento) dell'importo garantito, sulla base di un verbale di collaudo in corso d'opera.

Tale garanzia sarà liberata solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

L'Ente garante è fin d'ora autorizzato ed obbligato a versare l'importo garantito su semplice richiesta della documentazione della spesa del Comune che dichiara inadempiente l'urbanizzante o suoi aventi causa.

ARTICOLO 14: CESSIONE A TERZI

E' vietata la cessione della presente convenzione a terzi se non espressamente autorizzata dal Comune.

La ditta lottizzante, anche in caso di trasferimento parziale delle aree lottizzate, resta comunque responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 15: REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, frazionamento inerenti, derivanti e conseguenti alla presente convenzione, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere, sono a carico della ditta lottizzante-urbanizzante con richiesta di beneficio di legge applicabile alla seguente convenzione ed in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, ed alla Legge 22 aprile 1982, n. 168 "Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa".

Il Comune di Arzignano dopo l'avvenuta approvazione del presente strumento urbanistico rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del piano attuativo e dell'importo degli oneri di urbanizzazione in esso previsti.

ARTICOLO 20: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta urbanizzante-attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei registri immobiliari ed ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 21: CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra il comune di Arzignano e le ditte urbanizzanti – lottizzanti , tanto durante il corso dei lavori che ad ultimazione degli stessi , in caso di mancato accordo ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs 163/06 saranno decisi mediante giudizio ordinario . E' esclusa la causa arbitrale. Il foro competente è il Tribunale di Vicenza.

ARTICOLO 21: EFFICACIA DEL PIANO

L'efficacia del piano di lottizzazione relativo alla presente convenzione viene fissata in anni 10 (dieci), decorrenti dalla data di stipula del presente atto.

Per quanto non previsto si fa espresso richiamo alle norme di legge e ai regolamenti vigenti.

Le parti, come sopra rappresentate, mi dispensano dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.

Arzignano,

Firme