Comune di Arzignano (VI)

PIANO LOTTIZZAZIONE "VIA POZZETTI" (C2-8029)

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATO	N.
Schema di convenzione	G

Commessa	Codice Elaborato	SCALA:
D13LG022	D13LG022-CAR-00G-R0	

File
Z:\ANNO-2013\D13LG022\PROGETTO\DISEGNI\D13LG022-CAR-000-R1.DWG

COMMITTENTI

Tibaldo Claudio & Figlio SNC: Via Calavena Alta, 77- 36071 Arzignano (VI) - C.F./P.I.V.A 01693720243

FIRMA

PROGETTAZIONE

S.A.G.E.I.
Studio di Ingegneria & Architettura

Sede:
Via Poggio di Giano, 3 - 36071 ARZIGNANO (VI)
tel. 0444/670399 - fax. 0444/451123
e-mail: info@sagei.com pec: sagei.cert@pec.it Web: www.sagei.com

RESPONSABILE TECNICO PROGETTAZIONE

Ing. Lorenzo GENTILIN

IL PROGETTISTA

Ing. Lorenzo GENTILIN

REDATTO	VERIFICATO
Ing. Matteo BOSCHETTI	Ing. Lorenzo GENTILIN

DATA	REVISIONE	NOTA
MARZO 2015	00	PRIMA EMISSIONE

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O ALTRIMENTI PUBBLICATO IN TUTTO O IN PARTE SENZA IL CONSENSO SCRITTO DEL PROGETTISTA (legge 22-4-41, n. 633 - art. 2575 e segg. C. C.)

N. del REPERTORIO N. della RACCOLTA

CONVENZIONE URBANISTICA
PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ai sensi art. 7 bis delle NTA-Operative del PI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila…… addì ….. del mese di …… in Arzignano, nel mio studio sito in via …….…… al civico n° …. innanzi a me dott. ……Notaio in ……, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti di ……,

SONO PRESENTI:

- Dott. …….., nato a ……. il ……., 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 ……. 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 "……";

- I Sigg. Tibaldo Flavio nato ad Arzignano (VI) in data 27/03/1963 e Tibaldo Massimo nato ad Arzignano in data 29/01/1969, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale, intervengono nel presente atto quali soci e legali rappresentanti della società "Tibaldo Claudio e Figlio s.n.c." con sede ad Arzignano (VI) in via Calavena Alta n. 77, C.F. e P.I. n.01693720243 ; che in prosieguo sarà indicata 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 S S O

- che la Giunte Comunale di Arzignano con delibera n. …… del ……, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il progetto PUA - Piano di Lottizzazione di "via Pozzetti" - isolato n. C2/8029 presentato dalla ditta "Tibaldo Claudio e Figlio s.n.c.";

- che l'area consiste in appezzamenti di terreno della superficie reale di mq 7.629 (settemilaseicentoventinove) individuati dal PI (Piano degli Interventi) del Comune di Arzignano come Z.T.O. C2-8029 e nel PAT come ATO 1.3, tutti di proprietà della ditta "Tibaldo Claudio e Figlio s.n.c.", così suddivisi:

1277/p	di ha	00.27.42 di superficie reale (porzione di mappale)
1280	di ha	00.16.31 di superficie reale (sup. catastale ha 00.14.80)
1661/p	di ha	00.09.29 di superficie reale (porzione di mappale)
1662/p	di ha	00.19.95 di superficie reale (porzione di mappale)
1664	di ha	00.03.32 di superficie reale (sup. catastale ha 00.03.32)

pari a mq 7.629 (settemilaseicentoventinove)

- che la Ditta urbanizzatrice-Attuatrice ha presentato regolare istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione (pratica urbanistica n. 14U0002) in data 19/12/2014, agli atti del Comune di Arzignano con prot. n. 40965, per l'urbanizzazione dell'area sopra descritta, avente le seguenti caratteristiche:

superficie territoriale	mq. 7.979,00
superficie da cedere per futuro allargamento stradale	mq. 350,00
superficie totale PdL intervento	mq. 7.629,00
superficie copribile	mq. 1.643,00
superficie fondiaria lotti	mq. 5.262,00
superficie area ad uso parcheggio	mq. 576,00
superficie area ad uso marciapiede	mq. 369,00
superficie area a strada	mq. 690,00
superficie di mitigazione idraulica	mq. 732,00
volume realizzabile	mc. 6.000,00
abitanti insediabili	n. 39;

tutto ciò premesso è da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, *si stipula e conviene quanto segue:*

ARTICOLO 1: ATTUAZIONE DELLE OPERE

La ditta Attuatrice, si impegna a dare esecuzione al Piano degli Interventi di cui alla premessa, secondo gli elaborati di piano approvati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
La ditta urbanizzante-Attuatrice che presta al Comune di Arzignano la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopradescritti, si impegna a dare esecuzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo gli elaborati di progetto costituiti da:

Disegni

(…….)

Fascicoli

(…….)

allegati alla richiesta intesa ad ottenere l'approvazione del piano di lottizzazione pratica edilizia n. ..... depositato agli atti del Comune di Arzignano.

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:

- opere viarie (strade, segnaletica)	mq	690
-marciapiedi	mq	369
- spazi di sosta e parcheggio	mq	576

- reti di servizio (telefocica, idrica, elettrica, gas)
- rete fognaria
- pubblica illuminazione
- opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica

B) In relazione alle caratteristiche costruttive, nonché al progetto presentato dalla ditta Attuatrice, regolarmente approvato dal Comune, sia per le quantità, che la qualità e il tipo delle opere e per i prezzi esposti nel computo metrico estimativo, il valore delle opere di urbanizzazione primaria viene quantificato per un importo di Euro …….. (I.V.A., oneri e spese tecniche comprese).
Tali importi rimangono fissi e definitivi assumendosi la ditta Attuatrice ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.
Detto importo sarà soggetto ad eventuale conguaglio esclusivamente per maggiori oneri dovuti, in relazione alle effettive superfici e dei volumi realizzati dai singoli concessionari anche su più piani, nonché per aggiornamento degli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria.
Viene previsto lo scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria di cui alla Legge Regionale 61/85, fino all'importo delle opere di urbanizzazione primaria, pari ad Euro …… (……/00).

C) Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno gratuitamente trasferite al Comune 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 i contributi sugli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

ARTICOLO 4: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta "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 Piano degli Interventi, in esecuzione diretta non trovando applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 come modificato dall'articolo 45, comma 1, del legge n. 214 del 2011.
In ogni caso la Ditta "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 Attuatrice dovrà provvedere a proprie cure e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal
Comune o dagli Enti gestori dei servizi, a completare gli allacciamenti ai pubblici servizi comunali di 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 prescrizioni 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 contradittorio 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 istituita 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 di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 7: COLLAUDO

Con la comunicazione di inizio dei lavori per l'urbanizzazione dell'area, la Ditta urbanizzante-Attuatrice dovrà richiedere al Comune di sottoporre a collaudo tutte le opere, che potrà essere effettuato anche 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 Attuatrice.
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), per analogia, 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, 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.

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 potrà richiedere che il trasferimento delle aree, o di loro parte, sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio del Permesso di 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 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 e successivamente ai soggetti subentranti nella prorpietà , 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 ED 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 stadale e parcheggi (segnaletica verticale viabilità, corpi illuminanti, realizzazione opere di consolidamento delvversante, 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 dei Lavori attestante lo stato di avanzamento dei lavori stessi.
I permessi a costruire saranno quindi rilasciati a seguito di positivo collaudo parziale effettuato dal collaudatore di cui all'art. 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 al Piano di Lottizzazione ad esclusione della stesura del manto di usura di strade e parcheggi.

ARTICOLO 11: VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune, tramite personale dei propri uffici, potrà esercitare il potere di controllo e vigilanza per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni Permesso di Costruire rilasciato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del Capitolato speciale prestazionale.
Le previsioni della 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 Settore Gestione del Territorio 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 lottizzante 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 urbanizzando il sito d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

ARTICOLO 13: GARANZIE

La ditta 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 primaria.

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 totalmente liberata solo ad avvenuto e 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 del Comune che dichiari 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 Attuatrice, anche in caso di trasferimento parziale delle aree urbanizzate, resta comunque responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione salvo che la nuova ditta sia subentrata a tutti gli obblighi della presente convenzione con Atto registrato.

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 urbanizzante Attuatrice con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.43 n° 666.
Il Comune rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del piano degli Interventi che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 16: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

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

ARTICOLO 17: CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra il Comune di Arzignano e le ditte urbanizzanti - Attuatrice, 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 18: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta 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 Piano degli Interventi, in esecuzione diretta, non trovando applicazione il D.Lgs. n. 163 del 12.04.2006, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 come modificato dall'articolo 45, comma 1, del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011.

ARTICOLO 19: EFFICACIA NELL'ATTUAZIONE

L'efficacia di durata degli obblighi derivanti dalla 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 dispensando dalla lettura di quanto allegato per averne piena ed esatta conoscenza.