

Studio Tecnico  
Rossi geom. Renato

Via G. Zanella 3/1 – Montorso Vicentino (VI)

Tel. 0444 685322 – Fax. 0444 486630 – email. geom.rossi@gmail.com



CITTÀ DI ARZIGNANO

AL DIRIGENTE  
DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
DEL COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

**Richiedente:** VERL S.R.L.  
Via Piazzetta degli Alpini n. 3 – Asiago (Vi)  
P.i. 03325360240

**Oggetto:** RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE IN VIA VERLATO



## Schema di convenzione

- con riferimento allo schema Allegato A delle NTA-Op del PI

I progettisti

La committenza

Geom. Rossi Renato

Arch. Rossi Daniele

Verl s.r.l.

**Allegato "L"**

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**PER PUA PdL RESIDENZIALE ATO 5 ISOLATO C2 8027**

ai sensi art. 7 bis delle NTA-Op 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 ".....";
- Il Sig. Tamiozzo Virginio nato ad Arzignano (VI) il 19/02/1937, C.F. TMZ VGN 37B19 A459N in qualità di legale rappresentante della ditta VERL S.r.l. con sede ad Asiago (VI) in Piazzetta degli Alpini n° 3, P.I. 03325360240 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 Giunta Comunale di Arzignano con delibera n. .... del ....., esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il progetto PUA - Piano di Lottizzazione di via Verlato - isolato n. C2 - 8027 presentato dalla ditta "VERL S.r.l.";

- che l'area, ricadente in località Tezze del Comune di Arzignano, consiste in appezzamenti di terreno della superficie rilevata di mq 1907 individuati dal PI (Piano degli Interventi) come Z.T.O. C2 8027 e nel PAT come A.T.O. 5, tutti di proprietà della ditta "VERL S.r.l.", così suddivisi:  
 foglio 30 mappale 2117

- sub 4 (parte) di circa mq **63** di superficie reale (porzione di mappale)
- sub 16 di circa mq **312** di superficie reale
- sub 17 di circa mq **1.245** di superficie reale
- sub 18 di circa mq **149** di superficie reale
- sub 19 (parte) di circa mq **50** di superficie reale (porzione di mappale)
- sub 21 (parte) di circa mq **88** di superficie reale (porzione di mappale)

- che la Ditta urbanizzatrice-Attuatrice ha presentato regolare istanza intesa ad ottenere l'approvazione del PUA - Piano di Lottizzazione (pratica urbanistica codice n. 14PC108) in data 18/07/2014, agli atti del Comune di Arzignano con prot. n. 22486, per l'urbanizzazione dell'area sopra descritta, avente le seguenti caratteristiche:

- superficie territoriale	PUA – PdL	mq	1.907,00
---------------------------	-----------	----	----------

- superficie massima copribile	mq	409,00
- superficie fondiaria lotti	mq	1.156,00
- superficie area a parcheggio (sola superficie a stalli)	mq	169,10
- superficie sede stradale/area di manovra	mq	582,00
- altezza massima	ml	6,00
- volume massimo realizzabile	mc	2.403,00
- abitanti insediabili n. 14		
- realizzazione reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas), rete fognaria, pubblica illuminazione e opere di mitigazione idraulica		

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 urbanizzante-Attuatrice, si impegna a dare esecuzione al PUA – Piano di Lottizzazione 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:

*(elaborati di progetto)*

allegati alla richiesta intesa ad ottenere il Permesso di Costruire 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 (sede stradale, area di manovra, segnaletica) mq 582,00
- spazi di sosta e parcheggio (stalli effettivi) mq 169,10
- reti di servizio (telefonica, 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 urbanizzante-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 reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas) rete fognaria e pubblica illuminazione, 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.

D) 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.

Tutte le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno essere realizzate nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni di cui al parere dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 30/06/2015 prot. n. 10030 e/o alle successive direttive che potranno essere impartite.

### **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 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 PUA – PdL di cui alla presente convenzione come previsto 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, della legge n. 214 del 2011.

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, 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 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 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 dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 7: COLLAUDO**

La Ditta urbanizzante-Attuatrice dovrà chiedere al Comune di Arzignano di sottoporre a collaudo, le opere di urbanizzazione che 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). Il collaudo dovrà essere effettuato 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 urbanizzante-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:

- a. 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;
- b. verbali di collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture ed impianti;
- c. nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche degli Enti preposti alla gestione di impianti e sottoservizi;
- d. elaborati planimetrici con indicazione dei tracciati esecutivi di impianti e sottoservizi, dei diametri, dei materiali e dei dispositivi tecnici installati;
- e. 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;
- f. elaborati relativi ai frazionamenti delle aree oggetto di cessione e/o servitù, corredati dei certificati catastali di proprietà riguardanti strade e parcheggi;

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

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**

1. La "Ditta urbanizzante-Attuatrice" si impegna a costituire le servitù di uso pubblico a favore del Comune delle opere di urbanizzazione primaria del PUA individuate al precedente art. 2 "urbanizzazione primaria".

2. In occasione della costituzione di servitù ad uso pubblico, la ditta proprietaria fornirà tutti i documenti e le indicazioni necessarie, inclusi i frazionamenti e gli elaborati riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite, i certificati catastali di proprietà, i frazionamenti distinti tra loro delle aree rispettivamente destinate a strade - aree di manovra, aree di sosta e parcheggio, rete idrica, fognaria, elettrica, pubblica illuminazione e gas.

3. 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.

4. Tutte le spese inerenti la costituzione delle servitù di aree ed opere ed il vincolo di inedificabilità assoluta sono a carico della Ditta urbanizzante-Attuatrice".

Tutte le opere di urbanizzazione che riguardano le reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas) e le reti fognarie e di pubblica illuminazione di cui alla presente convenzione, dovranno essere gratuitamente cedute al Comune di Arzignano con esclusione delle opere di mitigazione idraulica realizzate nell'area denominata "verde privato speciale".

#### **ARTICOLO 9: MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Per le aree e le opere che rimarranno in proprietà privata con vincolo di uso pubblico, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della "Ditta urbanizzante-Attuatrice", e, successivamente, dei soggetti subentranti nella proprietà.

Per le reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas), delle reti fognaria e di pubblica illuminazione di cui alla presente convenzione, previste in cessione al Comune di Arzignano, prima della loro effettiva consegna a seguito di collaudo, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relative l'esecuzione e l'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della Ditta urbanizzante-Attuatrice.

Al momento della costituzione della servitù perpetua di uso pubblico e della consegna delle reti di servizio, tutte le opere di urbanizzazione dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

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/o dei soggetti subentranti nella proprietà, in modo che queste possano conservare al meglio la propria efficienza, sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche.

#### **ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE ED AGIBILITA'**

All'interno della lottizzazione, i permessi a costruire potranno essere rilasciati, successivamente alla presentazione dell'inizio dei lavori, anche se le opere di urbanizzazione si trovano ancora in fase di completamento, con particolare riferimento alla stesura manto d'usura di strade e parcheggi, posa arredo urbano verticale viabilità(segnaletica verticale, corpi illuminati illuminazione pubblica, panchine, cestini, giochi, eccetera).

In tale caso la ditta lottizzante 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'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 primaria relative all'intero Piano di lottizzazione;

#### **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 descrittivo 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 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 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 sia eventualmente interessata la ditta urbanizzante-Attuatrice.

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

#### **ARTICOLO 17: CONTROVERSIE**

Tutte le controversie tra il Comune di Arzignano e la ditta urbanizzante-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 decise mediante giudizio ordinario. E' esclusa la causa arbitrale. Il Foro competente è il Tribunale di Vicenza.

#### **ARTICOLO 18: 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.