

**CONVENZIONE URBANISTICA
PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno addì del mese di in Arzignano, nel mio studio sito in via al civico n° innanzi a me dott.Notario 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 che in copia autentica al presente atto si allega sotto la lettera ".....";
 - GATTAZZO MARILENA, nata a Montecchio Maggiore il 22/04/1949, residente ad Arzignano in via Sediari 11/a, (codice fiscale: GTT MLN 49D62 F464M);
 - DAL MASO ROBERTO, nato a Arzignano il 31/01/1978, residente ad Arzignano in via Sediari 11/a, (codice fiscale DLM RRT 78A31 A4590)
 - DAL MASO MARCO nato a Arzignano il 05/11/1987, residente ad Arzignano in via Sediari 11/a , (codice fiscale DLM MRC 87S05 A4590)
- 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 il Consiglio Comunale di Arzignano con delibera n. 66 del 24 settembre 2014, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato la Variante 5 al Piano degli Interventi della Città di Arzignano, che prevede la possibilità di rilasciare un Permesso di Costruire convenzionato per l'intervento inserito nell'isolato n. A-2000 che ricomprende gli edifici individuati da schedatura puntuale del PI con i nn. 11A e 12A, con la realizzazione di opere di interesse pubblico, quali la sistemazione del marciapiede, lo spostamento del capitello esistente dell'incrocio tra Via Cisalpina, Via Giacomo Zanella, Via Castellana e Via Gianfranco Volpato.
Inoltre, in riferimento alla perequazione urbanistica per gli edifici 11A e 12A, facenti parte dell'ambito di intervento, proposti ai sensi dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio, è stata determinata la quota parte del vantaggio economico da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale in Euro 30.000,00 (trentamila/00);
- l'area interessata dalla convenzione in oggetto è di mq 346 reali, individuata dal P.I. (Piano degli Interventi) del Comune di Arzignano come Z.T.O. A-2000 e nel PAT (Piano di Assetto del Territorio) come A.T.O. n. 1.1, di proprietà dei sigg. Dal Maso Marco nato a Arzignano il 05/11/1987 e residente ad Arzignano in via Sediari 11/a -

C.F. DLM MRC 87S05 A4590, Dal Maso Roberto nato a Arzignano il 31/01/1978 e residente ad Arzignano in via Sediari 11/a – C.F. DLM RRT 78A31 A4590 e Gattazzo Marilena nata a Montecchio Maggiore il 22/04/1949 e residente ad Arzignano in via Sediari 11/a, (codice fiscale: GTT MLN 49D62 F464M, ricadenti all'interno dei mappali così censiti:

- Comune di Arzignano, Catasto Terreni,
 - foglio n. 24, mappale n. 238;
- Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati:
 - foglio n. 24, mappale n. 238, sub 3, via Cisalpina, P.T., Categoria C/3, classe 2, mq. 124, RCE €435,48.

Inoltre, all'interno dell'ambito ricadono

- una porzione di superficie di proprietà del Comune di Arzignano destinata a strada;
- una parte sul corso d'acqua demaniale tombinato denominato Riotorto di proprietà dell'Alta Pianura Veneta.

- che la ditta urbanizzante ha presentato presso il Comune di Arzignano, regolare domanda in data 28/05/2015, agli atti con prot. n. 17901, (pratica urbanistica n. 15U002) intesa ad ottenere l'approvazione del P.U.A. - Piano di Recupero di iniziativa privata – *in seguito definito anche P.d.R.* – per la ricomposizione urbanistica degli edifici n. 11A e 12A, a destinazione residenziale, ricompresi nell'ATO 1.1 – ZTO A-2000 del Piano degli Interventi, avente le seguenti caratteristiche:

Superficie totale interessata dall'ambito di intervento.....	mq	346,00;
Superficie a marciapiedi e aree di relazione	mq	77,00;
Superficie a marciapiedi e aree di relazione da realizzare ex novo.....	mq	4,00;
Superficie stradale.....	mq	11,00;
Superficie destinata all'edificazione.....	mq	158,00;
Superficie destinata ad area cortilizia privata	mq	59,00;
Superficie destinata a verde privato.....	mq	37,00;

- che la Giunta Comunale di Arzignano con delibera n. del, esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il P.U.A. – Piano di Recupero di iniziativa privata

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 Piano di Recupero 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, in conformità al Piano di Recupero della Città di Arzignano, secondo gli elaborati di progetto costituiti da:

(elenco elaborati grafici)

ARTICOLO 2: OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

La ditta Urbanizzante-Attuatrice si impegna a realizzare le seguenti opere di interesse pubblico a favore del Comune di Arzignano, quali:

- spostamento del capitello, in modo da garantire miglior visibilità all'incrocio esistente tra Via Cisalpina, Via Giacomo Zanella, Via Castellana e Via Gianfranco Volpato;
- spostamento del palo della luce esistente all'interno dell'ambito di intervento, modello di palo scelto: " palo e Plafoniera tipo Flat Link System" di altezza totale di 8 m;
- sistemazione, mediante nuova pavimentazione, del marciapiede e dell'area di relazione per una superficie pari a (77,00 superficie esistente + 4,00 mq superficie prevista in cessione) mq 81,00;
- sistemazione stradale in prossimità dell'incrocio, per una superficie pari a mq 11,00.

La ditta Urbanizzante-Attuatrice si impegna inoltre a cedere gratuitamente, a favore del Comune di Arzignano, le aree da destinarsi:

- allargamento marciapiedi, per una superficie pari amq. 4,00

A) 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 pubbliche e/o di interesse pubblico viene quantificato per un importo di Euro (...../00) (I.V.A., spese tecniche comprese e ogni onere compreso), che vengono realizzate a parziale compensazione della perequazione urbanistica determinata in Euro 30.000,00 (trentamila/00) in sede di Variante 5 al Piano degli Interventi della Città di Arzignano.

L'importo di Euro (...../00) a differenza tra la perequazione urbanistica dovuta e il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare, sopra determinate, è già stata versata presso la tesoreria comunale del Comune di Arzignano in data direttamente dai sig.ri Gattazzo Marilena, Dal Maso Marco e Dal Maso Roberto.

Tali importi rimangono fissi e definitivi assumendosi la ditta Urbanizzante-Attuatrice ogni carico per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti.

Per l'ottenimento del Permesso di Costruire degli erigendi fabbricati sugli immobili catastalmente censiti al Foglio n. 24 mappale n. 238 dovranno essere versati al Comune di Arzignano gli importi tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria.

B) Tutte le opere di interesse pubblico saranno gratuitamente trasferite al Comune una volta positivamente collaudate.

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.

C) 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 nel Comune di Arzignano.

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 Piano di Recupero, 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 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 interesse pubblico urbanizzazione e/o di interesse pubblico previste dalla presente convenzione.

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 di Arzignano e/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. Gli allacciamenti ai sottoservizi dovranno essere introdotti all'interno della proprietà prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 6: TEMPI DI ESECUZIONE

Le previsioni della presente Convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire ad urbanizzare.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione sarà eseguito in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale e comunque entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione 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 36 mesi dalla denuncia di inizio lavori, mentre il termine previsto per l'ultimazione delle opere relative alla sistemazione della strada, sono fissati in 18 mesi.

ARTICOLO 7: COLLAUDO

La ditta Urbanizzante-Attuatrice dovrà chiedere al Comune di Arzignano di sottoporre a collaudo tutte le opere e 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 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:

- 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;

- 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 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 il marciapiede e l'allargamento sede stradale.

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

La ditta Urbanizzante-Attuatrice 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 Urbanizzante-Attuatrice.

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.

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 Urbanizzante-Attuatrice.

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

ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Comune rilascia i singoli permessi a costruire nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano degli Interventi e dal Piano di recupero.

I permessi a costruire per la realizzazione dei nuovi edifici 11A e 12A verranno rilasciati contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite, collaudate e cedute le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree interessate.

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 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 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 (...../00), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di interesse pubblico.

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 (...../00), pari al 100% (cento per cento) del valore delle opere di interesse pubblico.

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 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 con provvedimento Dirigenziale.

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, 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 le ditte 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: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La ditta Urbanizzante-Attuatrice, in qualità di titolare del Permesso di Costruire, provvede all'affidamento ed 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 DP.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.

BOLZA