



**asa studioalbanese**

vicenza 36100 contrà Pusterla 12  
milano 20134 via ventura 15

tel +39(0)444996000  
fax vi +39 (0)444996044 - fax mi +39 (0)226412736  
info@studioalbanese.it - www.studioalbanese.it

P.IVA / C.F. / Registro Imprese VI02026660247  
REA n. 200844 - Capitale Sociale € 99.000,00 i.v.

PROGETTAZIONE

**ASA Studio Albanese s.r.l.**

Contrà Pusterla 12, 36100 Vicenza

AGGIORNAMENTO09 DEL

**21 Luglio 2016**

REFERENTE PROGETTO

Arch. Simone Matteazzi

FILE

MST\_PP\_DS\_A\_1\_2\_02

LAVORO

**Variante 4 al piano particolareggiato  
Area centrale delle ex concherie**

TAVOLA

**SINOTTICA CONVENZIONE**

SCALA

-

PP\_DS

## CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro in questo giorno ventisette del mese di febbraio

27 febbraio 2004

In Arzignano via Stadio n. 36/13 presso la sede del "Consorzio Urbanistico dell'Area Centrale delle Concerie", ove richiesto.

Avanti a me dr. GIOVANNI RIZZI, NOTAIO in Vicenza, ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, previa rinuncia fatta di comune accordo e col mio consenso all'assistenza dei testimoni, sono comparsi:

- da un lato il

**COMUNE DI ARZIGNANO** codice fiscale 00244950242, qui rappresentato, a sensi dell'art. 107 del Dec. Lgs. 267/2000 (T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) dal sig. PINTON DR. LORIS nato a Villa del Conte (PD) il 22 marzo 1949 e domiciliato per la carica presso la sede Municipale in Arzignano piazza della Libertà n. 12, nella sua veste di dirigente del settore Ricerca e Progetti Strategici e responsabile del P.R.U. di cui al successivo punto 7 delle Premesse, a quanto infra espressamente facoltizzato in forza di delibera della Giunta Comunale del 29 dicembre 2003 di cui al verbale n. 203 di reg. , divenuta esecutiva a sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sub "A", in esecuzione della precedente delibera del Consiglio Comunale del 18 giugno 2002 di cui al verbale n. 32 di reg. che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sub "B".

- dall'altro lato le seguenti ditte lottizzanti (di seguito cumulativamente indicate come "soggetto attuatore"):

**"PAVANI S.R.L."** società con sede in Arzignano (VI) via B. Meneghini n. 4, capitale sociale interamente versato di €. 10.400,00 iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 02652170248**, qui rappresentata dal sig. Pagliarusco Luigi nato ad Arzignano il 1° gennaio 1950 e domiciliato per la carica ricoperta presso la sede sociale, nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante, investito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e della firma sociale a sensi del vigente Statuto Sociale.

**"CONSORZIO URBANISTICO DELL'AREA CENTRALE DELLE CONCERIE"** con sede in Arzignano (VI) via Stadio n. 36/13, iscritto al Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e numero di codice fiscale: 03040220240, qui rappresentato dal sig. Mastrotto Mario, nato a Nogarole Vicentino (VI) il 26 ottobre 1950 e domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio, nella sua veste di Presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante dell'ente suindicato, a quanto infra espressamente facoltizzato in forza di delibera del Consiglio direttivo in data 4 febbraio 2004, che in estratto autentico si allega al presente atto sub "C", che interviene in proprio nonchè in rappresentanza e quindi in nome e per conto delle ditte appresso indicate e ciò in forza di procura speciale conferita in occasione dell'atto costitutivo del Consorzio, atto in data 22 novembre 2002 n. 85.016 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, reg.to all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 1 in data 2 dicembre 2002 al n. 2797 atti pubblici e trascritto a Vicenza il 5 dicembre 2002 ai nn. 28636/19183;

a) **"BRUSAROSCO IMMOBILIARE S.R.L."** società con sede in Arzignano (VI) via Quarta Strada n. 7, capitale sociale interamente versato di €. 15.600,00 iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 02094050248**

**b) "EDICA S.R.L."** società con sede in Chiampo (VI) via Alcide De Gasperi n. 24, capitale sociale interamente versato di €. 26.000,00 Iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 02444560243**

**c) "CITY s.r.l."** società con sede in Arzignano (VI) corso Matteotti n. 63, capitale sociale interamente versato di €. 10.000,00 (diecimila), iscritta al **Registro Imprese della Provincia di Vicenza, numero di iscrizione e codice fiscale: 00606070241**

**d) VIGNATI GIANMARIO**, nato ad Arzignano (VI) il 6 aprile 1942 e domiciliato ad Arzignano (VI) via Verdi n. 12/3, dipendente, codice fiscale: VGN GMR 42D06 A459P

**e) VIGNATI FRANCESCA**, nata ad Arzignano (VI) il 19 aprile 1944 e domiciliata a Pordenone in via Damiani n. 17/a, casalinga, codice fiscale: VGN FNC 44D59 A459O

**f) FERRON LUCIANA**, nata a Cologna Veneta (VR) il 13 dicembre 1951 e domiciliata a Cologna Veneta (VR) in via Rinascimento n. 21, commerciante, codice fiscale: FRR LCN 51T53 C890I

**g) GALLO BRUNO**, nato a Zimella (VR) il 31 gennaio 1948 e domiciliato a Cologna Veneta (VR) via Rinascimento n. 21, commerciante, codice fiscale: GLL BRN 48A31 M178H

I costituiti dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto pubblico per far constare quanto segue

#### PREMESSO

1) che il Piano Particolareggiato denominato "Area centrale delle ex carceri", nella sua versione definitiva, è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17 aprile 2002, è stato adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. 57 del 24 aprile 2002 ed è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 18 giugno 2002

2) che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprese nel piano attuativo è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 15 ottobre 2003 e che lo stesso è stato oggetto di concessione edilizia in data 17 ottobre 2003 cod. istanza 03PC0199;

3) che i soggetti sopraindicati sono proprietari (in tutto o in parte) degli immobili compresi nel piano attuativo, e così catastalmente identificati:

**a) in ditta "Brusarosco Immobiliare s.r.l."**

**Comune di Arzignano – Foglio 2 (due) (ex Sezione A - foglio 2)**

**CATASTO DEI FABBRICATI:**

**Mapp. 11 graffato col mapp. 891** via Pagani n. 13 P.T. cat. A/6 cl. 3 vani 2,5 RC€ 121,37

**Mapp. 147 sub 1 graffato col mapp. 887 sub 4** piazza Campo Marzio P.1 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 RC€ 434,60

**Mapp. 147 sub 2 graffato col mapp. 887 sub 5** piazza Campo Marzio P. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 RC€ 434,60

**Mapp. 147 sub 3 graffato col mapp. 887 sub 6** piazza Campo Marzio P. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 RC€ 434,60

**Mapp. 147 sub 4 graffato col mapp. 887 sub 7** piazza Campo Marzio P. T.2 cat. A/3 cl. 2 vani 5,5 RC€ 434,60

**Mapp. 147 sub 5 graffato col mapp. 887 sub 8** piazza Campo Marzio P. T.1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 RC€ 316,07

**Mapp. 518 graffato col mapp. 887 sub 1** piazza Campo Marzio P. T cat. C/2 cl. 1 mq. 93 RC€ 153,70

**Mapp. 887 sub 2** piazza Campo Marzio P. 2 cat. A/3 cl. 2 vani 4 RC€ 316,07

**Mapp. 10 graffato con i mappali 12 – 14 – 143 sub 5 e 342** via Giuriolo n. 4 (fabbricato demolito al quale con valutazione dell'Ufficio del Territorio di Vicenza n. 8202/98 di prot. del 15 luglio 1998 è stata attribuita una rendita catastale di €. 7.746,85)

## **CATASTO TERRENI**

### **FOGLIO 2 (due)**

**Mapp. 13** di are 4.44 RD€ 0,43 RA€ 0,32

### **Foglio 1 (uno)**

**Mapp. 1295** di are 1.95 RD€ 1,30 RA€ 0,76

**Mapp. 1296** di are 0.45 RD€ 0,30 RA€ 0,17

**Mapp. 1327** di are 15.41 – Ente Urbano

**Mapp. 1293** di are 14.41 RD€ 12,96 RA€ 7,44

**Mapp. 1294** di are 2.20 RD€ 1,98 RA€ 1,14

Si precisa che i mappali 1295 e 1296 derivano dal frazionamento del mappale 515 di are 2.40 mentre i mappali 1293, 1294 e 1327 (ex 1292) derivano dal frazionamento del mappale 84 di are 32.02.

### **b) in ditta "EDICA s.r.l."**

#### **Comune di ARZIGNANO - foglio 2 (due)**

**Mapp. 471 sub 1** via Mille P. 1 cat. C/3 cl. 2 mq. 184 RC€ 646,19

**Mapp. 471 sub 2** via Mille P. 1 cat. C/2 cl. 4 mq. 150 RC€ 410,58

**Mapp. 471 sub 3** via Mille P. 1 cat. C/3 cl. 3 mq. 460 RC€ 1900,56

**Mapp. 471 sub 4** via Mille P. St. cat. C/2 cl. 4 mq. 5 RC€ 13,69

**Mapp. 471 sub 5** via Mille P.T. cat. C/3 cl. 3 mq. 426 RC€ 1.760,09

**Mapp. 471 sub 6** via Mille P. T. cat. C/2 cl. 4 mq. 157 RC€ 429,74

**Mapp. 471 sub 7** via Mille P.2 cat. C/2 cl. 4 mq. 382 RC€ 1.045,62

**Mapp. 471 sub 8** via Mille P.T cat. C/2 cl. 4 mq. 58 RC€ 158,76

**Mapp. 471 sub 9** via Mille P.T cat. C/2 cl. 4 mq. 184 RC€ 503,65

**Mapp. 471 sub 10** via Mille P.2 cat. C/2 cl. 4 mq. 227 RC€ 621,35

### **c) in ditta "CITY s.r.l."**

#### **Comune di Arzignano - foglio 2 (due)**

#### **CATASTO DEI FABBRICATI**

**Mapp. 850 sub 1** corso Giacomo Matteotti P.T. S1 1 2 cat. D/1 RC€ 12.684,18

#### **CATASTO TERRENI**

**Mapp. 121** di are 7.35 RD€ 6,61 RA€ 4,74

**Mapp. 123** di are 6.31 RD€ 3,89 RA€ 3,42

### **d) in ditta VIGNATI GIANMARIO e VIGNATI FRANCESCA per la quota di ½ (una metà) ciascuno:**

#### **Comune di Arzignano - foglio 2 (due)**

#### **CATASTO TERRENI**

**Mapp. 134** di are 8.83 fabbricato rurale  
sono are otto e centiare ottantatre

### **e) in ditta "PAVANI S.R.L.":**

#### **Comune di Arzignano - foglio 2 (due)**

#### **CATASTO FABBRICATI**

**Mapp. 1964** corso Matteotti P.T.1 cat. D/1 RC€ 2.904,00

si precisa che il mappale 1964 corrisponde al terreno mappale 136 di are 9.15 e ciò giusta denuncia di cambiamento MOD. 3SPC presentata all'UTE di Vicenza in data 27 gennaio 2003 al n. 24709 di prot.

f) in ditta **GALLO BRUNO e FERRON LUCIANA** per la quota di ½ (una metà) ciascuno:

**Comune di Arzignano - foglio 2 (due) (ex Sezione A - foglio 2)**

**CATASTO DEI FABBRICATI**

**Mapp. 161 sub 1** via Mille n. 2 P.T. cat. C/6 cl. 4 mq. 22 RC€ 81,81

**Mapp. 161 sub 2** via Mille n. 2 P.T. cat. C/6 cl. 4 mq. 22 RC€ 81,81

**Mapp. 161 sub 3** via Mille n. 2 P.T.1 2 cat. D/8 RC€ 9.915,97

**Mapp. 886 sub 1** via Mille n. 2 P.St.T.1 cat. A/2 cl. 2 vani 8 RC€ 785,01

**Mapp. 886 sub 2** via Mille n. 2 P.St.T.1 cat. A/2 cl. 2 vani 8 RC€ 785,01

4) che tra le società "BRUSAROSCO IMMOBILIARE S.R.L.", "EDICA S.R.L.", "CITY S.R.L." ed i sigg. Vignati Gianmario, Vignati Francesca, Ferron Luciana, Gallo Bruno, Aldighieri Caterina e Bruttomesso Imelda, a norma degli artt. 52 ss. della Legge R.V. n. 61/85, è stato costituito giusta atto in data 22 novembre 2002 n. 85.016 di rep. Notaio Giovanni Rizzi, reg.to all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 1 in data 2 dicembre 2002 al n. 2797 atti pubblici e trascritto a Vicenza il 5 dicembre 2002 ai nn. 28636/19183, apposito consorzio urbanistico denominato "CONSORZIO URBANISTICO dell'area centrale delle Concerie", qui costituito, che assume direttamente ed in toto l'obbligo di attuazione di ogni e qualsivoglia previsione ed onere posto dalla presente convenzione a carico del soggetto attuatore.

5) che con atto di compravendita in data 17 dicembre 2003 al n. 36.130 di rep. Notaio Vito Guglielmi, reg.to ad Arzignano (VI) il 19 dicembre 2003 al n. 914 serie pubblici e trascritto a Vicenza il 19 dicembre 2003 ai nn. 30562/20164 le sigg.re Aldighieri Caterina e Bruttomesso Imelda (che parteciparono alla costituzione del "Consorzio Urbanistico dell'Area Centrale delle Concerie " come sopra precisato al precedente punto 4), hanno venduto la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di loro proprietà ricadente nell'ambito del Piano Particolareggiato denominato "Area centrale delle ex concerie" alla "PAVANI s.r.l."

6) che a seguito di apposita istanza della suddetta società "PAVANI S.R.L.", la stessa è stata ammessa a far parte del Consorzio sostituendosi pertanto alle sigg.re Aldighieri Caterina e Bruttomesso Imelda, proprie danti causa (la ditta "PAVANI s.r.l." interviene in proprio al presente atto ai fini della trascrizione della presente convenzione anche a carico dell'area dalla stessa acquistata, non avendo la stessa rilasciato, come le altre ditte lottizzanti, apposita procura al Consorzio in sede di stipula dell'atto costitutivo di cui al precedente punto 4)

7) che l'area oggetto del P.P.E. è incisivamente interessata dalla realizzazione di opere previste e finanziate con il Programma di Riqualificazione Urbana di cui all'Accordo di Programma stipulato tra il Comune di Arzignano, la Regione Veneto ed il Ministero dei Lavori Pubblici approvato, da ultimo, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1505 in data 4 agosto 1998;

8) che alcune delle ditte proprietarie delle aree hanno, sin dalla sua formazione, aderito al P.R.U. assumendo oneri di partecipazione sia a titolo diretto e personale, sia direttamente e dichiaratamente collegati con la realizzazione del P.P.E. ed anticipativi di contenuti della presente convenzione;

9) che, in particolare, con atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalle Ditte Brusarosco Immobiliare s.r.l. e EDICA s.r.l. e registrato in Arzignano il 16 marzo 1998 n. 218 serie 1, che in copia conforme all'originale si allega alla presente convenzione sub "D", sono stati assunti impegni di partecipazione economica, di esecuzione di opere e di cessione di aree aggiuntivi agli oneri concessori dovuti ai sensi della Legge n. 10/77, e come tale non ammissibili a scomputo di questi;

10) che, con il medesimo atto d'obbligo, sono stati assunti obblighi di cessione della proprietà di aree in parziale assolvimento dell'onere di cessione al Comune delle aree per standard;

11) che i progetti delle opere pubbliche comprese nel P.R.U., e segnatamente il progetto di riordino della viabilità e di recupero della Roggia di Arzignano, sono intimamente connessi con le opere e le attività edificatorie previste dal P.P.E., così che è necessario definire in sede di esecuzione puntuali accordi per gestire le interconnessioni e le sequenze temporali;

12) che con provvedimento consiliare n. 89 in data 5 novembre 1998 il Comune di Arzignano ha regolamentato autonomamente, ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971 e conseguentemente con valore di P.P.E., l'area catastalmente distinta al Fg. 1 mapp. n. 1.292 di proprietà della Ditta Edilvi S.p.A. ubicata lungo Via O.M. Pagani, così che la società stessa, avendo assolto con diversa base convenzionale i propri rapporti con il Comune di Arzignano, non è parte nella presente convenzione;

13) che le ditte contraenti hanno tra loro raggiunto l'accordo per l'equa ripartizione degli oneri direttamente ed indirettamente collegati con la realizzazione del P.P.E..

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte integrante della presente convenzione, tra le parti come sopra costituite,

#### SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

### ART. 1) PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione previste nel piano, in base agli elaborati del progetto esecutivo, di cui in premessa, di seguito elencati:

1. Aree uso pubblico, rete pubblica illuminazione
2. Rete acquedotto, fognature, gas metano
3. Rete Telecom ed Enel
4. Sezioni e particolari
5. Computo metrico estimativo

### ART. 2) URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, così riassunte secondo la tavola n.28 allegata alla presente convenzione e alle seguenti tabelle:

- |  |                      |                  |
|--|----------------------|------------------|
| - spazi di sosta e parcheggi               | <del>mq. 3.787</del> | <b>mq. 3.787</b> |
| - aree di verde privato ad uso pubblico    | <del>mq. 2.599</del> | <b>mq. 2.636</b> |
| - percorsi pedonali                        | <del>mq. 3.962</del> | <b>mq. 4.264</b> |
| - aree a verde pubblico                    | <del>mq. 3.649</del> | <b>mq. 3.649</b> |
| <i>allacciamenti alle reti di servizio</i> |                      |                  |

	PK (parcheggi)	AM (area di manovra)	VP (verde pubblico)	VPV (verde privato vincolato)	PM (portici e marciapiedi)	PA (percorsi attrezzati)
Comparto 1	1115	487	<b>322</b>	<b>342</b>	<b>1968</b>	0
Comparto 1_1	0	0	0	<b>22</b>	<b>230</b>	0
Comparto 2	313	<b>390</b>	694	25	<b>983</b>	0
Comparto 2_1	0	0	0	0	0	<b>5</b>
Comparto 3	460	450	0	301	<b>95</b>	302
Comparto 4	122	0	0	1220	<b>149</b>	<b>166</b>
Comparto 5	397	<b>53</b>	<b>2633</b>	<b>726</b>	<b>839</b>	810
<i>totale</i>	2407	1380	3649	<b>2636</b>	4264	1283

\* area di manovra residua 487 mq. (le aree di manovra vengono considerate ai fini degli standard al 50% pertanto l'area di manovra residua è quella esistente ma non conteggiata nel calcolo complessivo)

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria viene quantificato in € 900.000,00 (novecentomila) sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto e redatto sulla base dei costi di

riferimento in uso presso l'Ufficio Progettazioni del Comune.

Viene pertanto previsto lo scomputo fino a tale importo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria al momento del rilascio della concessione ad edificare.

### **ART. 3) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il presente piano attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, il cui onere si considera assolto con la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo e fino all'importo ivi indicato.

### **ART. 4) CLAUSOLE E PATTI PARTICOLARI CONNESSI AL P.R.U.**

L'atto d'obbligo unilaterale richiamato in premessa ed allegato, in copia conforme all'originale, sub "D" alla presente convenzione, ne forma parte integrante e sostanziale, intendendosi qui riportati e confermati gli impegni ed obblighi generali e particolari cui già non sia stata data esecuzione.

In particolare: relativamente al punto 2, viene confermata la assunzione a carico dei diversi contraenti privati della quota delle spese ed oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione teoricamente ascrivibili all'intervento edilizio realizzato dalla Soc. Edilvi, Società che ha assolto su diversa base convenzionale i propri obblighi verso il Comune di Arzignano; relativamente al punto 3, secondo quanto indicato nella planimetria che si allega sub "E" alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale, le ditte tutte e per esse il Consorzio tra le stesse costituito, si impegnano, comunque solidalmente agli effetti del ricorso eventuale alle garanzie prestate, a provvedere entro tre mesi decorrenti dalla data di ricezione della richiesta a mezzo lettera raccomandata da parte del Comune, alla demolizione, smaltimento e bonifica di ogni fabbricato, manufatto ed ogni altro materiale o struttura che interferisca con i progetti delle opere pubbliche realizzandi a cura del Comune di Arzignano; detto termine rimane sospeso per il tempo intercorrente tra il deposito in Comune della domanda di autorizzazione alla demolizione ed il rilascio della autorizzazione stessa. La piena e libera disponibilità ed il possesso di tutte le aree comprese nell'ambito di intervento del Comune, evidenziato in colore azzurro nella planimetria citata, saranno assicurati al Comune su semplice richiesta scritta, senza eccezioni o ritardi, mentre il trasferimento formale della proprietà a titolo gratuito e senza alcun onere per il Comune, potrà essere stipulato, previo frazionamento, anche unitamente alla cessione, egualmente a titolo gratuito, delle aree destinate ad uso pubblico o a questo vincolate mediante costituzione di servitù e ricomprese nell'ambito di intervento privato, cessione che dovrà intervenire entro sei mesi dal termine di completamento delle opere di urbanizzazione, quale previsto al successivo art. 5. E' comunque sin d'ora consentito il libero accesso al Comune per ogni rilievo, indagine o sopralluogo connessi con la progettazione delle opere; relativamente al punto 4, a precisazione degli impegni già assunti, il soggetto attuatore si impegna a realizzare e completare il passaggio ciclopedonale entro e non oltre l'ultimazione (apertura al pubblico uso) della pista ciclabile da realizzarsi dal Comune in fregio alla roggia, presentando preventivamente al Comune stesso il progetto esecutivo e le precise caratteristiche dell'opera al fine di definire ogni intesa in merito.

### **ART. 5) TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere completata entro 3 (tre) anni dalla firma della presente convenzione, salvo proroga espressa anche conseguente allo stato di realizzazione delle opere pubbliche di cui al punto 11 della premessa o alla realizzazione per stralci successivi degli interventi edilizi privati, fatta sempre salva la funzionalità delle opere pubbliche.

I permessi di costruire per la realizzazione degli edifici, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6), potranno essere rilasciate solamente dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero comparto di collaudo così come definito nel

paragrafo successivo.

#### **ART. 5 BIS : COMPARTI DI COLLAUDO**

Nella tavola n.28 allegata alla presente convenzione sono definiti graficamente i comparti di collaudo che definiscono le unità minime entro cui dovranno essere progettate, realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione. Le opere pubbliche previste all'interno dei comparti saranno cedute all'Amministrazione pubblica solo una volta positivamente verificate e collaudate.

#### **ART. 5 TER : ESECUZIONE COMPARTI**

Le opere di urbanizzazione relative ai comparti 1 -2 sono già realizzate

~~Le opere di urbanizzazione relative al comparto 2 dovranno essere completate entro il 31/12/2013.~~

I comparti 3 e 4 **e 2\_1 e 1\_1** saranno oggetto di apposita convenzione che regolerà modalità e tempi di attuazione.

~~Le opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) del comparto 3 dovranno essere realizzate prima del rilascio dei PdC degli erigendi fabbricati nel comparto 4.~~

**Le opere di urbanizzazione realizzate nel comparto 5 sono state eseguite direttamente dal Comune di Arzignano e non sono oggetto di collaudo. Vengono però conteggiate le superfici a standard realizzate nelle proprietà dei consorziati.**

#### **ART. 6) TEMPI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

La Società "Brusarosco Immobiliare S.r.l.", o il sostituto Consorzio, si impegna ad intervenire prioritariamente, realizzando le previsioni del P.P.E., nell'isolato denominato "area ex ospedale". Il Comune di Arzignano, oltre ai titoli abilitativi relativi all'isolato di cui sopra, rilascerà anche i permessi relativi agli edifici n. 1 in Via Pagani e n. 2 in Via Giuriolo, in quanto interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione o comunque la realizzazione delle quali è assunta dal Comune nell'ambito delle opere pubbliche comprese nel P.R.U., non appena intervenuta l'approvazione definitiva del presente Piano e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, e sottoscritta la relativa convenzione, provvedendo comunque prioritariamente al tracciamento della strada ed alla definizione delle quote di imposta.

Il Consorzio, in proprio e per conto dei consorziati proprietari, si impegna altresì a costruire senza ritardo e comunque entro dodici mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, il piano interrato degli edifici evidenziati nella planimetria che si allega alla presente convenzione sub "F" o comunque le strutture sufficienti a consentire da tale data l'inizio dei lavori di realizzazione della viabilità da parte del Comune.

Qualora tre mesi prima della scadenza del termine di cui sopra il Comune non abbia ancora approvato il progetto esecutivo di "riordino della viabilità", detto termine si intende sospeso fino alla adozione di tale provvedimento. Egualmente, su richiesta del Consorzio, tale termine è sospeso nel caso di ritardo nel rilascio di nulla-osta, autorizzazioni o pareri dovuti nell'ambito del procedimento autorizzativo all'esecuzione delle opere o costruzioni, ritardo non imputabile al Consorzio o ai consorziati proprietari.

Il Comune, su richiesta del Consorzio, fornirà per iscritto ogni aggiornata previsione in ordine allo sviluppo dei procedimenti, al fine anche di adeguare consensualmente i termini di cui sopra all'effettivo grado di realizzazione del programma.

#### **ART. 7) UNIFORMITA' DEGLI INTERVENTI**

Il soggetto attuatore si impegna altresì ad uniformare le modalità costruttive e di realizzazione di ogni opera, pubblica o con questa collegata, i materiali, la posa di questi, le pavimentazioni, le

finiture, le essenze arboree, gli elementi di arredo urbano, di illuminazione e comunque di servizio a quelli definiti dal Comune con i progetti relativi al riordino della viabilità ed al recupero della roggia.

#### **ART. 8) CLAUSOLA SPECIALE**

Al fine di favorire la tempestiva e bonaria cessione al Comune di una abitazione di proprietà di terzi esistenti all'interno dell'area interessata dal progetto di riordino della viabilità, il soggetto attuatore si impegna, così come già operato per altra analoga abitazione, a corrispondere direttamente ai terzi stessi, contestualmente alla definizione dell'accordo di cessione, una somma integrativa aggiuntiva all'importo dell'indennità stimato dal Comune ai fini dell'eventuale esproprio fino alla concorrenza massima complessiva di € 36.152,00; l'impegno di cui al presente articolo decade nel caso in cui non si addivenga alla cessione consensuale prima della pronuncia definitiva di esproprio ed è rimesso nella piena disponibilità del Comune e non dei terzi.

Il Comune autorizza sin d'ora la realizzazione di un sottopasso carrabile per il collegamento dei parcheggi interrati in corrispondenza dell'area su cui verrà realizzata la viabilità pubblica (Via della Crocetta) come evidenziato nella planimetria allegato "F". La realizzazione di tale collegamento, con la conseguente costituzione di servitù gravante sull'area che sarà ceduta al Comune, dovrà essere preceduta da idonea progettazione tecnica e geologica espressamente approvata dal Comune in relazione all'uso stradale dell'area sovrastante. Il Consorzio assume, e si impegna a trasferire quale onere reale gravante gli edifici così collegati, ogni e qualsiasi onere ed opera di manutenzione e/o di ripristino del manufatto e della viabilità sovrastante.

#### **ART. 9) MANUTENZIONE DEL VERDE**

Il soggetto attuatore si impegna a mantenere la connessione e la libera fruibilità delle aree a verde pubblico e a destinazione pubblica.

In particolare dovrà essere garantito il passaggio dei mezzi per la manutenzione della roggia per una fascia ad essa prospiciente di almeno metri 5.

Inoltre sono ammessi unicamente recinzioni e parapetti che dovranno essere uniformati per tipologia e dimensione e funzionali alla sola protezione della proprietà privata.

Il soggetto attuatore si impegna altresì ad eseguire, a propria cura e spese e secondo le migliori tecniche dell'arte, la manutenzione delle aree a verde a destinazione pubblica sino al completamento dell'intervento comunale così come previsto in fregio alla roggia e comunque, purchè collaudato, non oltre la data di cessazione del Consorzio.

L'uso del suolo sarà gestito secondo lo schema planimetrico rappresentato alla tav.28 allegata alla presente convenzione.

Le aree cedute in proprietà all'Amministrazione comunale senza sottostanti locali interrati saranno gestite anche nella manutenzione ordinaria e straordinaria con oneri a carico del comune di Arzignano.

Le aree indicate in planimetria come aree pubbliche con manutenzione a carico dei privati sono spazi la cui manutenzione straordinaria e ordinaria è a carico dei privati e/o condomini all'interno dei comparti di competenza.

Tali aree rimarranno comunque di proprietà pubblica.

Per le aree di proprietà privata con servitù ad uso pubblico la realizzazione della manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico delle proprietà, compresa la gestione delle aree a verde e lo sgombero della neve.

Tutti gli oneri relativi alla gestione della rete e degli impianti di illuminazione per le aree con servitù ad uso pubblico o di proprietà pubblica sono a carico del Comune.

#### **ART. 10) ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Il soggetto attuatore dovrà provvedere a propria cura e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune o dagli altri enti gestori, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti e le opere di urbanizzazione primaria relative al piano.

#### **ART. 11) COLLAUDO**

La nomina del collaudatore sarà effettuata a cura del Comune. Le operazioni di collaudo dovranno essere eseguite anche in corso d'opera. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti. Il soggetto attuatore dovrà fornire al collaudatore il rilievo di tutte le opere eseguite con i relativi prospetti costruttivi e dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato. In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico del soggetto attuatore stesso, anche rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del successivo art. 16.

Il direttore dei lavori dovrà fornire al Comune e al collaudatore i disegni di esecuzione delle opere con tutti i particolari esecutivi delle reti urbane e dei relativi allacciamenti, su supporto informatico.

#### **ART. 12) MANUTENZIONE DELLE OPERE**

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione e di adeguamento a normative anche sopravvenute, nonché ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore.

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

#### **ART. 13) TRASFERIMENTO AL COMUNE DELLE AREE E DELLE OPERE**

Le aree pubbliche e le opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4, saranno cedute gratuitamente e consegnate al Comune dopo il loro collaudo, senza onere o spesa alcuna a carico di questo. Il frazionamento catastale delle aree dovrà essere preventivamente approvato dal Comune prima di essere presentato all'Ufficio Tecnico Erariale. Il soggetto attuatore si impegna a presentare al Comune gli elaborati riportanti lo stato di fatto delle opere eseguite comprendenti le strade, i marciapiedi, gli spazi pedonali, i parcheggi, gli spazi di verde pubblico, la rete di distribuzione idrica, della fognatura, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, telematica, della pubblica illuminazione con i particolari costruttivi delle opere eseguite. L'atto di trasferimento delle aree dovrà essere stipulato dopo l'avvenuta approvazione del collaudo da parte del Comune. Dopo la stipula dell'atto di trasferimento delle aree e comunque entro 90 gg. dal positivo collaudo di cui sopra saranno completamente svincolate le polizze fidejussorie a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 14) VIGILANZA**

In qualsiasi momento il Comune 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 degli elaborati del progetto esecutivo. Le previsioni del Piano e la presente convenzione fanno parte integrante della concessione ad urbanizzare. Pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il competente organo comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori e adotterà i provvedimenti di legge.

#### **ART. 15) INADEMPIENZE**

Se, alla scadenza del termine ultimo fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, i lavori non fossero ancora ultimati, il Comune potrà sostituirsi al soggetto attuatore per completare le opere con addebito di ogni conseguente spesa, anche rivalendosi sulle garanzie prestate ai sensi del successivo art. 16. Se i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi previsti o non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, il Comune potrà egualmente sostituirsi al soggetto attuatore, previa occupazione delle aree, rivalendosi delle garanzie fidejussorie prestate.

In particolare l'inadempimento in termini di quanto previsto dall'art. 4 "punto 3" e dall'art. 6 secondo paragrafo e seguenti, fatta salva la discrezionale facoltà per il Comune di concedere espressa

motivata proroga, comporta l'applicazione di una penale pari a € 2.582,00 (duemilacinquecentottantadue) die, egualmente garantita dalla polizza fidejussoria.

Le garanzie eventualmente ridotte per applicazione delle previste penali o per interventi sostitutivi devono essere ripristinate nella misura che sarà richiesta dal Comune, pena la revoca delle autorizzazioni e/o concessioni rilasciate.

#### **ART. 16) GARANZIE**

Il soggetto attuatore ha costituito una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante fidejussione in data 26 febbraio 2004 della "Banco Popolare di Verona e Novara - Soc. coop. a r.l." per €. 900.000,00 (novecentomila) pari al 100 (cento) per cento del valore delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai comparti 1 e 2. L'ammontare della garanzia potrà essere ridotto in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori fino ad un minimo del 20 (venti) per cento dell'importo garantito, in base ad un verbale sottoscritto dal collaudatore che attesti la regolarità della parte di opere eseguite. Tale garanzia sarà liberata solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione a seguito della cessione e/o costituzione di vincolo di uso pubblico delle opere relative ai comparti 1 e 2. L'Ente garante dovrà essere autorizzato a corrispondere al Comune tutte le spese dallo stesso sostenute in luogo del soggetto attuatore, nei limiti della garanzia prestata, su semplice presentazione della documentazione di spesa.

Si ribadisce che, relativamente ai comparti 3 e 4, la realizzazione delle opere di urbanizzazione al fine del rilascio del permesso di costruire degli erigendi fabbricati dovrà essere preceduta dalla stipula di un'apposita convenzione e da una relativa garanzia fidejussoria per l'adempimento degli obblighi da essa derivanti.

#### **ART. 17) CONCESSIONE A TERZI**

I soggetti firmatari, anche preventivamente alla costituzione in Consorzio, si obbligano a trasferire, negli eventuali atti di disposizione anche parziale delle aree oggetto del P.P.E., tutte le clausole contenute nella presente convenzione, dandone tempestiva comunicazione al Comune. In ogni caso, per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione come su ogni altra opera da cedere o mettersi a disposizione del Comune e sui patti relativi, il cedente è ritenuto solidalmente responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

#### **ART. 18) REGIME FISCALE**

La presente convenzione viene registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché quelle future necessarie al perfezionamento della esecuzione del Piano e riferite soprattutto al trasferimento delle aree e delle opere, sono a carico del soggetto attuatore.

#### **ART. 19) CONTROVERSIE**

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora al giudizio di un collegio arbitrale composto di tre arbitri, di cui due nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro. Detto collegio deciderà secondo equità e senza particolari formalità. Ove mancasse l'accordo in merito alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente. Agli effetti della presente convenzione e della presente clausola arbitrale, le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Arzignano.

Spese del presente atto inerenti e conseguenti a carico del "Consorzio Urbanistico dell'Area Centrale delle Concerie" che le assume.

I costituiti mi hanno dispensato dalla lettura degli allegati.

Il presente atto redatto a mia cura e da me Notaio letto ai costituiti, è stato scritto in parte da me ed in parte da persona fida da me diretta, su dodici facciate e sin qui della tredicesima facciata per

complessivi quattro fogli.

F.to PINTON LORIS

F.to MASTROTTO MARIO

F.to PAGLIARUSCO LUIGI

F.to GIOVANNI RIZZI NOTAIO (L.S.)

LEGENDA

~~XXXXXXXX~~ = abrogato

**XXXXXXXX** = modifiche inserite