

# COMUNE DI ARZIGNANO PROVINCIA DI VICENZA



*Marcigaglia*

DITTA

*DELPHI COSTRUZIONI S.R.L*

PROGETTO

*PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA TORDARA"*

ALLEGATO

*SCHEMA DI CONVENZIONE*

N.

**6**

Commissa

AE1809\_DLP

Codice Elaborato

PPG008AA3A

SCALA:

Dis. N.

File

PPG008AA3A.dwg

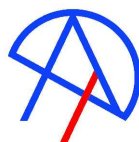
-

PROGETTISTA

**STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE  
ALBIERO Ing. ANDREA**

*EDILIZIA\_IDRAULICA\_STRUTTURE*

Via Volpato 16/2,  
36071 Arzignano (VI)  
tel. 0444/027338  
e-mail: edilizia@studioalbierno.it



COMMITTENTE

DD.LL.

IMPRESA

REDATTO

Andrea ing.Albierno

VERIFICATO

Andrea ing.Albierno

Febbraio 2019

03

AGGIORNAMENTO 03

Gennaio 2019

02

AGGIORNAMENTO 02

Gennaio 2019

01

AGGIORNAMENTO 01

Settembre 2018

00

PRIMA EMISSIONE

DATA

REVISIONE

NOTA

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

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 ".....";

- Il Sig. Renzo Marcigaglia nato ad Arzignano il 23/07/1953 C.F. MRRCRNZ53L23A459K, in qualità di legale rappresentante della ditta Delphi Costruzioni con sede a Vicenza in Via del Lavoro 38, 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 Tordara" - isolato n. C2/8037 presentato dalla ditta "Delphi Costruzioni";

- che l'area consiste in appezzamenti di terreno della superficie reale di 2.808,00 mq (duemilaottocento,00) individuati dal PI (Piano degli Interventi) del Comune di Arzignano come Z.T.O. C2-8037 e nel PAT come ATO 2, di proprietà della ditta "Delphi Costruzioni" per quanto riguarda i mappali:

- 1901 di ha 00.10.88 di superficie reale e catastale

e della disponibilità in forma di mandato speciale notarile con rappresentanza per quanto riguarda il mappale:

- 1914 di ha 00.17.20 di superficie reale e catastale

pari a 2.808,00 mq (duemilaottocentootto,00)

- che la Ditta urbanizzatrice-Attuatrice ha presentato regolare istanza intesa ad ottenere l'approvazione del Piano di Lottizzazione in data ....., agli atti del Comune di Arzignano con prot. n. ...., per l'urbanizzazione dell'area sopra descritta, avente le seguenti caratteristiche:

STATO DI PROGETTO		DATI SCHEDA NORMATIVA SULLE Z.T.O. ATO N. 2 ISOLATO N. C2-8037		DIFFERENZE
SUPERFICIE AMBITO, mapp. 1901-1914	2.808,00 MQ			
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO	1.088,00 MQ			
PERIMETRO AMBITO DI PROGETTO	358,00 M	326,00 M		COMPRESA NEL 10%
DATI PREVISTI PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE				
SUPERFICIE COPERTA	368,00 MQ	368,00 MQ		///
INDICE TERRITORIALE mc/mq	1,50	1,50		///
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	25 %	25 %		///
ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	7,00 M	7,00 M		///
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	2	2		///
VOLUME	2.208,00 MC	2.208,00 MC		///
ABITANTI INSEDIABILI	13	13		///
MODALITA' DI INTERVENTO - PRESCRIZIONI ISOLATO N° C2 8037				
PARCHEGGI E AREA DI MANOVRA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	623,50 MQ	615,00 MQ		+8,50 MQ
AREA VERDE ATTREZZATA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	384,00 MQ	380,00 MQ		+ 4,00 MQ
STRADE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO	666,00 MQ	660,00 MQ		+ 6,00 MQ
TOTALE	1.673,50 MQ	1.655,00 MQ		+ 18,50 MQ

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)
- spazi di sosta e parcheggio
- area a verde
- reti di servizio (telefonica, idrica, elettrica, gas)
- rete fognaria
- pubblica illuminazione
- opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica.

Si evidenzia che tutte le aree sopra citate saranno da vincolare ad uso pubblico e non sono previste cessioni alla pubblica amministrazione, comprese tutte nel solo mappale 1914 pari a 1673,50 mq.

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 vincolate ad uso pubblico 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 18 aprile 2016, n. 50 e successiva Legge 27 del dicembre 2017 n. 205, 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 "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 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 stipula del vincolo ad uso pubblico 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 vincolo ad uso pubblico, 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, in formato digitale p7m, 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: VINCOLO USO PUBBLICO DELLE OPERE**

Per le opere previste nella presente convenzione saranno stipulati gli atti per il vincolo ad uso pubblico delle aree a verde, strade e parcheggio per complessivi 1.679,50 mq. 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 vincolo ad uso pubblico 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 poi in futuro, 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 o degli aventi causa. 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 proprietà, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza, sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche. Il sistema scarichi fognari e smaltimento delle acque meteoriche rimangono a carico dell'impresa lottizzante e ai suoi aventi causa, che si faranno carico della sua gestione ordinaria e straordinaria.

#### **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 stradale e parcheggi (segnaletica verticale viabilità, corpi illuminanti, 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 la Segnalazione Certificata di Agibilità non potrà essere presentata 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 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 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 e trascritto.

#### **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 il vincolo 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 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 urbanizzanti - Attuatrice, tanto durante il corso dei lavori che ad ultimazione degli stessi, in caso di mancato accordo ai sensi dell'art. 205 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. 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 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. 50 del 16.04.2016 e s.m.i., 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.