

ALLEGATO A

N. del REPERTORIO

N. della RACCOLTA

CONVENZIONE URBANISTICA per realizzazione del PUA ad uso residenziale denominato "Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata sito in località San Zeno in Via Po-Cornale e individuato in ZTO C2-2158 del PI e in ATO2.

REPUBBLICA ITALIANA

Avanti a me dottor, Notaio in, con studio in via, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di,

sono presenti i signori:

-, nato a il, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, quale Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Arzignano, piazza Libertà n. 12 (codice fiscale:00244950242);

- Il Sig. BERNARDINI IVANO nato ad Arzignano (VI) in data 09 settembre 1962, residente ad Arzignano (VI) in via Tagliamento n.2, C.F. BRNVNI62P09A459G; come persona fisica e come legale rappresentante della società "BERNARDINI LUIGI e C. Snc." P.Iva 01779740248 con sede ad Arzignano (VI) in Via Ferraretta n. 26/28;

- Sig.ra BERNARDINI ALESSIA, nata ad Arzignano (VI) in data 20 marzo 1967, residente ad Arzignano (VI) in Via Po n.1 C.F. BRNLSS67C60A459R

che in prosieguo saranno indicati 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

PREMESSO CHE

- la Giunta Comunale con delibera n. del....., esecutiva a tutti gli effetti, ha approvato il progetto di Piano urbanistico Attuativo (PUA) residenziale di iniziativa privata, sito in località San Zeno, denominato "Via Po-Cornale", presentato dalla ditta urbanizzante-attuatrice;

- l'area oggetto del PUA consiste in appezzamenti di terreno individuati dal PRC del Comune di Arzignano come Z.T.O. C2-2158 nel PI e come ATO 2 nel PAT, così suddivisi:

CATASTO TERRENI

Comune di Arzignano, foglio 16, mappali nn.

| | | |
|------|-------------|--------------------------------------|
| M.N. | 965 (parte) | di are 2.200 (sup. di lottizzazione) |
| M.N. | 294 | di are 0.11 |
| M.N. | 296 (parte) | di are 0.150 (sup. di lottizzazione) |
| M.N. | 962 | di are 0.505 |

| | | |
|------|------|--------------|
| M.N. | 968 | di are 1.242 |
| M.N. | 974 | di are 0.213 |
| M.N. | 969 | di are 0.204 |
| M.N. | 295 | di are 0.20 |
| M.N. | 1821 | di are 37.84 |
| M.N. | 1580 | di are 0.18 |

TOTALE 8347Mq. Superficie di lottizzazione

- la società ha titolo di procuratore sui mappali sopraccitati in seguito a procure firmate e registrate da ogni singolo effettivo proprietario, che al presente atto si allegano sotto la lettera "...";
- la ditta urbanizzante-attuatrice ha presentato un PUA – Piano di Lottizzazione per l’urbanizzazione, avente le seguenti caratteristiche:

| | |
|--|--------------------------|
| Superficie territoriale | Mq. 8347 |
| Superficie fondiaria lotti edilizia libera | Mq. 6188 |
| Superficie coperta massima realizzabile (territoriale) | Mq. 2921.45 |
| Superficie opere viarie (strade, marciapiedi, spazi pedonali, segnaletica) | Mq. 275.00 |
| Superficie a sosta e parcheggio | Mq. 363.30 |
| Superficie area a verde pubblico | Mq. 659.50 (620 + 39.50) |
| Superficie pista ciclabile | 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 urbanizzante-attuatrice, che presta al Comune di Arzignano la più ampia e limitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna a realizzare il Piano di lottizzazione per dare esecuzione alle opere di urbanizzazione del PUA ad uso residenziale denominato "Via Po-Cornale" di cui alla premessa, approvato con D.G.C. n. del secondo gli elaborati relativi al progetto urbanistico sotto elencati, 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.

(elaborati di progetto)

La ditta si obbliga altresì ad adempiere integralmente e tempestivamente a tutti gli ulteriori oneri ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, che sarà per la stessa ditta vincolante ed irrevocabile fino al completo ed integrale assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali.

ARTICOLO 2: URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A) 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).

B) Tutte le opere di urbanizzazione primaria saranno gratuitamente trasferite al Comune una volta positivamente collaudate. Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune di Arzignano.

Tutte le opere relative ai servizi di rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo", impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

ARTICOLO 3: URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Poiché non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, i titolari dovranno corrispondere al Comune i contributi sugli oneri di urbanizzazione secondaria in base alle tabelle regionali aggiornate vigenti.

ARTICOLO 4: PROCEDURA RELATIVA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta "attuatrice" in qualità di titolare del permesso di costruire provvede all'affidamento e alla realizzazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio prevista dal Piano Urbanistico Attuativo approvato. Le parti convengono che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve avvenire sempre e comunque nel rispetto dell'Art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e dell'art. 35 del D.Lgs. 50/2016.

Le opere eseguite in esecuzione diretta, pur non comportando l'applicazione del Codice dei Contratti, sono assoggettate all'obbligo della tracciabilità mediante acquisizione del CIG e CUP.

La Ditta e i suoi aventi causa, si impegnano a tutela della legalità e trasparenza per l'esecuzione delle opere, a comunicare al Comune l'avvenuta iscrizione al Sistema Informativo dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici e l'acquisizione del codice CIG (codice identificativo di gara), ai fini della tracciabilità delle movimentazioni finanziarie e impegnandosi a mantenere aggiornato il portale ANAC.

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.

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, dell'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. 152/2006, nonché delle altre norme da questo richiamate.

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 in corso d'opera, aggiornando gli elaborati grafici di progetto.

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, fatto salvo il rispetto della normativa di riferimento in materia di sicurezza.

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

La Ditta 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 Attuatrice.

Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni. Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti.

In relazione agli atti di indirizzo formulati dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Vicenza in merito ai "Collaudi di opere di urbanizzazione di piani attuativi" (Atto di indirizzo n. 23.3), per analogia, il collaudo finale dovrà comprendere:

- certificato di collaudo con dettagliata relazione illustrativa delle opere, corredato dei verbali di visita con descrizione delle verifiche effettuate e dei collaudi tecnico-funzionali eseguiti;
- verbali di collaudo tecnico-funzionale di infrastrutture ed impianti;
- nulla osta liberatori o risultanze delle verifiche degli Enti preposti alla gestione di impianti e sottoservizi;
- elaborati planimetrici con indicazione dei tracciati esecutivi di impianti e sottoservizi, dei diametri, dei materiali e dei dispositivi tecnici installati;
- elaborato planimetrico con indicazione della effettiva ubicazione e sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, con verifica del rispetto degli standard di lottizzazione previsti nella convenzione sottoscritta ed eventuale tabella comparativa;
- elaborati relativi ai frazionamenti delle aree oggetto di cessione e/o servitù, corredati dei certificati catastali di proprietà riguardanti:

a)

b)

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

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 delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso il soggetto privato assicura il pieno possesso delle aree ove insisteranno le opere da cedere al Comune per gli scopi di istituto, qualora possibile e necessario, salvo ogni diritto e dovere inerente la gestione dei cantieri.

1) Il soggetto privato si impegna:

- a) ad effettuare il trasferimento delle aree e delle opere di cui al precedente art. 2, libere di ogni vincolo;
- b) a costituire eventuali servitù di uso pubblico a favore del Comune, che dovranno avere una durata perenne.

2) Sia in occasione della cessione che della costituzione di servitù ad uso pubblico, la ditta proprietaria fornirà tutti i documenti e le indicazioni necessarie, inclusi i frazionamenti distinti tra loro delle aree rispettivamente destinate a strade, marciapiedi, spazi pedonali, sosta a parcheggio, a verde, rete idrica, fognaria, elettrica, pubblica illuminazione e gas.

3) Tutte le spese inerenti al trasferimento delle aree e delle opere sono a carico della ditta proprietaria.

ARTICOLO 9: MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della ditta Attuatrice.

Ogni opera di mitigazione idraulica dovrà essere sottoposta a periodiche ed opportune attività di manutenzione con oneri perpetui a carico della ditta urbanizzante-attuatrice e successivamente ai soggetti subentranti nella proprietà, in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza, sia nella raccolta che nello smaltimento delle acque meteoriche.

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

ARTICOLO 10: PERMESSI A COSTRUIRE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

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

I permessi a costruire per la realizzazione dei nuovi edifici potranno essere rilasciati solo ad avvenuta cessione/consegna delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso la segnalazione certificata di agibilità non dovrà essere presentata se non risulteranno completamente eseguite e collaudate le opere di urbanizzazione primaria.

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 d'Appalto.

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 il PUA – Piano di Lottizzazione, urbanizzandolo d'ufficio con conseguente esproprio delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione a titolo gratuito.

La ditta urbanizzante-attuatrice è disponibile sin d'ora alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Arzignano delle aree sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione Urbanistica.

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.

La garanzia si estinguerà per l'80% dell'importo al deposito in Comune del certificato di Collaudo delle Opere di urbanizzazione.

Il rimanente 20% dell'importo garantito con la polizza fideiussoria, pari a un importo di Euro (.....) rimane a garanzia di eventuali vizi sulle opere di urbanizzazione che dovessero emergere nei 2 anni successivi al collaudo finale delle stesse.

L'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla somma garantita dalla fideiussione, per la sistemazione delle opere di urbanizzazione, fino a 24 mesi dal collaudo.

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.

ARTICOLO 15: REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, frazionamento inerenti, derivanti e conseguenti alla presente convenzione, oltre a quelle di registrazione e comprese quelle per la cessione delle aree e delle opere, sono a carico della ditta urbanizzante Attuatrice con richiesta di beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.06.43 n°666.

Il Comune rilascerà al fine di ottenere i benefici fiscali, dichiarazione con gli estremi di approvazione del piano degli Interventi che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

ARTICOLO 16: RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta urbanizzante autorizza la trascrizione 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. 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.