

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SCHIAVON

PROVINCIA DI VICENZA

Rep. n.

Prot. n.

BOZZA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE GRIMANA 3

In nome della LEGGE

L'anno _____ addì _____ del mese di _____

FOR

MULA UFFICIALE ROGANTE

sono espressamente comparsi i Signori:

1. _____, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico Edilizia Privata, Urbanistica, Commercio e Pubblica Sicurezza, nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Schiavon (VI), il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Schiavon, che rappresenta, ai sensi T.U.L. Ordinamento E.L. e Decreto Sindacale n. __ del _____, codice fiscale 00522840248, di seguito denominato Comune.

2. **SOCIETA' GRIMANA COSTRUZIONI S.R.L.** P. IVA 02998440248, ivi rappresentata dal Presidente Signor PARISE LUIGI con sede a Marostica in Corso Mazzini 134 quale ditta proprietaria degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 30, pervenuto in forza dell'atto stipulato dal Notaio Giuseppe Fietta Rep. 201387 del 26-05-2015 Registrato a Bassano del Grappa il 05-06-2015 n. 4632 Serie 1T, più brevemente indicata in prosieguo "Ditta Lottizzante".

Detti Signori comparenti, della cui identità, capacità giuridica e qualifica sono personalmente certo, rinunciano, tra loro d'accordo e con il mio consenso, alla

presenza dei testimoni e mi chiedono di ricevere il presente atto, per il quale si premette:

- la presente Convenzione è redatta ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., dell'art. 63 della L.R. 61/85, integrato da quanto previsto dagli articoli _____ delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.);
- i richiedenti dichiarano di essere proprietari e di avere la piena disponibilità delle aree ricomprese nel "Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata denominato "*Piano di Lottizzazione Grimana 3*" e precisamente per l'intera sua superficie, aree così catastalmente descritte:

in Comune di Schiavon foglio n. 10

mapp n° 30

Are 25.64

in data _____ prot. n. ____ e non ultimo integrato in data _____ prot. n° ____ è stata presentata domanda di approvazione di un "Piano di Lottizzazione denominato "Grimana 3";

- lo stesso piano è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale/Consiglio Comunale n. del (allegato A).
- con determinazione n. del è stata approvata la contrattazione ai sensi del D.Lgs. 267/00 (allegato B);

Tutto ciò premesso,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

La Ditta Lottizzante, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di cui alla domanda in premessa,

secondo gli elaborati di progetto agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Schiavon, unitamente al Capitolato Speciale d'Appalto con preventivo di spesa delle opere, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti negli stessi.

Art. 2 - OPERE DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DELLA DITTA LOTTIZZANTE

La Ditta Lottizzante si impegna ad eseguire a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati approvati del "Piano di Lottizzazione Grimana 3", in conformità al disegno di progetto, al preventivo di spesa e al Capitolato Speciale d'Appalto.

Tali opere consistono nella realizzazione di:

- strade di lottizzazione, marciapiedi;
- parcheggi;
- spazi di verde pubblico;
- rete fognaria;
- impianto di pubblica illuminazione;
- rete di acquedotto;
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete di distribuzione del gas;
- _____;

L'onere finanziario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (pari ad € 129.768,50 IVA esclusa), come risulta dal preventivo di spesa, ivi compreso il valore delle aree da cedere al Comune che sarà a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

Ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. trattandosi di esecuzione diretta delle sole opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 del medesimo art. 16 di importo inferiore alla soglia di cui all'ex articolo 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, ora art. 35 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, gli oneri sono a carico della ditta lottizzante e non trova applicazione il D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i..

Art. 3 - TRASFERIMENTO E VINCOLO AD USO PUBBLICO DELLE AREE

La Ditta Lottizzante si impegna a trasferire al Comune di Schiavon le aree destinate a:

- strade di lottizzazione	per mq. 273.50
- verde pubblico attrezzato a standard	per mq. 100.00
- parcheggio pubblico	per mq. 185.60

per un totale di superficie destinata a standard e strade di lottizzazione di mq. 559.10.

Tali aree risultano evidenziate nella tavola di progetto n. 4 A in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e derivano dal dimensionamento della lottizzazione di cui alla relazione.

In sede di frazionamento, le aree possono subire quegli arrotondamenti necessari come determinati dall'esecuzione delle opere, rimanendo inteso che non possono subire riduzioni se non con Variante allo Strumento Urbanistico Attuativo.

Art. 4 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune di Schiavon, gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, o parte di essi, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento in

termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra fino al collaudo favorevole effettuato dal Collaudatore ed approvazione del medesimo a cura dell'Amministrazione Comunale.

Art. 5 - PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante dovrà provvedere, a propria cura e spese, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio all'area oggetto del presente piano di Lottizzazione Grimana 3 secondo le direttive che saranno impartite dagli Enti che hanno in gestione i singoli servizi.

Le reti tecnologiche saranno eseguite dalla Ditta Lottizzante o direttamente dai relativi Enti di gestione qualora specificatamente previsto dai regolamenti di servizio vigenti.

Art. 6 - IMPEGNI

La Ditta Lottizzante si impegna a presentare richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione entro e non oltre due mesi dalla data di firma della Convenzione e si impegna, altresì, ad iniziare i lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre 120 giorni dalla notifica della determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Commercio e Pubblica Sicurezza - in merito alla richiesta stessa.

Le opere e i relativi allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni dal loro inizio.

Art. 7 - MODIFICAZIONE

La modifica di destinazione d'uso di edifici o loro parti potrà avvenire in conformità alle disposizioni legislative statali e regionali vigenti all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire.

Le destinazioni d'uso degli edifici saranno conformi alle norme del Piano degli

Interventi (P.I.) vigente all'atto del rilascio dei Permessi di Costruire per l'area in argomento.

Art. 8 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nel piano di lottizzazione e fino alla loro effettuata consegna di cui al successivo art. 15, tutti gli oneri manutentivi ed ogni responsabilità civile e penale relativi alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante. La Ditta Lottizzante si impegna altresì ad effettuare la manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non saranno acquisite dal Comune di Schiavon.

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

Il Comune, in caso di mancata manutenzione delle opere, potrà, a seguito diffida, con termine di giorni 30 (trenta) inutilmente decorso, sostituirsi ai richiedenti eseguendo le necessarie manutenzioni con oneri e spese a carico degli stessi.

Art. 9 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il competente Responsabile del Settore Tecnico può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del "Piano di Lottizzazione Grimana 3" approvato, a regola d'arte nel rispetto delle prescrizioni dei Permessi di Costruire e dei loro allegati, delle Norme Tecniche Operative del P.I., del Regolamento Edilizio e della presente Convenzione.

In caso di accertate violazioni o difformità, il competente Responsabile del Settore Tecnico potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge e quelli previsti nella presente Convenzione.

Art. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, MODALITÀ DI SCOMPUTO

In attuazione della Legge Regionale n. 61 del 27 giugno 1985 si prevede lo scomputo sugli oneri di urbanizzazione sia per il valore delle aree cedute/vincolate ad uso pubblico che per le opere di urbanizzazione eseguite.

Considerando che le spese da sostenersi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ammontano a euro 129.859,00, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intendono compensati gli oneri derivanti dalla quota del contributo per le opere di urbanizzazione primaria, ancorché le stesse abbiano a superare i costi teorici degli oneri tabellari previsti dalle norme regionali e comunali in materia.

Art. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria deliberati dal Comune di Schiavon con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 dell' 11-06-2015 per le aree oggetto della presente convenzione (Tessuto consolidato recente di secondo impianto "T4" con indice di 1 mc./mq.) variano da 4,65 €/mq. a 6,04 €/mq. in base alle caratteristiche dell'edificio con un valore medio di 5,35 €/mq.. Risultando il volume fuori terra potenziale per l'area di 2632.00 mc., il costo tabellare provvisorio degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta ad € 14.081,20. Non essendo prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione secondaria, l'importo relativo, che si ricorda essere provvisorio, dovrà essere versato in un'unica quota alla stipula della presente convenzione. L'entrata in vigore di nuovi importi dei contributi per le opere di urbanizzazione, nonché l'edificazione di volumi interrati e/o esclusi dal calcolo del volume, la realizzazione di superfici su più piani e/o destinate ad attività diverse da quelle per le quali è stato effettuato il calcolo, oltre al reperimento degli standard di legge, comporterà l'applicazione del conguaglio tra il contributo versato in sede di stipula della presente convenzione e quello calcolato

all'atto della richiesta di Permesso di Costruire dei singoli fabbricati.

Art. 12 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo sul Costo di Costruzione verrà versato al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati.

Art. 13 – MODALITÀ ED ATTUAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare l'urbanizzazione dell'area entro 3 mesi dal ritiro del permesso di costruire per le opere.

Le opere di urbanizzazione tutte, nessuna esclusa, saranno ultimate entro anni 3 (tre) dalla data di inizio, con possibilità di richiedere proroghe in relazione a motivate cause di forza maggiore, in riferimento all'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

Qualora allo scadere dei tempi suddetti e delle eventuali proroghe, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Responsabile del Comune competente può revocare l'autorizzazione a lottizzare previo avvertimento scritto non anteriore a giorni 60 (sessanta), scaduti i quali si ricorre alle procedure di cui all' art. 14 della presente Convenzione.

Art. 14 - INADEMPIMENTI - RITARDI

Nel caso che i lavori per le opere di urbanizzazione non dovessero essere iniziati o ultimati nei tempi previsti e/o non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari e/o venissero eseguiti in difformità dei progetti approvati, il Comune potrà, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero attraverso collaudo in corso d'opera, a sua libera scelta, sostituirsi ai richiedenti per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere ai richiedenti.

Potrà altresì dichiarare decaduto il permesso alla realizzazione delle opere con

relativa decadenza della presente convenzione e l'atto risolto in pieno diritto.

È fatta salva ogni altra sanzione di Legge.

L'intervento suddetto del Comune dovrà essere preceduto da una diffida ad adempiere con concessione del termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 15 - COLLAUDO

Ultimati i lavori, la Ditta Lottizzante dovrà richiedere al Comune di sottoporre a collaudo tutte le opere eseguite.

Il collaudo sarà eseguito non prima di 2 (due) mesi dal certificato di ultimazione lavori ed entro i successivi 60 (sessanta) giorni, a cura di professionista nominato dal Comune a spese della Ditta Lottizzante.

I lottizzanti potranno nominare un proprio tecnico per assistere o collaborare alle operazioni: le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti e i richiedenti dovranno ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato dal Responsabile del Settore competente.

In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico dei richiedenti.

Dopo l'inizio dei lavori, l'Amministrazione Comunale di Schiavon si riserva la facoltà di nominare un tecnico abilitato (lo stesso di cui al comma 2 del presente articolo) al fine dell'effettuazione delle verifiche di collaudo in corso d'opera a spese della Ditta Lottizzante.

Prima del collaudo finale la Ditta Lottizzante dovrà fornire i seguenti documenti:

- a) copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:
 - rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il

diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;

- rete di illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;
- opere stradali: planimetria in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;
- rete acquedotto: planimetrie, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pozzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni delle profondità di posa;
- aree verdi: planimetrie, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale;

b) planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree che verranno cedute al Comune, con l'indicazione delle relative superfici, nonché i frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall' Agenzia delle

Entrate-Territorio di Vicenza.

- c) Consuntivo di spesa relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori.
- d) Dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciata dalla ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati e certificato di prova della messa a terra.
- e) Certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore Lavori e sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi.
- f) Verbale di collaudo da parte degli Enti competenti per quanto riguarda le infrastrutture a rete delle opere di urbanizzazione primaria.

È consentito il collaudo parziale delle opere che siano funzionalmente autonome e collegate con le reti comunali viarie e dei sottoservizi.

Art. 16 - CONSEGNA DELLE OPERE E DELLE AREE

La Ditta Lottizzante si impegna ad inoltrare istanza al Comune di Schiavon per il trasferimento allo stesso delle aree ed opere di urbanizzazione entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'avvenuto collaudo finale con esito favorevole nonché a stipulare il contratto relativo nei tempi previsti dalla Pubblica Amministrazione senza riserva alcuna. In caso di inadempimento sui tempi di trasferimento delle aree e delle opere non potrà essere svincolata la garanzia di cui al successivo art. 19 e la ditta lottizzante o gli aventi titolo dovranno versare, a norma, i relativi importi I.M.U. al Comune.

Art. 17 - PERMESSI DI COSTRUIRE - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione interna al "Piano di Lottizzazione Grimana 3 " sarà possibile ancorché le opere di urbanizzazione si abbiano a trovare in fase di realizzazione, purché il competente Responsabile

dell'Ufficio Tecnico intenda regolare e sufficiente lo stato di avanzamento dei lavori nelle parti funzionali ai singoli lotti.

In ogni caso la Segnalazione Certificata di Agibilità non potrà essere presentata se non risulteranno completamente eseguite le opere di urbanizzazione primaria e compiuto positivamente il collaudo, anche parziale delle stesse. In caso di presentazione in assenza del collaudo positivo delle opere si configurerà il reato di falsa attestazione.

Art. 18 - CESSIONE A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale, delle aree oggetto di intervento, i richiedenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi e oneri a loro derivanti dalla presente Convenzione che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento.

La Ditta lottizzante resta, comunque, responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione, essendo eventualmente liberata solo dietro esplicita dichiarazione del Comune.

Art. 19 - GARANZIE

La Ditta Lottizzante costituisce una garanzia finanziaria, tramite fidejussione bancaria con escussione ad nutum a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione senza beneficio della preventiva escussione, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione mediante fidejussione per l'ammontare di € 129.859,00 + IVA 10%) pari al 100% del valore delle opere da eseguire, come risulta dagli elaborati di progetto relativi alle opere e dal preventivo di spesa.

La fideiussione presentata a garanzia del rispetto degli obblighi della presente

convenzione è la fidejussione bancaria n. _____ del _____ rilasciata da

Tale garanzia avrà durata sino alla consegna delle opere, con svincolo a cura del Comune, e potrà essere usata in caso di inadempimento degli obblighi della presente convenzione.

Art. 20 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 21 - VALIDITÀ CONVENZIONE

La presente convenzione è valida, oltre che per la Ditta Lottizzante, anche per gli aventi causa per qualsiasi titolo.

Art. 22 - PARENTELA E LEGGE 151/75

Le parti dichiarano, ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151:

- il Sig. _____ dichiara di essere _____;

- il Sig. _____ dichiara di essere _____;

Art. 23 - SPESE INERENTI ALL'ATTO

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa per la Ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di Schiavon solo dopo che avrà ottenuto le approvazioni di legge. La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese dei richiedenti, cui sarà a carico comunque ogni spesa, imposta e tassa, inerente o conseguente alla convenzione.

È facoltà dei richiedenti di chiedere l'applicazione di ogni beneficio di legge anche ai fini del trattamento fiscale.

Art. 24 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione, esecuzione ed attuazione della presente Convenzione saranno definite dal foro di Vicenza.

_____ FORMULA UFFICIALE ROGANTE _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

LA DITTA LOTTIZZANTE

L'UFFICIALE ROGANTE
