

COMUNE DI VALBRENTA
PROVINCIA DI VICENZA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DITTA:
ALBAN GIACOMO S.P.A.

PROGETTO:
DEFINITIVO

ARGOMENTO DELLA TAVOLA:
SCHEMA DI CONVENZIONE

ALL. 14

ANTONIO PAOLIN ARCHITETTO

36022 CASSOLA
P.TTA GIORGIONE 1
TEL +39 0424 288081
CELL. +39 348 8062735
E-MAIL TONI@TONIPAOLIN.IT
WWW.TONIPAOLIN.IT

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione del piano di lottizzazione dell'area situata nel Comune di Valbrenta in località Cison del Grappa (VI) classificata dal vigente strumento urbanistico come zona produttiva per attività industriali e artigianali di espansione e completamento n.13, l'anno 2019, il giorno ___ del mese di ___, avanti a me _____ sono presenti:

a) Il signor _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente a _____ in via _____ in qualità di legale rappresentante della ditta Alban giacomo S.P.A. (C.F.00143780245), con sede a Romano d'Ezzelino in via A. de Gasperi, n. 75, di qui in avanti indicati anche come "Ditta Lottizzante"

b) Il signor _____, nato a _____, domiciliato per carica come segue, il quale agisce nella sua veste di responsabile della ___ Area _____ del "COMUNE DI VALBRENTA" con sede a Valbrenta (VI) in Piazza 4 Novembre n. 15, C. F. 04199270242, autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti in forza della Legge 8 giugno 1990 n. 142, come modificata dalla legge 15 maggio 1997, n. 127, ora Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 nonché di provvedimento del Sindaco in data 31/12/2019, n. 18, di qui in avanti indicato anche come "il Comune" che agisce in nome e per conto e interesse del Comune che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. ___ del _____ di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

PREMESSO:

- che in data 17/09/2019 la Ditta Lottizzante ha presentato al Comune di Valbrenta un progetto di Piano di Lottizzazione;
- che le Norme Tecniche Operative del P.I. di Cison del Grappa (ora Valbrenta) subordina l'attuazione del Piano, relativamente alle aree di proprietà della Ditta Lottizzante come di seguito identificate, alla formazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo;
- che con la stessa istanza la Ditta Lottizzante ha chiesto di ottenere autorizzazione comunale per lottizzare le aree medesime, comprese nello strumento urbanistico attuativo citato, sulle quali il P.I. consente l'intervento a cura dei privati;

- che il piano attuativo suddetto è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, immediatamente esecutiva, che, anche se non materialmente allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- che il piano attuativo è stato approvato con Deliberazione Consiliare n. ____ del _____ esecutiva, allegata in copia attestata conforme all'originale al presente atto sotto la lettera " _____", omessane la lettura per espressa dispensa datamene dai Comparenti;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare integralmente le opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione, di cui alla domanda in premessa, secondo le modalità e con le entità, prescrizioni e termini dedotti e risultanti dagli elaborati di progetto, approvati con D.G.C. n. ____ del _____, come di seguito elencati:

- 1) TAV. A01 - CARTOGRAFIA;
- 2) TAV. A02 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO;
- 3) TAV. A03 - DIMOSTRAZIONE VARIAZIONE PERIMETRO L. 61/85 art.11;
- 4) TAV. A04 - PLANIMETRIA RETI ESISTENTI;
- 5) TAV. A05 - ESTRATTO CATASTALE, ELENCO PROPRIETA';
- 6) TAV. A06 - CALCOLO DELLE SUPERFICI REALI E CATASTALI;
- 7) TAV. A07 - STANDARD URBANISTICI – INDIVIDUAZIONE AREE D CEDERE;
- 8) TAV. A08 - PLANIVOLUMETRICO;
- 9) TAV. A09 – SEZIONI DI PROGETTO 1:500;
- 10) TAV. A10 – SEZIONI DI PROGETTO 1:500;
- 11) TAV. A11 - SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE –Legge 13/89-Particolari;
- 12) TAV. A12 - SEZIONI DI PROGETTO 1:50;
- 13) TAV. A13 - SEZIONI DI PROGETTO 1:50;
- 14) TAV. A14 – SEZIONI DI PROGETTO 1:50;
- 15) TAV. A15 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ENEL, TELECOM;
- 16) TAV. A16 - ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- 17) TAV. A17 - E-DISTRIBUZIONE;
- 18) TAV. A18 - TELECOM;
- 19) TAV. A19 - SOTTOSERVIZI
- 20) TAV. A20 - SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE;
- 21) TAV. A21 - SISTEMAZIONE VERDE LATO OVEST;
- 22) TAV. A22 - SISTEMAZIONE VERDE LATO SUD;

- 23) TAV. A23 - SISTEMAZIONE VERDE LATO EST;
- 24) TAV. A24 - COMPATIBILITA' IDRAULICA
- 25) ALL. 01 - ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA';
- 26) ALL. 02 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO;
- 27) ALL. 03 - FOTOINSERIMENTI;
- 28) ALL. 04 - RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA;
- 29) ALL. 05 - RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- 30) ALL. 06 - RELAZIONE E DICHIARAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- 31) ALL. 07 - RELAZIONE TECNICA RETI TECNOLOGICHE;
- 32) ALL. 08 - RELAZIONE GEOLOGICA;
- 33) ALL. 09 - VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA;
- 34) ALL. 10 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO: RETI TECNOLOGICHE;
- 35) ALL. 11 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE EDILI;
- 36) ALL. 12 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA;
- 37) ALL. 13 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 38) ALL. 14 - SCHEMA DI CONVENZIONE.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a fornire ogni elemento utile e ad apportare le rettifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie in corso di esecuzione delle opere.

La Ditta Lottizzante 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.

Art. 2 – DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'.

La Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria di tutte le aree interessate dal Piano di Lottizzazione, oggetto della presente convenzione, così identificate:

COMUNE DI VALBRENTA LOCALITA' DI CISMON DEL GRAPPA

N.C.T. – Foglio 2

Mapp. n. 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 251, 550, 559, 732, 858, 1120, 1121, 1122, 1294, 1303, 1304, 1373, CORRISPONDENTI ALLA ZONA PRODUTTIVA 13

e

Mapp. n. 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 191, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204 205, 212, 558, 642, 856, 921, 923, 924 CORRISPONDENTI ALLA ZONA PRODUTTIVA 10.

Art. 3 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La Ditta Lottizzante si impegna a realizzare, a totale proprie cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione relative alle aree di cui al precedente art. 2, in conformità al progetto citato e al computo metrico, garantendone la funzionalità:

- Area verde e percorsi pedonali;
- spazi di sosta e parcheggi;
- segnaletica stradale;
- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del telefono;
- pubblica illuminazione;

La Ditta Lottizzante si obbliga altresì ad allacciare le reti tecnologiche e le opere di cui sopra ai servizi pubblici.

A carico della ditta lottizzante risultano tutte le spese per la produzione della documentazione necessaria alla verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, comprese le eventuali riprese cine-fotografiche degli stessi da consegnare all'Amministrazione.

La Ditta Lottizzante si obbliga, attraverso la direzione lavori e la ditta esecutrice, a comunicare formalmente al Settore Lavori Pubblici e all'organo di collaudo la data dei lavori relativi all'allacciamento ai sottoservizi esistenti almeno sette giorni prima dell'effettivo inizio.

L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione la normativa vigente in materia di lavori pubblici.

Art. 4 – CESSIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Premesso che la superficie fondiaria dell'area 13 del P.I. è pari a 28.528 mq., mentre la superficie complessiva dell'intervento, comprensiva delle zone ricomprese nel P.U.A. ai sensi dell'art. 11 delle NTO del Piano degli Interventi è pari a mq. 35.940

di cui:

- da destinare a standard (10mq. ogni 100 mq.) 3.594,00 mq.

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire al Comune di Valbrenta le aree di sua proprietà e le opere su di esse realizzate destinate a:

- | | | |
|------------------------------------------|---|--------------|
| • Spazi per sosta parcheggi e aree verdi | 1 | 2.801,00 mq. |
| • Area verde | 2 | 1.656,00 mq. |
-

Totale aree da cedere**4.457,00 mq.**

Di questi 4.457,00 mq. 2.801,00 sono in zona 13 del P.I., i restanti 1.656,00 mq. sono nell'area identificata nel P.I. come zona 10.

Di questi 1.656,00 mq. in zona 10, i 968,00 mq. eccedenti il quantitativo d'obbligo di aree da cedere al Comune imposto dal P.I. potranno essere contabilizzati nel conteggio della superficie fondiaria per la determinazione degli standard urbanistici e delle aree da cedere dovute in caso di edificazione della zona 10.

Si specifica che per l'area indicata con il n.3 nell'allegato grafico TAV. A07 del presente PUA, viene prevista la sola cessione, come da precedenti accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale e sarà oggetto di intervento con la realizzazione della zona n.,10.

Ai sensi dell'art. 86 della L.R. 61/85 e s.m.i., trattandosi di intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali valutati secondo stime analitiche. Pertanto la Ditta Lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente le aree e le opere di urbanizzazione primaria.

Le parti danno atto che i costi relativi corrispondono a:

a) valore delle aree:

$$\text{Mq. } 4.457,00 \times \text{€}/\text{mq.}27,00 = \text{€ } 120.339,00$$

c) valore delle opere di urbanizzazione primaria

relative alla zona 13:

- servizi tecnologici - ALL. 10 -	=	€	108.522,55
- opere edili - ALL. 11 -		€	174.108,15
- oneri per la sicurezza 3% di 282.630,70)	=	€	8.878,00

Totale

€ 411.847,70

Il Comune riconosce l'ammontare delle spese a carico della Ditta Lottizzante, dando atto che la somma tra il valore delle aree e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare saranno scomputati dalla quota di contributo per oneri di urbanizzazione calcolata sulla base delle tabelle comunali vigenti ai sensi della L. R. n° 61/85e successive mm..ii. e della Deliberazione della Giunta dell'Unione Montana Valbrenta n. 71 del 30/06/2015. Pertanto, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, si procederà all'eventuale conguaglio tra il valore degli oneri di urbanizzazione tabellari ed il valore delle opere e delle aree come sopra indicato.

Nessun conguaglio sarà dovuto invece dal Comune alla Ditta Lottizzante per il fatto di aver sostenuto maggiori spese rispetto al contributo calcolato secondo i valori tabellari ed alle previsioni del computo metrico allegato agli atti del comune.

Art. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E TEMPI DI ESECUZIONE.

La Ditta Lottizzante si impegna ad iniziare tutte le opere di cui *ai precedenti artt. 3 e 5* entro un anno dalla data di notifica del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere risultassero non iniziate o incomplete, il Comune può concedere una proroga su motivata richiesta della Ditta Lottizzante, oppure, se non intenzionato a concedere la proroga, revocare l'autorizzazione o, in alternativa, fare eseguire i lavori mancanti avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 17.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta Lottizzante.

Art. 6 – VIGILANZA.

Durante l'esecuzione dei lavori il Comune potrà compiere sopralluoghi ed accertamenti tecnici per verificare la regolarità e la rispondenza delle opere al progetto e per assicurarsi del buon esito delle opere stesse facendo apportare, se necessario, eventuali modifiche che ne garantiscano la funzionalità.

Analoghi accertamenti potranno essere effettuati, in corso d'opera, anche dal collaudatore.

Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta Lottizzante ad attenersi agli obblighi contrattuali e, in caso di ulteriore inadempienza, ordina la sospensione dei lavori fino all'adeguamento del progetto.

Art. 7 – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Comune, su richiesta della Ditta Lottizzante, sottopone tutte le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 5 a collaudo che dovrà avvenire decorsi 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori ed entro 180 (centoottanta) giorni dalla medesima data. Al termine dei lavori, contestualmente alla dichiarazione di fine dei lavori, la Ditta Lottizzante dovrà fornire i rilievi esecutivi e la documentazione fotografica dei sottoservizi effettivamente eseguiti in duplice copia cartacea e su supporto magnetico (nei formati editabili *.doc, *.xls, *.dwg o *.shp).

Il collaudatore depositerà copia del certificato di collaudo entro 90 giorni dalla richiesta di effettuazione del collaudo stesso da parte del Comune e contestualmente notificherà alla Ditta Lottizzante l'avvenuto deposito.

Per tale collaudo il Comune si potrà avvalere degli uffici comunali o di liberi professionisti, competenti per materia, con incarico da affidare prima dell'inizio dei lavori, al fine di consentire le necessarie verifiche "in corso d'opera". A tal fine, la Ditta Lottizzante, dovrà comunicare al Settore Lavori Pubblici la data presunta dell'inizio dei lavori con un anticipo di 30 giorni.

L'incarico per il collaudo delle opere sarà svolto dal tecnico incaricato sulla base di apposita convenzione predisposta dall'Amministrazione comunale disciplinante modalità, fasi e tempi per l'effettuazione dei sopralluoghi e di ogni altro adempimento e verifica atta a garantire la corretta e funzionale esecuzione delle opere oggetto di collaudo.

La Ditta Lottizzante, e per il suo tramite, la Direzione Lavori e la Ditta Esecutrice, dovranno garantire il supporto necessario per l'effettuazione delle verifiche suddette, compresa la presentazione delle campionature dei materiali richieste dall'ufficio tecnico e/o dall'organo di collaudo prima della loro posa in opera, della documentazione tecnica, delle certificazioni e dichiarazioni del produttore relative alle caratteristiche costruttive e di idoneità degli stessi.

La Ditta Lottizzante si impegna a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune assumendo a proprio carico tutte le spese.

Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Ditta medesima, avvalendosi della garanzia fideiussoria.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo le parti riconoscono il Foro competente esclusivamente quello di Treviso ed è esclusa la competenza arbitrale.

Le spese di collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante.

Art. 8 – MANUTENZIONE DELLE OPERE.

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione di cui *ai precedenti artt. 3 e 5*, e fino alla cessione di cui al successivo art. 11, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Dopo il collaudo, per il solo caso delle aree vincolate ad uso pubblico, la manutenzione periodica e la gestione delle stesse sarà a carico de Comune di Valbrenta.

Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui ai tre ultimi commi del precedente art. 7.

Art. 9 – PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA'.

Il Comune rilascerà il Permesso di Costruire per la realizzazione del fabbricato previsto nel presente Piano di Lottizzazione nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano di Lottizzazione, dopo l'avvenuto rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I requisiti di agibilità degli edifici, anche parziali, saranno soddisfatti solo ad avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tutte le opere dovranno, però, essere ultimate entro i termini di cui all'art. 5.

Art. 10 – ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza di quanto previsto dal presente atto nelle parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

Art. 11 – CONSEGNA, CESSIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO SULLE AREE E DELLE OPERE.

La Ditta Lottizzante si impegna a *cedere al Comune le aree e le opere di uso pubblico sulle aree* di cui ai precedenti artt. 3 – 4 – 5 – 6 e 7 entro 90 giorni dalla data del collaudo finale con esito favorevole, a mezzo di atto notarile con spese a carico della Ditta Lottizzante, che fornirà al notaio rogante la documentazione necessaria alla stipula.

Art. 12 – GARANZIE DEGLI OBBLIGHI.

La Ditta Lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, fideiussione bancaria / assicurativa fino all'ammontare di € 450.998,57 (quattrocentocinquantamilanovecentoottantotto/57) pari alla somma tra il presunto importo delle opere di urbanizzazione e del valore dei terreni da cederele spese tecniche di collaudo, I.V.A. e casse previdenziali comprese, così ripartite:

– opere di urbanizzazione primaria e valore aree	€	411.847,70;
– IVA 10% su opere di urbanizzazione	€	29.150,87
– di collaudo (forfettarie)	€	<u>10.000,00;</u>
Totale	€	450.998,57

La polizza fideiussoria sarà ridotta del 50% all'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, al grezzo, di cui al 1° comma dell'art. 3, certificata dal collaudatore.

La garanzia sarà svincolata per intero tramite lettera scritta dal Comune, ad avvenuto adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e a seguito del trasferimento delle aree e delle opere a mezzo di atto notarile tra la Ditta Lottizzante e il rappresentante del Comune.

Art. 13 – SANZIONI.

Per le inottemperanze delle presenti disposizioni si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione urbanistica.

Art. 14 – REGIME FISCALE.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento delle aree e delle opere, sono a carico della Ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art. 15 – RINUNCIA ALL’IPOTECA LEGALE.

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all’ipoteca legale e con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

Art. 16 – ONERI A CARICO DEL LOTTIZZANTE.

Sono a carico della Ditta Lottizzante tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione e ivi comprese quelle per la produzione dei documenti necessari per la stipula dell’atto notarile.

Art. 17 – CONTROVERSIE.

Tutte le controversie che insorgessero relativamente alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione sono possibilmente definite in via bonaria tra il Comune e ditta Lottizzante.

Nel caso di esito negativo dei tentativi di composizione le parti riconoscono come Foro competente esclusivamente quello di Vicenza.

la DITTA LOTTIZZANTE:

il COMUNE DI VALBRENTA:
