

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'anno duemilaventiquattro (2024), il giorno ***** (**) del mese di ***** (**), in ***** , avanti a me *****

Sono presenti da una parte:

il Sig. ***** , nato a ***** il ***** , dipendente comunale responsabile dell'Area Tecnica, domiciliato per la funzione presso la Sede Municipale di Sovizzo (VI) in via Cavalieri di Vittorio Veneto n.21, che interviene in questo atto in forza dei poteri ad esso conferiti con decreto del Commissario Prefettizio n. 3 del 22 gennaio 2024 con il quale è stato confermato l'affidamento dell'incarico di elevata qualificazione di Responsabile dell'Area 4 Tecnica, alle condizioni già stabile con il decreto del Sindaco del Comune di Sovizzo n. 2/2023, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sovizzo (codice fiscale e P.IVA04506950247), ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, nonché dell'art. 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, che nel prosieguo del presente atto sarà più semplicemente denominato il "COMUNE";

e dall'altra parte la Ditta Attuatrice:

Sig. Nicoletti , nato ail....., in qualità di legale rappresentante della dittacon sede in C.F./ P.IVA.....

Detti Signori parenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, previa concorde rinuncia, con il mio assenso, all'assistenza dei testimoni,

PREMESSO

- che il Comune di Sovizzo ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 18/01/2024 il Piano degli Interventi n.4 (P.I.);
- che il P.I. n.4 prevede a margine di via IV Novembre, mediante Piano di Lottizzazione, la trasformazione in aree residenziali dei seguenti mappali: foglio 5, mappali n. 1287, 1297, e parte dei mappali 1286, 1285 e 881;
- che nell'elaborato 4. Allegato 1 del sopra richiamato Piano degli Interventi sono compresi anche gli accordi nn. 59 e 79 riferiti ai sopra richiamati terreni e sottoscritti ai sensi dell'art.6 della Legge regionale n.11/2004 rispettivamente dai sigg. Nicolin Elisabetta e Davide e dal sig. Bongiolo Daniele;
- che con atto di compravendita in data Rep.... del notaio i sigg. Nicolin Elisabetta e Davide e Bongiolo Daniele hanno venduto i terreni oggetto del presente provvedimento alla ditta
- che il Piano di Lottizzazione denominato "via IV Novembre" prevede la realizzazione, a cura e spese della Ditta Attuatrice, delle opere di urbanizzazione, funzionali alla successiva edificazione di complessivi m³ 5.286 di edifici residenziali aventi le seguenti principali caratteristiche:
 - massimo quattro/cinque unità residenziali per edificio, organizzati su due piani fuori terra con altezza massima pari a m. 6,50;
- che i sopra citati accordi prevedono a carico della Ditta Attuatrice la corresponsione al Comune di Sovizzo a titolo di perequazione urbanistica delle seguenti somme:
 - la somma di € 55.604,24, già dedotta dalle caparre versate dai sigg. Nicolin Elisabetta e Davide per € 9.842,00 e dal sig. Bongiolo Daniele per € 876,28;
- che i terreni oggetto del Piano di Lottizzazione ricoprono una superficie complessiva di m² 4.881 comprensiva di m² 669 per verde pubblico;

- che è necessario regolare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione inerenti al P. di L. in esame mediante la sottoscrizione della presente convenzione;
- che in dataprot.n..... ed integrato in data prot.n. è pervenuta istanza per l'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato "via IV Novembre";
- che gli elaborati inerenti al piano di lottizzazione, elencati al successivo art.1, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risultano completi e depositati agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Sovizzo;
- che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente provvedimento verrà rilasciato un permesso di costruire successivamente all'approvazione del Piano di Lottizzazione e alla sottoscrizione della presente convenzione ai sensi della vigente normativa.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – OBBLIGHI DELLA DITTA ATTUATRICE.

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione previste negli elaborati progettuali depositati agli atti dell'ufficio tecnico comunale di seguito elencati, assumendo in modo esplicito e formale per se stessa, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ELENCO ELABORATI:

.....

Art. 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La Ditta Attuatrice si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare e consegnare al Comune, secondo quanto previsto dagli elaborati di cui al precedente art.1 e previo parere dei rispettivi Enti Gestori dei pubblici esercizi, le seguenti opere:

- a) strada, marciapiedi, spazi di parcheggio e segnaletica stradale compreso attraversamento pedonale su via IV Novembre fuori ambito;
- b) fondazioni per le future recinzioni o cordoli entro e fuori terra, a delimitazione degli spazi che confinano con tutte le aree pubbliche;
- c) bacino di laminazione ed area verde contigua adeguatamente piantumate;
- d) rete di approvvigionamento idrico;
- e) rete per fognatura nera;
- f) rete per raccolta e smaltimento acque meteoriche e relativo bacino di laminazione/infiltrazione da realizzarsi nell'ambito della prevista area verde;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- h) rete di distribuzione telefonica/fibre ottiche;
- i) rete di distribuzione del gas metano????;
- j) rete ed impianto di pubblica illuminazione.

Il contributo di costruzione riferito all'urbanizzazione primaria dovuto al Comune dalla Ditta Attuatrice al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire per gli edifici da realizzarsi nell'ambito dell'intervento, verrà scomputato ai sensi del successivo art. 10 dalle opere di urbanizzazione primaria che verranno eseguite dalla Ditta Attuatrice nell'ambito d'intervento, come da computo metrico estimativo, accettato e approvato in complessivi euro 130.913,97 (Euro centotrentamilanovecentotreci/97) oltre a IVA di legge.

Le aree per "standard urbanistici" e servizi sono individuate negli elaborati progettuali e sono, salvo più preciso frazionamento, così distinte:

- standard primari m² 863 di cui m² 194 per parcheggi e m² 468 per verde primario;
- standard secondari m² 201 relativi al mappale n.1297.

La quota di aree per standard secondaria da reperire risultano pari a complessivi m² 630 (35 ab x 18 m²/ab) e verranno assolti come segue:

- m² 201 verranno reperti mediante la realizzazione e cessione dell'area per parco gioco e sport riferito al mappale 1297;
- m² 429 verranno monetizzati ed il relativo valore sarà corrisposto con le modalità di seguito indicate:

$$m^2 429 \text{ ossia } (630 - 201) \times \text{€} / m^2 96,13 = \text{€} . 41.252,64$$

La ditta Attuatrice si impegna inoltre con la sottoscrizione della presente convenzione a sottostare a qualsiasi indicazione / prescrizione che gli Enti gestori dei sottoservizi pubblici, altri Enti chiamati a esprimere il loro parere e/o il collaudatore in corso d'opera dovessero richiedere, impegnandosi altresì ad attuarle e a sostenere i relativi oneri economici.

La ditta Attuatrice si impegna altresì a presentare tutta la documentazione che sarà richiesta da Viacqua s.p.a. per la presa in carico definitiva della nuova rete di fognatura.

Art. 3 – CESSIONI.

In base a quanto previsto nella presente convenzione, la Ditta Attuatrice dovrà prima del collaudo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate nell'area:

- cedere al Comune le aree a verde pubblico per complessivi m² 669 nonché a trasferire le altre aree a standard relative a strade e marciapiedi per complessivi m² 722;
- corrispondente al Comune il valore di €€. 41.252,64 (quarantunomiladuecentocinquantadue/64), determinato sulla base di € /m² 96,16 (€/m² 66,66 (1/3 valore IMU)+ incidenza m² opere di urbanizzazione pari a € . 29,50).

Art. 4 - TERMINI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 2 e 3 dovranno essere iniziate entro sei mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio e ultimate entro e non oltre tre anni dall'inizio dei lavori e comunque entro la presentazione della segnalazione certificata di agibilità del primo immobile che sarà costruito sulle aree oggetto di urbanizzazione.

Art. 5 - MANUTENZIONE DELLE OPERE IN CESSIONE.

La Ditta Attuatrice si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere previste dalla presente convenzione fino ad intervenuto collaudo favorevole delle medesime. Fino alla consegna delle opere, che avverrà a positivo collaudo, tutte le connesse responsabilità civili e penali inerenti alla realizzazione/manutenzione delle opere di urbanizzazione sono a carico esclusivo della Ditta Attuatrice. La Ditta Attuatrice si impegna altresì ad eseguire un dettagliato rilievo plano-altimetrico quotato dello stato esecutivo finale delle stesse, con la predisposizione di appropriati grafici in scala adeguata e relativi supporti informatici (file Autocad "DWG" e "Pdf" su supporto CD) da consegnarsi al Comune e al collaudatore prima delle operazioni di collaudo.

Art. 6 – VIGILANZA.

L'esecuzione delle opere avverrà sotto il controllo del Direttore dei Lavori e dei tecnici comunali ai quali è riconosciuta la facoltà di sospendere i lavori qualora gli stessi non vengano ritenuti corrispondenti al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte, ferma restando, in ogni caso, la responsabilità della Ditta Attuatrice per la buona esecuzione e manutenzione delle opere sino al relativo collaudo favorevole. L'inizio e l'ultimazione dei lavori dovranno essere comunicati al Comune dal Direttore dei lavori delle opere unitamente alla Ditta attuatrice e all'Impresa esecutrice delle opere secondo le usuali modalità.

Art. 7 – COLLAUDO.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato entro sessanta (60) giorni dalla data del verbale di accertamento dell'avvenuta ultimazione dei relativi lavori di costruzione. Il Comune altresì potrà nominare un Collaudatore in corso d'opera degli interventi previsti dalla presente convenzione. Il collaudo risulterà da apposito verbale da redigersi a cura del Collaudatore designato dal Comune al completamento dei lavori di urbanizzazione. Per il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 2 e 3, il Responsabile dell'Area Urbanistica nominerà un libero professionista. Le spese ed onorari spettanti al Collaudatore saranno a totale carico della Ditta Attuatrice. Il Certificato di collaudo, dopo la sua approvazione senza riserve da parte del Comune, avrà validità di verbale di consegna provvisoria delle opere di urbanizzazione fino alla successiva cessione gratuita in proprietà al Comune di Sovizzo delle aree su cui insistono. La Ditta Attuatrice si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Responsabile del Area Urbanistica. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico delle ditte medesime. Alle operazioni di collaudo finale dovranno presenziare, comunque, il Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Sovizzo.

Art. 8 - CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere e trasferire, a titolo gratuito, al Comune, dopo il collaudo finale positivo:

- le aree e le relative opere di urbanizzazione indicate nei precedenti articoli 2 e 3 e meglio evidenziate nel progetto esecutivo depositato agli atti dell'ufficio tecnico.

Le aree di proprietà della Ditta Attuatrice da trasferire a titolo gratuito al Comune saranno catastalmente individuati mediante tipo-frazionamento da redigersi a cura e spese delle medesime prima dell'inizio delle operazioni di collaudo. Tutti i beni dovranno essere ceduti a favore del Comune in perfetto stato di conservazione, liberi da vincoli diretti o indiretti, pesi o ipoteche. Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà delle aree ed opere di urbanizzazione (spese di rogito, di registrazione, di trascrizione, catastali ecc.), sono a totale carico della Ditta Attuatrice.

Art. 9 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica rilascerà il permesso a lottizzare nel termine previsto dalla presente convenzione. Il Responsabile dell'Area Urbanistica rilascerà i permessi a costruire relativi ai singoli lotti, nel rispetto della normativa prevista dal Piano degli Interventi e di quanto previsto negli accordi perequativi nn. 59 e 79 allegati al P.I., dopo la stipula della presente convenzione e contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici privati potrà essere presentata al Comune solo ad intervenuto collaudo, con esito favorevole, delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 2 e 3, ai sensi del precedente art. 7.

Art. 10 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - SCOMPUTO.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sarà ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione primaria così come indicato al precedente art. 2. Il contributo commisurato al costo di costruzione sarà invece versato al Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire per la costruzione dei fabbricati previsti, secondo i valori definiti dalle tabelle parametriche approvate dall'Amministrazione Comunale in vigore al momento del rilascio, e nei modi e termini in esse previsti. Il contributo commisurato alla urbanizzazione secondaria sarà assolto mediante la monetizzazione degli standard relativi (artt. 2 e 11 della presente convenzione), e verrà versato al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire secondo l'allegata tabella sub A. Qualora il valore di scomputo della urbanizzazione secondaria per ogni singolo lotto risulti inferiore a quello tabellare dovuto, verrà richiesto il pagamento del conguaglio. Va escluso in ogni caso, sia per le opere primarie che per quelle secondarie, il conguaglio passivo a carico del Comune.

Art. 11 – MONETIZZAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il valore delle aree per urbanizzazione secondaria di cui non è prevista la cessione nell'ambito del Piano di Lottizzazione di cui all'art 2, ossia m² 429 di cui m² 140 per "aree per istruzione", m² 280 per "aree per attrezzature di interesse comune" e m² 9 per aree per parco gioco e sport) saranno monetizzate mediante corresponsione al Comune della somma complessiva di 41.252,64 (quarantunomiladuecentocinquantadue/64), in ragione di un prezzo medio di €/m² 96,16 Il pagamento di tale importo dovrà essere eseguito secondo le modalità indicate nel precedente art. 10.

Art. 12 - INADEMPIENZE E RITARDI.

A fronte di eventuali inadempienze delle clausole della presente Convenzione, il Comune potrà disporre la sospensione dei lavori riguardanti le opere di urbanizzazione.

Il protrarsi di oltre quindici (15) giorni dal preavviso alla Ditta Attuatrice di adempiere ai patti, consentirà al Comune di ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori non ancora effettuati avvalendosi nel modo più ampio delle garanzie fideiussorie prestate. L'avvenuto adempimento o l'esecuzione d'ufficio, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, determineranno la revoca dei provvedimenti sospensivi. Nell'ipotesi di ritardi dovuti alle necessità dell'Amministrazione Comunale e per altre ragioni oggettive non imputabili a responsabilità della Ditta Attuatrice, che abbiano determinato un allungamento dei tempi, quest'ultima avrà diritto ad una proroga per l'esecuzione delle opere, corrispondente al periodo di ritardo. Resta fermo in ogni caso, il diritto alla risoluzione della convenzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. ed al risarcimento dei danni in caso di grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali di una delle parti contraenti.

Art. 13 - PIANI DI SICUREZZA.

Agli effetti delle disposizioni sulla sicurezza nei cantieri previste dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni, si dà atto che la Ditta Attuatrice assume il ruolo anche di committente e responsabile dei lavori relativamente all'esecuzione delle opere descritte ai precedenti artt. 2 e 3, e dovranno coordinarsi con eventuali responsabili della sicurezza di altri cantieri concomitanti.

Art. 14 - TRASFERIMENTO A TERZI DELLE AREE DI LOTTIZZAZIONE.

La Ditta Attuatrice, qualora proceda all'alienazione in tutto o in parte delle aree oggetto della lottizzazione, si impegna a rendere edotti gli acquirenti degli oneri assunti con la presente convenzione, facendoli idoneamente richiamare negli atti di compravendita e riportare nella nota di trascrizione. In ogni caso, la cessione a terzi delle aree non libera la Ditta Attuatrice da alcuna delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, sino alla liberazione specificamente disposta dall'Amministrazione Comunale, salvo che gli obblighi, di cui alla presente convenzione siano stati di fatto trasferiti al nuovo cessionario e da questi coperti da una nuova polizza fidejussoria a favore del Comune di Sovizzo. La costituzione di nuova polizza fidejussoria da parte del nuovo cessionario svincolerà quella costituita dalla Ditta Attuatrice per l'importo equivalente, sollevando la Ditta Attuatrice da ogni obbligo rispetto alla presente Convenzione.

Art. 15 – GARANZIE.

A garanzia del corretto e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Ditta Attuatrice ha costituito Polizza/e fideiussoria/e n. rilasciata da....., e n. rilasciata da....., per l'importo complessivo di euro 65.456,98 (euro sessantacinquemilaquattrocentocinquansei/98), pari al 50% del valore delle opere di urbanizzazione. In particolare detta polizza fideiussoria garantisce la puntuale e regolare esecuzione e cessione gratuita al Comune delle aree e di tutte le opere di urbanizzazione di cui è prevista la realizzazione nel progetto di Piano di Lottizzazione di cui ai precedenti artt. 2 e 3. La polizza/e dovrà prevedere

espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui art.1957, comma 2, del Codice Civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Beneficiario.

La garanzia potrà essere ridotta in proporzione al valore delle opere realizzate, così come certificato dal Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione. Dovrà essere comunque mantenuta una fideiussione minima del 25% fino all'adempimento di tutti gli impegni assunti con la presente convenzione. La garanzia descritta al precedente comma sarà svincolata e restituita in originale dopo il trasferimento al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9. In caso di inadempienza della Ditta Attuatrice rispetto agli obblighi convenuti col presente atto il Comune potrà escutere a semplice richiesta la fideiussione stessa per far eseguire, riparare o modificare le opere che non dovessero essere in perfetto stato di manutenzione all'atto della consegna o del trasferimento al Comune. Il Comune, oltreché escutere la fideiussione, avrà comunque facoltà di agire nei confronti della Ditta Attuatrice inadempienti. La stessa sarà comunque obbligata verso l'Amministrazione Comunale per tutte le spese da quest'ultima sostenute ed eventualmente eccedenti l'importo garantito dalla fideiussione.

Art. 16 – CONTROVERSIE.

Con la sottoscrizione del presente atto, la Ditta Attuatrice e il Comune si impegnano reciprocamente per quanto di competenza, eventualmente anche per “fatto del terzo” ai sensi dell'art. 1381 c.c. a rispettare tutti gli impegni assunti con la presente convenzione e quelli che in futuro ne deriveranno; all'uopo si assumono sin da ora la responsabilità per danni derivanti da ogni eventuale loro mancato adempimento (o del rispettivo “terzo” ai sensi dell'art. 1381 c.c.), danni che verranno accertati e quantificati, anche in via equitativa e se del caso, in via forfettaria, a mezzo della procedura arbitrale descritta nei successivi commi. Qualora dovessero insorgere controversie sugli obblighi derivanti dalla presente convenzione, saranno definite davanti al giudice del Tribunale di Vicenza.

Art. 17 - TRASCRIZIONE ED EFFICACIA.

La Ditta Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Vicenza da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18 - ELEZIONE DI DOMICILIO.

Per tutti gli effetti della presente convenzione, la Ditta Attuatrice elegge domicilio in ***** di ***** in Via ***** n. ****. Le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 19 - SPESE.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico, della Ditta Attuatrice con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666.

La Ditta Attuatrice

Il Comune
