

Comune di ZUGLIANO	
- 9 OTT. 2013	
PROI. 13024
DI
SETTORE URBANISTICA	CONSIGLIO ED. PRIVATA

N. Rep. N. Racc.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AD INIZIATIVA PRIVATA

DENOMINATO "LOVARA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

In _____, nel mio studio in Via _____.

Avanti a me _____ Notaio in _____, iscritto presso il
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____ e
_____.

SONO PRESENTI I SIGNORI

- **POZZAN KETI**, nata a Schio (VI) il giorno 24 novembre 1968,
domiciliata per la carica in Zugliano (VI), Via Roma n. 69, presso il
Palazzo Municipale,

la quale interviene in rappresentanza del:

"COMUNE DI ZUGLIANO", con sede in Zugliano (VI), Via Roma n. 69,
codice fiscale Partita Iva: 00236130241,

nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione del
Territorio, Edilizia Privata, Attività Economiche del Comune di
Zugliano,

abilitata alla stipula del presente atto per conto del Comune di
Zugliano, ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera C) e 109, comma
secondo, del D.Lgs. 18 (diciotto) agosto 2000 (duemila) n. 267, nonché
autorizzata con atto di conferimento di incarico del Sindaco in data 1
giugno 2010 - N. 5534 di Prot., ed in attuazione della Delibera della

Giunta Comunale N. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allega sub A) al presente atto, omessane la lettura per volontà delle parti che ne hanno i requisiti di legge, nel seguito del presente atto denominato semplicemente **"Comune"**;

- Sig. **PELLIZZER VITTORIO** nato in SVIZZERA (EE) il 12/06/1964 c.f. PLLVTR64H12Z133R e residente in Via Astico Antico n. 18/a, 36031 Dueville (VI) e Sig.ra **POLATO ELIDE** nata a DUEVILLE (VI) il 08/08/1932 c.f. PLTLDE32M48D379I residenti in Via Astico Antico n. 18/a, 36031 Dueville (VI), in qualità rispettivamente di proprietario e usufruttuaria che nel prosieguo dell'atto verranno denominati per brevità **"Ditta Attuatrice"**;

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto per far constare quanto segue.

PREMESSO:

1. che in data 31.05.2013 prot. n. 7380 e successive integrazioni la Ditta Attuatrice ha presentato istanza presso il Comune di Zugliano per l'ottenimento del rilascio di un permesso di costruire per la realizzazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Privata in via Lovara per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, mediante demolizione di un fabbricato esistente, la trasposizione del suo volume su altro sedime ai sensi dell'art. 3 commi 2 e 3 della L.R. n. 14 del 08.07.2009 e s.m.i. (Piano Casa);
2. che la Ditta Attuatrice è proprietaria di un vecchio fabbricato

sito in Comune di Zugliano e catastalmente individuato al foglio 1 mappale 590 e dei terreni circostanti sempre al foglio 1, e precisamente:

Catasto fabbricati

<i>Mappali</i>	<i>sub.</i>	<i>cat.</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
590	2	A/3	1	8,5 vani	€ 548,74
590	3	A/4	2	4 vani	€ 126,02
590	4	C/2	1	72 mq.	€ 55,78
590	5	C/6	1	18 mq.	€ 21,38

Catasto terreni

<i>Mappali.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>superficie</i>	<i>Red. Dom.</i>	<i>Red. Agr.</i>
127	Bosco ceduo	2	5236	5,41	1,08
132	Pascolo	1	1630	2,53	0,84
133	Semin arbor	3	3594	23,20	12,99
134	Prato	5	1068	2,76	1,38
135	Pascolo	3	1167	0,84	0,36
137	Prato arbor.	5	4915	12,69	6,35
138	Bosco ceduo	2	2244	2,32	0,46
139	Semin arbor	3	1448	9,35	5,23
297	Bosco ceduo	2	1521	1,57	0,31
298	Prato arbor.	5	1607	4,15	2,07
467	Prato arbor.	5	3020	7,80	3,90
470	Semin arbor	3	1870	12,07	6,76

3. che il Piano di Recupero di Iniziativa Privata è stato approvato

con delibera di Giunta Comunale n ____ del _____, già sopra citata;

4. che gli elaborati del Piano di Recupero presentati agli atti del Comune di Zugliano in data 31.05.2013, prot. 7380 e successivamente integrati in data 05.06.2013 prot. 7580, in data 19.06.2013 prot. 8254, in data 26.07.2013 prot. 9950 e in data 09/10/2013 prot. 13024 non vengono allegati alla presente convenzione, ma vengono qui di seguito richiamati integralmente:

Richiesta Permesso di Costruire prot. 7380

Relazione tecnica, Prontuario per la mitigazione ambientale, Studio dell'Impatto visivo prot. 9950

Norme tecniche di attuazione prot. 9950

Documentazione fotografica prot. 7380

Computo Metrico estimativo prot. 13024

Schema di Convenzione prot. 13024

Tav. n. 1 estratti di mappa, estratto del P.I., vista aerea ed estratto IGM prot. 9950;

Tav. n. 2 piante, prospetti e sezioni del fabbricato esistente prot. 7380;

Tav. n. 3 rilievo con piano quotato esistente, sezioni prot. 9950;

Tav. n. 4 piante, prospetti, sezione e schema coperto nuova costruzione prot. 7380;

Tav. n. 5 rilievo con piano quotato modificato, sezioni prot. 7380;

Tav. n. 6 reti tecnologiche prot. 13024;

Tav. n. 7 Sistemazione esterna e mitigazione prot. 9950

Tav. n. 8 Piante prospetti e sezioni con schema per il calcolo dei

Volumi prot. 7380

Relazione tecnica illustrativa (ai sensi art. 79 bis LR n. 61/85)
prot. 7380;

Valutazione Ambientale Strategica - Vas - prot. 7380

Asseverazione di non incidenza ambientale - prot. 7380

Strumento di Valutazione della Sostenibilità energetico ambientale
degli edifici frame work prot. 7580

Relazione geologica e geotecnica prot. 8254

Relazione geologica integrativa prot. 9950

Indagine ambientale prot. 8254

Fa, altresì, parte del progetto altra documentazione specialistica
descritta nella delibera di Giunta Comunale di approvazione del Piano
sopra richiamata.

5. che i dati urbanistici del progetto sono i seguenti:

Superficie coperta nuovo fabbricato:	mq	200,41
Volume massimo realizzabile	mc	984,10

Distanze dai confini e dalla valle come indicato nella tavola n. 1 di
progetto.

6. che con delibera di Giunta Comunale sopra richiamata
l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di convenzione per
disciplinare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 11 del 23.04.2004,
gli oneri che la Ditta Attuatrice si deve assumere.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue.

=====

Art. 1 - Premesse, dichiarazione di proprietà

La premessa costituisce parte integrante della presente Convenzione.

La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria delle aree e degli immobili descritti nella premessa e garantisce al Comune di Zugliano la piena disponibilità e la completa libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli.

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano urbanistico secondo quanto indicato negli elaborati di cui alla premessa ed acquisiti agli atti del Comune di Zugliano, ai quali si fa interamente riferimento.

Art. 2 - Attuazione del Piano

Il Piano presentato, con riferimento alle tavole indicate nella premessa ha valore di progetto urbanistico e di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del fabbricato ivi previsto.

Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 16 c. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e mitigazione

1. La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare a propria cura e spese la seguente opera di urbanizzazione primaria consistente nella

sostituzione di un tratto della tubazione dell'acquedotto esistente con un'altra tubazione di maggiori dimensioni per aumentarne la portata, secondo quanto prescritto dall'Ente Gestore Società Alto Vicentino Servizi srl con nota in data 04.09.2013 prot. 3976. Il costo dell'opera, giusto quanto indicato dal computo metrico estimativo, è pari ad Euro 16.856,00 (euro sedicimilaottococinquantesi virgola zero). Il valore si ritiene congruo dalle parti e si intende accettato irrevocabilmente.

2. L'importo complessivo dell'opera di urbanizzazione da realizzare rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Attuatrice ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'articolo 1469 del Codice Civile. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

3. Oltre all'opera di urbanizzazione sopra indicata, la Ditta Attuatrice si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di mitigazione ambientale consistenti nella demolizione del vecchio fabbricato e del ripristino del piano di campagna originario con posa a dimora di alberatura. Il costo delle opere di mitigazione ammontano ad euro 16.362,60 (Diconsi Euro sedicimilatrecentosessantadue e Centesimi sessanta).

4. Il quadro economico di spesa ai fini della quantificazione della garanzia finanziaria indicata all'art. 14 compreso di IVA, oneri per la sicurezza, spese tecniche, direzione lavori, collaudo, oneri

fiscali, è pari ad un importo complessivo di Euro 38.000,00 (Euro trentottomila virgola zero).

5. Tutte le opere relative ai servizi a 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).

6. 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 al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Art. 4 Monetizzazione degli standards primari

Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta Attuatrice, in sostituzione delle aree per opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 versa i seguenti importi così quantificabili:

abitanti n. 7,00 x 13 mq/abitante = Mq 91 x € 23,00 = € 2.093,00
secondo quanto previsto con delibera di G.C. n. 81 del 26 agosto 2013.

Il suddetto importo è stato corrisposto dalla Ditta Attuatrice contestualmente alla firma della presente Convenzione, giusto bonifico bancario _____ - in data _____ - n. CRO. _____ - a favore della tesoreria comunale di Zugliano.

La Ditta attuatrice riconosce che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dalla Ditta Attuatrice medesima in virtù della

mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

Art. 5 Monetizzazione degli standards secondari

Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione secondaria.

La Ditta Attuatrice, in sostituzione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 versa i seguenti importi così quantificabili:

abitanti n. 7,00 x 17 mq/abitante = Mq 119 x € 23,00= € 2.737,00 secondo quanto individuato con delibera di G.C. n. 81 del 26 agosto 2013. Il suddetto importo è stato corrisposto dalla Ditta Attuatrice contestualmente alla firma della presente Convenzione, giusto bonifico bancario _____ - in data _____ - n. CRO. _____ - a favore della tesoreria comunale di Zugliano.

La Ditta attuatrice riconosce che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dalla ditta attuatrice medesima in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

Art. 6 - Contributo di costruzione

In forza dell'articolo n. 7 comma 1-bis lett. a) della L.R. n. 14 del 08.07.2009 ad oggetto "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n.16 in materia di barriere architettoniche" e s.m.i. (Piano casa) il contributo di costruzione non è dovuto per gli edifici destinati a prima abitazione

del proprietario o avente titolo e che utilizzano fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kwh.

Ai fini dell'esenzione del pagamento del contributo, la Ditta Attuatrice precisa che l'intervento edilizio è destinato alla realizzazione della prima casa di abitazione.

Si tratta di unità immobiliare in proprietà nella quale i Sigg. Pellizzer Vittorio e Polato Elide si impegnano a trasferire la residenza ed a mantenerla per almeno 2 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Art. 7 - Esecuzione reti tecnologiche ed allacciamenti ai pubblici servizi

Oltre a quanto indicato al precedente articolo 3, la Ditta Attuatrice si obbliga all'esecuzione delle reti di servizio come previste ed accettate nel progetto e secondo eventuali indicazioni impartite in corso d'opera dagli Enti Gestori. Tutte le spese per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico della Ditta Attuatrice.

Art. 8 - Provvedimenti edilizi - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità del fabbricato sarà rilasciato solo dopo l'approvazione da parte della Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Attività economiche del collaudo delle opere di mitigazione e della rete idrica così come indicato al successivo art. 13.

Art. 9 - Tempi di esecuzione

Tutte le opere, di cui alla presente convenzione, dovranno essere iniziate entro il termine di 1 (un) anno a decorrere dalla data di

rilascio del Permesso di Costruire ed essere completate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine per il completamento delle opere potrà essere prorogato dall'Amministrazione Comunale se sussistono giustificati motivi e previa richiesta da parte della Ditta Attuatrice.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Art. 10 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste dalla presente convenzione e fino alla loro effettiva acquisizione al patrimonio comunale, 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.

Al momento della consegna le opere e le aree dovranno risultare favorevolmente collaudate e in perfetto stato di manutenzione.

Art. 11 - Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune di Zugliano avrà il potere di effettuare i controlli, la verifica e la supervisione dei lavori in fase di realizzazione e prima della definitiva approvazione per accertare che i medesimi siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del capitolato speciale e del Regolamento Edilizio.

In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

Art. 12 - Inadempimenti

In caso che i lavori, salvo giusta causa, non dovessero essere iniziati od ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità ai progetti approvati, il Comune potrà sostituirsi alla Ditta Attuatrice per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta Attuatrice stessa, rivalendosi come previsto al successivo Art. 14 - Garanzie.

Potrà, altresì, dichiarare decaduto il provvedimento unico per l'esecuzione delle opere di mitigazione.

L'intervento del Comune, che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nell'esecuzione delle opere di mitigazione, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere a quanto oggetto della presente Convenzione nel termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 13 - Collaudo

Al completamento delle opere di mitigazione ambientale e della demolizione del fabbricato da realizzare all'interno della proprietà privata dovrà essere redatto un collaudo da parte del Geologo Dott. F. Monticello che certifichi sotto la propria responsabilità la corretta esecuzione delle opere nel rispetto del progetto approvato.

Il collaudo del nuovo tratto di rete idrica, realizzato in sostituzione di quello esistente, sarà eseguito dalla Società Altovicentino Servizi srl "AVS".

La Ditta Attuatrice sarà tenuta ad eseguire le eventuali opere in variante qualora richieste del progettista o dal direttore lavori o

su indicazione del collaudatore e/o dell'ufficio tecnico comunale competente o dell'ente gestore, in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori, non previste nel computo metrico estimativo approvato, senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Zugliano, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Le spese per i collaudi sopra indicati sono a totale carico della ditta attuatrice.

I collaudi favorevoli delle opere sopra indicati saranno approvati con determinazione della Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata, Attività economiche.

I certificato di collaudo finale hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni senza che siano emersi vizi o difetti dell'opera, che devono essere denunciati dal Comune entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato definitivamente.

Nell'arco di tale periodo la ditta attuatrice è tenuta a prestare al Comune garanzia fideiussoria per le eventuali difformità ed i vizi d'opera per un importo pari ad Euro 4.000,00 (euro quattromila virgola zero), che sarà svincolata dal Comune decorsi i 2 (due) anni dalla data di stipula dell'atto notarile di cessione delle aree ed opere al Comune.

Art. 14 - Garanzie

La Ditta Attuatrice costituisce una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione

urbanistica, mediante polizza fideiussoria di n. _____ sottoscritta con _____ - in data _____ - polizza n. _____, dell'importo di Euro 38.000,00 (Euro trentottomila virgola zero).

La garanzia dovrà essere rilasciata da uno dei seguenti soggetti:

1) azienda di credito ordinaria di cui all'art. 5 del R.D. 12/03/1936 n. 375;

2) impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni a sensi del DPR 13/02/1959 n. 449 e s.m.i. e ricompresa nell'elenco annualmente redatti dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, recante le società obbligate a prestare fideiussioni a titolo di cauzione nei confronti dello stato e di altri enti pubblici;

3) intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 a sensi dell'art. 2 del Decreto del Ministero del Tesoro del 22 aprile 1997

La garanzia non può essere svincolata fino ad avvenuta approvazione dei collaudi indicati all'art. 13 precedente. La garanzia deve essere prestata anche in applicazione di quanto disposto dall'art.1957 c.1 del codice civile, dovrà recare la clausola di escussione a semplice richiesta dell'amministrazione garantita, nonché riportare la rinuncia esplicita da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale con la conseguente non applicazione dell'art. 1944 c.2 del Codice Civile.

In caso di inadempimenti, il Comune invierà alla Ditta Attuatrice o

suoi aventi causa una diffida ad intervenire entro 30 (trenta) giorni. Nel caso di non ottemperanza alla diffida, il Comune potrà intervenire direttamente o tramite ditta appaltatrice addebitando alla Ditta stessa o suoi aventi causa i costi sostenuti con una maggiorazione del 15% (quindici per cento) a titolo di rimborso spese e rivalutazione del costo delle opere. Per tale importo verrà iscritta al ruolo esclusivamente la ditta attuatrice.

Art. 15 - Trasferimento obblighi

La Ditta attuatrice si impegna a non trasferire a terzi, gli oneri derivanti dalla presente convenzione, o parte di essi, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento dei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra fino al collaudo definitivo favorevole effettuato.

In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto del presente Piano attuativo, la Ditta attuatrice, si impegna a rendere noti all'eventuale acquirente i contenuti della convenzione sin dagli impegni preliminari.

L'acquirente, mediante specifica clausola da inserire nei contratti, dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione, di assumersi le responsabilità e l'impegno ad adempiere a tutte le prescrizioni, e a trasferire gli oneri della stessa ai suoi successori ed aventi causa e diritto, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le garanzie già prestate dalla ditta attuatrice non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se

non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Art. 16 - Pubblicità degli atti

Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e la ditta attuatrice, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il progetto del piano come elencati in premessa, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Art. 17 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione della presente Convenzione, saranno definite e risolte da un collegio arbitrale rituale costituito da tre arbitri di cui uno nominato da ciascuna parte ed il terzo, che fungerà da presidente, nominato dagli arbitri di parte o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il lodo dovrà essere pronunciato secondo diritto conformemente alle disposizioni degli artt. 806 e segg. del Codice di Procedura Civile.

Art. 18 - Trascrizione e benefici fiscali



La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Attuatrice. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Ditta Attuatrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.

La Ditta Attuatrice rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Art. 19 - Norme integrative

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

 - 
Roberto Elio