

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI S.VITO DI LEGUZZANO

Piano Urbanistico Attuativo
ZONA PEREQUATA n.5

SCHEMA DI CONVENZIONE

FEBBRAIO 2010

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2010

D/04.PUA

Studio di Ingegneria Edile

Dott. Ing. Gian Domenico Cazzola

via Lago di Lugano n°27-36015 SCHIO (VI)

Tel. 0445/576403 Fax 0445/501752

E-mail: cazzola713@ordine.ingegneri.vi.it

H: \Ale\GD\PER5\PUAPER5\AGGPUAPER5\AGGPUAPER5INT

disegnatore Geom. Alessandra Ruaro

SCHEMA DI CONVENZIONE
 (ai sensi dell'art. 19 lettera m della legge regionale 23.04.2004 n. 11)
 per l'attuazione del Piano di Lottizzazione
 dell'area di perequazione urbanistica n. 5

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____, presso il Comune

Tra

1. _____;
2. _____;
3. _____

che in seguito verrà denominata quale **ditta lottizzante**

e

il signor nato a ilche nel presente atto interviene in attuazione di quanto disposto dall'art. 107 comma 3° lett. C) del T.U. 18.8.2000 n. 267 ed in esecuzione del decreto del Sindaco del Comune di San Vito di Leguzzano n. 3 in data 16 settembre 2009 nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Vito di Leguzzano e in rappresentanza e per conto del COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO, Piazza Marconi n. 7, codice fiscale 00283120244, d'ora in poi denominato quale **Comune**

Premesso

- che la ditta lottizzante dichiara di avere titolo per ottenere il provvedimento edilizio per i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione delle aree così descritte in catasto:
 Comune di San Vito di Leguzzano - fg. 1
 mappali nr. 20 – 21 – 23 – 597 – 268 porzione
- che la ditta lottizzante si impegna a realizzare tutte le opere previste dallo strumento attuativo sulla base del progetto allegato all'istanza prodotta in data _____ al n. _____ di protocollo generale e composto dai seguenti elaborati:
 -
 -
 -
- che il Piano di Lottizzazione, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. in data presenta le seguenti caratteristiche:

Superficie totale effettiva	mq.	13.558
Volume massimo realizzabile	mc.	11.880
Indice territoriale di edificabilità	mc/mq.	0,876

SI CONVIENE

ART. 1 - Attuazione dell'intervento

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

La ditta lottizzante, che presta al Comune di San Vito di Leguzzano la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli delle aree da destinare ad opere da urbanizzare, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad attuare l'intervento con la realizzazione di tutte le opere previste.

Le opere dovranno avere inizio entro 1 anno dal rilascio del provvedimento edilizio ed avere termini entro anni 3 dall'inizio lavori. I termini di ultimazione potranno essere prorogati per comprovate motivazioni di carattere eccezionale, con formale atto dell'Amministrazione Comunale (Deliberazione di Giunta Comunale).

ART. 2 – Opere di urbanizzazione

La ditta Lottizzante si impegna a realizzare a propria sua cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione risultanti dagli elaborati di progetto come sopra richiamati, in conformità alle prescrizioni del capitolato speciale.

L'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione quale risultante dall'elaborato n. _____ (computo metrico estimativo) - viene definito ed accettato in complessive € _____ al lordo del ribasso derivante dalla procedura di affidamento dei lavori da effettuarsi con le modalità del successivo art. 3.

Tale importo rimane fisso e definitivo, assumendosi la ditta lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi titolo dovuti, anche ai sensi dell'art. 1469 del C.C.

Sarà possibile un aggiornamento di tale importo per eventuali variazioni delle opere descritte nei capitolati speciali, quando tali variazioni siano superiori ad almeno il 10% delle quantità previste. In tale caso, la ditta Lottizzante si impegna a presentare idonea perizia di variante, per l'approvazione.

ART. 3 – Procedure per l'affidamento dei lavori.

La ditta lottizzante si obbliga all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in argomento, qualificate come lavori pubblici di importo inferiore alla soglia comunitaria da realizzarsi da parte di soggetti privati titolari di un permesso di costruire, al rispetto della procedura di affidamento prevista dagli art. 57 comma 6 e 122 comma 8 del decreto legislativo n. 163/2006 – Codice dei contratti pubblici – e successive modifiche ed integrazioni.

La ditta lottizzante, per l'espletamento di detti obblighi, dovrà affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione mediante "procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara" prevista dall'art. 57 comma 6 del D. Lgs n. 163/2006. L'invito dovrà

essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dagli artt. 38 – 39 – 40 del D. Lgs. n. 163/2006.

La ditta lottizzante si obbliga altresì, per il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, alla presentazione della seguente documentazione:

1. Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 art. 16 comma 2);
2. Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, di cui agli artt. 57 comma 6 e 122 comma 8 del D. Lgs. n. 163/2006 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 con i seguenti allegati:
 - a. copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
 - b. elenco dei soggetti invitati;
 - c. importo al netto del ribasso risultante dalla gara
 - d. soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D. Lgs. n. 163/2006.

ART. 4.- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione, calcolati in via provvisoria applicando i valori tabellari applicabili alla cubatura massima realizzabile (mc. 11.880) ammontano a:

oneri di urbanizzazione primaria

€/mc. 8,00 x mc. 11.880 €.

Oneri di urbanizzazione secondaria

€/mc. 11,00 x mc. 11.880 €.

L'importo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è pari a complessivi € _____ al lordo del ribasso derivante dalla procedura negoziata di cui all'art. 3 e risulta maggiore dell'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria (€).

Pertanto, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 86 della L.R. 61/85, il contributo al rilascio del permesso di costruire, commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto. Il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria avverrà secondo le modalità previste dal seguente art. 12.

Qualora il prezzo di aggiudicazione fosse inferiore all'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, il ribasso d'asta dovrà essere utilizzato per la realizzazione di opere aggiuntive di miglioramento dell'intervento, da concordare con l'Amministrazione Comunale.

ART. 5 – Cessione delle aree a standard

La ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a strade, piste ciclabili e ciclo pedonali, parcheggi e verde pubblico come indicate nelle tavole di progetto per una superficie di circa mq 5.374, da definirsi esattamente tramite frazionamento, con costi a totale carico della ditta lottizzante.

La ditta lottizzante si obbliga inoltre alla cessione delle aree adibite a parcheggio privato nella quantità stabilita dall'art. 17 delle N.T.A. annesse al P.R.G. nella misura di n.32 posti auto effettivi della dimensioni di m. 5,00 x 2,50 per una superficie di mq.400. Tali aree saranno assimilate a tutti gli effetti alle altre opere di urbanizzazione.

La cessione di dette aree, in totale pari a mq 5.774, dovrà avvenire entro mesi 6 (sei) dalla data di avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione da effettuarsi secondo l'art. 10 della presente convenzione.

ART. 6 - 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 medesime, sono ad esclusivo carico della ditta lottizzante. Sussiste l'obbligo di recintare il cantiere e munirlo di cancello.

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

La ditta Lottizzante si impegna a garantire un continuo e regolare deflusso delle acque meteoriche, sia durante l'esecuzione delle opere che ad avvenuta ultimazione delle stesse, in conformità alle soluzioni tecnico progettuali risultanti dagli elaborati di progetto.

ART. 7 - Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune, tramite i propri organi di vigilanza e controllo, potrà accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle previsioni del capitolato speciale e del Regolamento edilizio. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti sanzionatori di legge.

ART. 8- Inadempimenti

Nel caso i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei tempi previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà trasformare l'intervento di urbanizzazione di iniziativa privata in intervento d'ufficio, con conseguente esproprio delle aree, oppure sostituirsi alla ditta lottizzante per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con l'addebito di ogni spesa, inerente e conseguente alla ditta lottizzante stessa. Potrà altresì dichiarare la decadenza del permesso a lottizzare, fatta salva ogni altra sanzione di legge.

L'intervento del Comune che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere proceduto da una diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni.

ART. 9 - Servitù pubbliche.

La Ditta Lottizzante, su richiesta del comune, è obbligata a costituire regolare servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggio e verde pubblico che non dovessero venire trasferite al Comune, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzo dello spazio aereo e del sottosuolo per la installazione di pubblici servizi.

ART. 10 – Collaudo delle opere

Dovrà essere effettuato il collaudo in corso d'opera dei lavori. A tale scopo la ditta lottizzante si impegna a proporre al Comune, contestualmente all'inizio dei lavori, una terna di professionisti abilitati e, se ne ricorressero i presupposti di legge, iscritti nell'apposito elenco regionale dei collaudatori (ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27/2003) per l'affidamento dell'incarico di collaudo. L'affidamento sarà disposto dal Comune, con spesa a carico del lottizzante. Ultimati i lavori la ditta Lottizzante dovrà chiedere al Comune di sottoporre a collaudo finale tutte le opere eseguite. Il collaudo sarà eseguito non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi 90 giorni, a cura del collaudatore. La ditta lottizzante potrà incaricare un proprio tecnico per assistere alle operazioni di collaudo; le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti. La Ditta Lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico nel termine che sarà a tale scopo fissato. In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della Ditta Lottizzante.

Ogni spesa inerente e conseguente alle operazioni di collaudo è a totale carico della ditta Lottizzante.

ART. 11 – Rilascio permessi di costruire

All'interno del Piano di Lottizzazione i permessi di costruire relativi ai singoli fabbricati saranno rilasciati anche se le opere di urbanizzazione si trovassero ancora in fase di realizzazione purchè si ritenga regolare e sufficiente lo stato di avanzamento dei lavori e previa attestazione in merito del direttore dei lavori validata dal collaudatore in corso d'opera. Dovranno comunque essere ultimate le seguenti opere:

- strade al grezzo (fondazione stradale e sottofondo)
- servizi a rete: acquedotto, fognatura, rete telefonica e elettrica, illuminazione pubblica.

Il rilascio del provvedimento potrà avvenire previa costituzione di idonea garanzia qualora sia verificato da parte dell'Ufficio Tecnico che l'accesso ai cantieri può avvenire senza interferire con la realizzazione delle suddette opere e senza comportare danni alle medesime.

In ogni caso il certificato di agibilità non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione comprensive del tappeto d'usura delle strade e della predisposizione della segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 12 – Versamento del contributo al rilascio dei permessi di costruire

Il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti e calcolati secondo i criteri di cui all'art. 4, avverrà in sede di rilascio dei permessi di costruire dei vari fabbricati.

ART. 13 - Cessione a terzi

In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto di lottizzazione, la ditta lottizzante, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree. La ditta lottizzante resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART. 14 - Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la ditta lottizzante ha costituito della società di importo di € _____ pari al 100% dell'importo di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, quale risultante dal quadro economico.

L'ammontare delle garanzie potrà essere ridotto – su motivata richiesta - in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori fino ad un minimo del 10 % del valore delle opere. Tali garanzie saranno svincolate solo ad avvenuta totale esecuzione di tutte le opere previste nella presente convenzione, certificate dal collaudo di cui al precedente art. 10.

Il pagamento delle somme garantite, in caso di accertata inadempienza, sarà effettuato dalla società garante entro 15 giorni, su semplice richiesta dell'ente garantito.

ART. 15 - Nuove previsioni urbanistiche

L'entrata di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del presente atto per le parti in contrasto con le previsioni stesse.

ART. 16 - Regime fiscale

Il presente atto sarà trascritto a cura e spese della ditta lottizzante. 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 la presente convenzione sono a carico della ditta Lottizzante che chiede l'applicazione di

ogni beneficio di legge e in specie il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666 del 28.06.1943.

ART. 17 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno definite secondo quanto previsto dalla giurisdizione ordinaria con competenza del Foro di Vicenza.

ART. 18 – Parcheggio privato ad uso pubblico (lotto L 8)

Nel periodo intercorrente fra l'inizio dei lavori di realizzazione della strada di lottizzazione sull'area occupata attualmente dal parcheggio dell'attività commerciale esistente su via Schio e il completamento del parcheggio privato ad uso pubblico previsto dal Piano attuativo, dovrà essere resa provvisoriamente disponibile una equivalente superficie idonea a garantire il parcheggio a servizio della suddetta attività. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è subordinato alla realizzazione del parcheggio privato ad uso pubblico L8 a servizio dell'attività commerciale presente su via Schio e alla eliminazione dell'attuale accesso esistente su via Schio, a garanzia del rispetto delle disposizioni contenute nel vigente Codice della Strada.

Art. 19 –Norme finali

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

Letto, confermato e sottoscritto nel Comune di S. Vito di Leguzzano il giorno _____

La Ditta Lottizzante:

1. _____
2. _____
3. _____