

	<p>COMUNE DI SCHIO PROVINCIA DI VICENZA 30 COMUNE DI SCHIO</p>	<p>DIREZIONE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA COMMERCIALE Servizio Urbanistica Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni</p>
<p>Comune certificato SINERE REG. ITD3/0243</p>	<p>UFF. PROTOCOLLO MOD - SCHEMA CONVENZIONE TIPO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</p>	<p>Codice revisione: 70614.131928 / 2</p>

COMUNE DI SCHIO  
(Provincia di Vicenza)

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI ~~PER.18~~ - ~~DITE-VARIE~~"

Ai sensi della LR 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio" art. 19.

(dati da inserire in sede di stipulazione)

Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n.

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.

aggiornata d'ufficio con determinazione dirigenziale n°

Letto, confermato e sottoscritto nel Comune di Schio il.....

Amministrazione Comune di Schio:

Ditta Attuatrice - (Consorzio rappresentante il 100% degli aventi titolo):

COMPARTO URBANISTICO .....

.....

*Uscio*

Schio,

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A )

D.G. n. 376 del 26/11/13 di Adozione



IL RESPONSABILE P.O.  
Chiara Strazabosco

*Chiara Strazabosco*

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB A )

D.G. n. 246 del 12.9.2014 di Approvazione



IL RESPONSABILE P.O.  
Chiara Strazabosco

*Chiara Strazabosco*



Il giorno ---- del mese di ----- l'anno --- innanzi a me Dott. .... Segretario Generale del Comune di Schio (Vi) e abilitato a rogare gli atti di cui è parte l'ente ai sensi dell'art. 97 del Dlgs. 267/2000 e domiciliato per la carica presso il Comune di Schio (Vi), presso la sede del Municipio (Oppure) dott. .... notaio in ....., si sono personalmente costituiti i Signori:

a) ....., nato a .... il ....., domiciliato per la carica come in appresso, che agisce in questo atto come rappresentante del Comune di Schio (Vi), con sede in via Pasini n. 33 (p. I.V.A. e cod. fisc.00402150247), nella sua qualità di ....., così autorizzato giusto Decreto Sindacale N. ---- del ....., e per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ....., esecutiva ai sensi di legge, nel presente atto sarà indicato come "Comune". -----

b) aventi titolo:

VANZO DIEGIO nato a Schio il 14/12/1946 residente a Schio, in Via Pio X, c. f. VNZDGI46T14I531E legale rappresentante della ditta VARG di VANZO DIEGO & C. s.n.c.;

che nel presente atto saranno indicati come "Ditta Attuatrice";  
 persone contraenti della cui identità e capacità giuridica io, *Segretario Comunale/notaio rogante* sono certo, fatta rinuncia concorde e con il mio assenso all'intervento dei testimoni,

**premesse che**

- la Ditta Attuatrice ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto prot. 45327 in data 08/08/2013 che risulta conforme alle indicazioni di PRG per l'ambito di perequazione urbanistica e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- Il Piano presentato risulta pari a mq. 2.947 (catastali) mq. 2.828 (reali);
- la Ditta Attuatrice dichiara di aver titolo per ottenere i necessari provvedimenti per attuare il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, le cui aree sono così descritte in Catasto salvo aggiornamenti derivanti dai successivi frazionamenti delle aree stesse:

PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DI PIANO	ZTO
VARG di VANZO DIEGO & C. s.n.c.	3	523	2.947	2.828	PER 19

**Considerato che**

- Il Comune ritiene che il Piano rivesta un interesse pubblico in quanto prevede la riqualificazione di un'area ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009 "Piano casa" approvata con Delibera del Consiglio comunale n. 94/2011.
- Il Piano Urbanistico Attuativo sviluppa una superficie territoriale di 2.828 mq; ai fini del dimensionamento del Piano viene considerata la sola superficie con capacità edificatoria di PRG corrispondente alla zona in PER 19 di complessivi 2.828 mq.
- Le aree interessate dal Piano Attuativo hanno le seguenti caratteristiche (allegato ..):
  - a. **Superficie Territoriale del Piano** **mq 2.828 (reali)**  
 di cui:  
 zona territoriale omogenea PER 19 **mq 2.828 (reali)**
  - b. **Indici di edificabilità:**  
 Territoriale dell'ambito PER 19 (*area unitaria n.1*) **mc/mq 0,36**
  - c. **Volume massimo totale** **mc 3.815**
  - d. **abitanti teorici insediabili complessivi** (V tot mc. 3.815 / 150 mc/ab) **n° 26**
  - e. **Superficie complessiva da vincolare ad uso pubblico** **mq 366**  
 di cui:  
 - *Parcheggio pubblico primario* **mq 158**  
 - *Verde pubblico primario* **mq 208**
  - f. **Superficie fondiaria privata complessiva** **mq 2.828 (reali)**
  - g. **Indice fondiario finale medio** (V tot mc / S fondiaria mq) **mc/mq 1,35**
  - h. **Indice di permeabilità** **minimo 25% Sf lotto**  
 quanto dinanzi dichiarato, con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del



Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380 del 2001,

**constatato e dato atto che:**

*(dati da inserire in sede di stipulazione);*

- Il Piano ha ottenuto l'Autorizzazione BB.AA. n° .... del ..... ai sensi del D. Lgs. 142/2004.
- Il predetto strumento attuativo è stato definitivamente approvato dai competenti organi amministrativi con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....
- ai sensi dell'art. 28 L. N. n° 1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni, nonché della L.R. n° 11 del 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni, vengono specificati, nella presente Convenzione, gli oneri che la Ditta Attuatrice si assume;
- il Comune di Schio, allo scopo di perseguire gli obiettivi di sostenibilità condivisi all'interno della Comunità Europea e quindi di migliorare le prestazioni ambientali delle proprie attività, sia all'interno della sua struttura che sul territorio comunale, ha adottato una propria politica ambientale ed un sistema di gestione ambientale ai sensi del Regolamento Comunitario CE/761/01 e conforme alla norma UNI EN ISO 14001;
- la Ditta Attuatrice in qualità di Stazione Appaltante delle opere oggetto del presente contratto è a conoscenza della citata politica ambientale e delle procedure definite dal Sistema di Gestione Ambientale del Comune, di cui dichiara di averne ricevuto copia dagli Uffici competenti.

**Si conviene e si stipula quanto segue.**

**Art. 1 - Premesse**

1. Le parti danno atto che:

- la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- In virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare esecuzione al presente contratto, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un non apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.  
La Ditta Attuatrice, in particolare, prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro la convenzione stessa è finalisticamente preordinata.  
La Ditta Attuatrice quindi assume gli obblighi di questo contratto nella piena consapevolezza che essa è in una situazione economico finanziaria tale da permetterle di dare corso all'accordo medesimo e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente.
- Clausola di contatto preliminare: la Ditta Attuatrice, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna formalmente a stipulare il rogito della presente Convenzione. Le parti convengono che la firma in originale dello schema di convenzione, costituisce contratto preliminare.

**Art. 2 - Attuazione del Piano e dichiarazione di proprietà**

1. La Ditta Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Essa si assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. La Ditta Attuatrice, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo o successori, si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del Piano, dal dettaglio del progetto esecutivo ed in conformità alle prescrizioni in premessa richiamate, comprese le opere relative alla pubblica illuminazione, alle reti di servizio idrica, elettrica, telefonica, gas e fognaria e alla segnaletica stradale (verticale ed orizzontale).
3. L'attuazione del Piano e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in conformità ai seguenti provvedimenti agli atti, che si intendono parte integrante della presente Convenzione:

*(dati da inserire in sede di stipulazione);*

- a) Autorizzazione BB. AA. n. ... del ....;
- b) Piano e relativi elaborati, approvati ed identificati agli atti della deliberazione di consiliare di approvazione in premessa richiamata;
- c) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



4. La Ditta Attuatrice, ai sensi del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, assume il ruolo di Stazione appaltante cui spetta l'espletamento della procedura di affidamento in appalto dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le disposizioni di legge e le procedure comunali in uso.

### **Art. 3 - Opere di Urbanizzazione e scomputo dai contributi di urbanizzazione tabellari**

1. Ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati è compresa nella categoria dei lavori pubblici la cui progettazione ed affidamento dei lavori è soggetta al rispetto delle normative vigenti in materia.
2. La Ditta Attuatrice dopo la stipula della Convenzione, dovrà presentare il progetto definitivo esecutivo delle opere di urbanizzazione del Piano che dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale con specifico provvedimento.
3. La procedura di affidamento in appalto dei lavori e l'espletamento dei relativi obblighi connessi alla tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010, saranno effettuati dalla Stazione appaltante nel rispetto della disciplina vigente in materia di appalti di lavori pubblici e sulla base del progetto predisposto dalla medesima il cui livello, con riferimento all'art. 93 del citato decreto, dovrà essere adeguato all'espletamento dell'adeguata procedura. L'affidamento della progettazione esecutiva potrà essere compresa nella procedura di affidamento dei lavori. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la Stazione appaltante dovrà consegnare al Comune di Schio la progettazione esecutiva delle opere e la documentazione relativa all'espletamento della procedura di affidamento dei lavori.
4. Ai sensi della LR 27/2003 art. 41 si applicano, inoltre, le seguenti clausole a tutela dei lavoratori:
  - obbligo dell'appaltatore di applicare e far applicare integralmente nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti impiegati nell'esecuzione dell'appalto, anche se assunti al di fuori della Regione del Veneto, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi di lavoro nazionali ed integrativi territoriali vigenti nel Veneto durante lo svolgimento di lavori, ivi compresa l'iscrizione delle imprese e dei lavoratori stessi alle Casse Edili presenti sul territorio regionale e agli organismi paritetici previsti dai contratti di appartenenza;
  - obbligo per l'appaltatore e per l'eventuale subappaltatore di rispondere dell'osservanza delle condizioni economiche e normative dei lavoratori previste dai contratti collettivi nazionali ed integrativi regionali o provinciali vigenti, ciascuno in ragione delle disposizioni contenute nel contratto collettivo della categoria di appartenenza;
  - assoggettamento del pagamento dei corrispettivi a titolo di acconto e di saldo, da parte dell'ente appaltante o concedente per le prestazioni oggetto del contratto o della convenzione, alla previa acquisizione del documento unico di regolarità contributiva, da richiedersi a cura dell'ente appaltante o concedente relativamente a tutte le imprese coinvolte nell'esecuzione dei lavori cui si riferisce il singolo pagamento a titolo di acconto o di saldo. Il documento unico di regolarità contributiva acquisito produce i suoi effetti ai fini dell'acconto successivo. Qualora, anche su istanza delle organizzazioni sindacali, siano accertate irregolarità retributive e/o contributive, da parte dell'impresa appaltatrice o concessionaria, l'ente appaltante o concedente provvede al pagamento delle somme dovute, utilizzando gli importi dovuti all'impresa, a titolo di pagamento dei lavori eseguiti, anche incamerando la cauzione definitiva.
5. La Ditta Attuatrice nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del presente Piano dovrà rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni anche in merito alle terre e rocce di scavo di cui all'art. 186 e la relativa Deliberazione della Giunta Regionale n. 2424 del 08.08.2008 nonché la disciplina dei rifiuti di cui all'art. 212.
6. La Ditta Attuatrice in qualità di Stazione Appaltante di opere qualificate come lavori pubblici, dovrà attenersi alle seguenti norme di carattere generale:
  - Decreto legislativo 163/2006;
  - Decreto legislativo 81/2008;
  - DPR 554/1999;
  - DM 145/2000;
  - Decreto legislativo 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
  - legge 136/2010, art. 3oltre ad altre eventuali norme che dovessero entrare in vigore durante l'applicazione del presente contratto, per quanto compatibili ed applicabili.
7. Visto il computo metrico, il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari primari, è definito dal seguente riepilogo / quadro economico di spesa, ed ammonta a complessivi euro 164.598,62 (diconsi euro centosessantaquattromilacinquecentonovantotto/62);
8. Si dà atto che l'importo complessivo pari a € ..... per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra indicato e la tipologia delle opere poste a scomputo, dovranno essere verificati anche in sede di progetto esecutivo delle opere stesse dovendo risultare conformi al Piano approvato. L'avvenuta



corretta procedura di affidamento lavori, compresi gli obblighi di relativa pubblicità e tracciabilità dei flussi finanziari, dovranno essere dimostrati rispetto alla normativa sui lavori pubblici.

- 9- L'importo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra definito, viene ripartito in ragione del volume urbanistico del Piano (€..... : mc ..... ) definendo in ..... €/mc il valore unitario degli oneri di urbanizzazione ammessi a scomputo dei valori tabellari primari in ragione del volume urbanistico fuori terra massimo previsto da Piano.
- 10- Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno conferiti all'atto del rilascio del permesso di costruire secondo le modalità stabilite dalla deliberazione relativa agli importi degli oneri tabellari vigente in tale data.
- 11- All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi sarà verificato e calcolato il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data ed in relazione alla volumetria da autorizzare. Da detto contributo saranno detratti i costi ammessi a scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in base alla tabella di cui al precedente comma 9 e secondo le modalità sotto specificate:
  - Non è dovuto alcun rimborso alla Ditta Attuatrice per l'eventuale maggiore costo delle opere da realizzare rispetto al valore del contributo tabellare dovuto (primario e/o secondario);
  - L'eventuale minore costo delle opere di urbanizzazione rispetto al valore del contributo tabellare dovuto (primario e/o secondario) comporterà l'aggiornamento dell'importo delle opere ammesso a scomputo e oggetto di garanzia.
  - Il risparmio conseguente al ribasso d'asta spetta alla Stazione Appaltante, ma dovrà essere aggiornato di conseguenza l'importo delle opere ammesso a scomputo, di cui al presente articolo *(dato da inserire in sede di stipulazione)*.
- 12- A garanzia dei presenti obblighi la Ditta Attuatrice dovrà presentare una garanzia finanziaria, secondo quanto precisato al successivo art. 10 – Acquisizioni, servitù di uso pubblico perpetuo e assetto definitivo.
- 13- Restano in ogni caso a carico della Ditta Attuatrice, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza della stessa ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

#### **Art. 4 Cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico perpetuo delle aree destinate a Superficie pubblica (Sp)**

- 1- La Ditta Attuatrice con il presente contratto si impegna a vincolare ad uso pubblico perpetuo le superfici individuate nella tavola n. 3 identificata agli atti del Piano Attuativo che si intende parte integrante del presente atto e secondo le disposizioni di cui al successivo art. 10 – Acquisizioni, servitù di uso pubblico perpetuo e assetto definitivo.
- 2- Le aree private da asservire al vincolo di uso pubblico perpetuo a favore del Comune sono così suddivise:
  - Parcheggio primario: mq 158
  - verde primario e aggiuntivo: mq 208Tali aree saranno asservite all'uso pubblico perpetuo contestualmente alla stipulazione dell'atto di acquisizione finale delle aree e risultano Catastalmente individuate al Comune Censuario di Magrè, Foglio 3 Mappale n° 523 porzione, più precisamente individuati con successivo frazionamento predisposto ai fini dell'apposizione del vincolo.

#### **Art. 5 – Termini per gli adempimenti, esecuzione delle opere, allacciamento ai pubblici servizi, attuazione dell'intervento.**

- 1- Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipulazione della presente convenzione.
- 2- I termini per la conclusione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti come segue:
  - a) Gli allacciamenti dei sottoservizi dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.
  - b) Tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal Piano o della presentazione della denuncia di inizio attività, almeno per il tratto al servizio dell'intervento. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte funzionali all'intervento richiesto.
  - c) Si potrà procedere alla distesa del conglomerato su parere favorevole del Servizio Viabilità del Settore 04 in base ai risultati di una prova su piastra eseguita dalla ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione e sottoscritta dal Direttore dei Lavori.
  - d) La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano.



- 3- La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione. Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora fosse carente di uno o più delle infrastrutture di servizio pubblico previste dal Piano.
- 4- Il controllo sull'attuazione dei sottoservizi è demandato agli Enti Gestori di competenza i quali, in corso di esecuzione, potranno impartire ogni opportuna disposizione ai fini della corretta esecuzione.
- 5- La Ditta Attuatrice dovrà provvedere a propria cura e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune e dalle Società che gestiscono le infrastrutture a rete, ad allacciare ai pubblici servizi comunali tutte le reti tecnologiche e le opere di urbanizzazione relative allo strumento urbanistico attuativo in oggetto.
- 6- L'ultimazione dei lavori e la corretta esecuzione delle opere dovranno risultare da apposito verbale di collaudo redatto in contraddittorio tra le parti come previsto all'art. 11 - Collaudo.
- 7- La mancata ultimazione dei lavori nei termini stabiliti e ogni variazione rispetto a quanto autorizzato dovrà essere tempestivamente comunicata dalla Ditta Attuatrice all'Ufficio Piani Attuativi e gestione Convenzioni del Comune con raccomandata. Di conseguenza dovrà essere chiesto un nuovo provvedimento per le opere da completare e comunque entro il termine di efficacia del Piano.
- 8- Le spese tecniche per la redazione del Piano e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ad esso allegato, per i frazionamenti, gli allacci privati dei lotti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e ad esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

**Art. 6 - Stipulazione della convenzione, affidamento dei lavori, nomina del collaudatore in corso d'opera, provvedimenti edilizi e rilascio delle agibilità.**

- 1- Ai fini della stipula della presente Convenzione, la Ditta Attuatrice dovrà presentare la documentazione relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La Convenzione potrà essere stipulata solo previa approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e al conseguente espletamento della procedura di affidamento lavori da parte della Stazione Appaltante. Al fine di verificare tali obblighi, la Stazione Appaltante dovrà consegnare al Comune un fascicolo dimostrativo del rispetto di tutti gli adempimenti di legge connessi alla procedura di affidamento lavori. L'eventuale risparmio dovuto al ribasso d'asta spetta alla Stazione Appaltante, ma comporterà l'aggiornamento dell'importo delle opere ammesso a scomputo e oggetto di garanzia. *(parte da aggiornare in sede di stipulazione del presente contratto)*
- 2- L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è subordinato all'affidamento dell'incarico del collaudatore in corso d'opera che dovrà seguire la realizzazione delle opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 141 del D. Lgs 163/2006. Tale professionista dovrà essere individuato dalla Ditta Attuatrice attingendo all'elenco comunale dei professionisti per gli affidamenti di incarichi inferiori a 100.000 €, sulla base del possesso delle necessarie qualifiche con riferimento al tipo di lavori, alla loro complessità e all'importo di lavori oggetto di scomputo secondo la procedura in uso presso l'Amministrazione comunale.
- 3- I titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli interventi edilizi potranno essere rilasciati/ formati successivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e anche se le opere di urbanizzazione si trovassero ancora in fase di realizzazione. In ogni caso dovranno risultare completamente eseguiti i sottoservizi a rete interessanti la specifica costruzione attestata da una dichiarazione del collaudatore in corso d'opera.
- 4- All'interno dello strumento urbanistico attuativo i titoli abilitativi edilizi saranno rilasciati previa verifica di conformità alle disposizioni normative vigenti ed a quelle approvate con il Piano Attuativo. E' in ogni caso dovuto il contributo sul costo di costruzione.
- 5- Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora fosse carente di uno o più delle infrastrutture di servizio pubblico previste dal Piano. Il certificato di agibilità sarà rilasciato solo ad avvenuto favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione primaria da cedere.
- 6- Oltre a queste misure l'Amministrazione potrà imporre altre disposizioni che si rendessero necessarie al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità dei residenti fino alla stipula dell'atto di asservimento di cui al precedente art. 4. In caso di inadempienza potrà provvedervi direttamente il Comune rivalendosi come previsto all'art. 13 – Garanzia.

**Art. 7 - Manutenzione delle aree e delle opere**

- 1- La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere restano a carico della Ditta Attuatrice, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.
- 2- Durante l'attuazione delle infrastrutture a rete previste e fino alla loro effettiva consegna alle Società che gestiscono i servizi a rete, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile o penale relativa alla esecuzione ed all'uso delle stesse sono ad esclusivo carico della Ditta Attuatrice o suoi aventi causa e/o successori.



- 3- Fanno eccezione alla disciplina di cui ai precedenti commi 2 e 3, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dalla Ditta Attuatrice o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente dalla Ditta Attuatrice, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 13 – Garanzia.

#### **Art. 8 – Vigilanza**

- 1- In qualsiasi momento il collaudatore in corso d'opera, il Comune di Schio e le Società che gestiscono le infrastrutture a rete potranno esercitare il potere di controllo, verifica e supervisione dei lavori in fase di realizzazione e prima della definitiva approvazione per accertare che i medesimi siano eseguiti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico approvato, a regola d'arte e nel rispetto dei progetti approvati e delle prescrizioni del relativo capitolato speciale, del Regolamento Edilizio.
- 2- In caso di accertate violazioni o difformità, il collaudatore in corso d'opera, il Comune di Schio e le Società che gestiscono le infrastrutture a rete, potranno ordinare la sospensione dei lavori ed ottenere i provvedimenti di legge o previsti nella presente Convenzione e nei capitolati speciali.

#### **Art. 9 - Inadempienze**

- 1- Nel caso i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari o venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà, a sua libera scelta, trasformare l'intervento di urbanizzazione da convenzionato in intervento d'ufficio con conseguente esproprio delle aree, oppure sostituirsi alla Ditta Attuatrice per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta stessa.
- 2- L'intervento del Comune, che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere alla Convenzione nel termine di trenta giorni, rivalendosi come previsto al successivo art. 13 – Garanzia.
- 3- È fatta salva ogni altra sanzione di legge.

#### **Art. 10 – Acquisizioni, servitù di uso pubblico perpetuo e assetto definitivo**

- 1- La Ditta Attuatrice, ai sensi dell'art. 4, si obbliga alla costituzione di regolare servitù di uso pubblico perpetuo sulle aree individuate al precedente art. 4 - *Cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico perpetuo delle aree destinate a Superficie pubblica (Sp)*, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzo dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di pubblici servizi. Di conseguenza essa si impegna a presentare al Comune entro 60 giorni dal favorevole collaudo delle opere, un'istanza per la cessione delle infrastrutture a rete di competenza del Comune e per l'apposizione del vincolo di uso pubblico perpetuo.
- 2- Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale ed in ogni caso di tutti i servizi a rete.
- 3- Le aree asservite all'uso pubblico perpetuo devono essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
- 4- La Ditta Attuatrice si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da vincolare all'uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione. Allo stesso fine si assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili secondo quanto precisato al successivo art. 16 – *Regime fiscale*.
- 5- Qualora, per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree oggetto di stipulazione degli atti siano di misura inferiore a quella prevista dalla presente Convenzione, la Ditta Attuatrice è obbligata in solido al reperimento delle aree mancanti. E' fatta salva la diversa misura riscontrabile in sede di frazionamento purché non incida in modo rilevante sulle quantità da acquisire o vincolare concordate nel presente contratto. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che il reperimento delle aree mancanti o delle quali sia impossibile l'utilizzazione, avvenga tramite monetizzazione al prezzo di mercato di tali superfici, fermo restando ogni risarcimento del danno.
- 6- Qualora le aree al momento della costituzione della servitù di uso pubblico, dovessero risultare non adeguatamente conservate, l'Amministrazione Comunale, previa diffida ad adempiere entro il termine di trenta giorni, vi provvederà a propria cura e spese prima della stipula dell'atto notarile di acquisizione, addebitando agli interessati la spesa sostenuta aumentata del 15% a titolo di rimborso spese.



- 7- Ai fini della stipulazione dei relativi atti notarili la Ditta Attuatrice dovrà provvedere alla cancellazione di eventuale ipoteche e fornire ogni documento utile richiesto per l'espletamento di tale formalità ed in particolare:
- nominativo o ragione sociale della Ditta interessata alla cessione. Nel caso di variazioni d'intestazione fra la Ditta Attuatrice firmataria della presente Convenzione e quelle interessate alla cessione, dovrà essere prodotto anche l'atto notarile del passaggio di proprietà, per evitare disguidi nella stesura dell'atto amministrativo di acquisizione delle aree;
  - Tipi di frazionamento;
  - documentazione relativa alla reale esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione;
  - Certificato ipotecario;
  - riepilogo delle proprietà dei mappali oggetto di cessione con relativi dati e titoli di provenienza;
  - ogni altro documento richiesto, anche in relazione al collaudo delle opere.
- 8- Rispetto agli spazi di uso pubblico, in quanto a servizio del nuovo insediamento, la Ditta Attuatrice, anche attraverso la costituzione di un condominio e il relativo regolamento, si assume tutti gli impegni di manutenzione, illuminazione (eventualmente anche con pannelli fotovoltaici), pulizia e sgombero neve. Tali oneri dovranno essere riportati nell'atto di acquisizione e/o di vincolo perpetuo di uso pubblico delle aree interessate.
- 9- L'Amministrazione Comunale garantisce la raccolta RSU lungo via Camin.

#### **Art. 11 – Collaudo**

- 1 - Ultimati i lavori come definito negli articoli precedenti, la Ditta Attuatrice dovrà presentare domanda di collaudo alle Società che gestiscono le infrastrutture a rete e al collaudatore in corso d'opera (da inviare per conoscenza al Comune) per sottoporre al collaudo tutte le opere di urbanizzazione eseguite. Le eventuali aree private assoggettate all'uso pubblico sono subordinate alla stessa procedura di controllo e collaudo delle infrastrutture e delle aree da acquisire al patrimonio comunale.
- 2 - La **domanda di collaudo** dovrà essere corredata da:
- **Riepilogo sequenza attuativa** del Piano (provvedimenti opere di urbanizzazione, inizio lavori, eventuali varianti in corso d'opera, fine lavori, eventuali infortuni sul lavoro, assicurazione operai, presa in consegna reti da parte degli Enti gestori, ...);
  - **Certificato di regolare esecuzione delle opere, D.U.R.C.** Impresa esecutrice;
  - **frazionamenti** da cui risultino superfici e numeri dei mappali oggetto di cessione. I tipi di frazionamento dovranno essere redatti in modo da differenziare le aree da cedere in base al regime patrimoniale di acquisizione (patrimonio disponibile o indisponibile del Comune) riportandone la superficie reale;
  - **contabilità e planimetrie definitive delle opere realizzate in scala 1:2000 e delle reti tecnologiche** acquedotto, fognatura e metanodotto con espressamente indicati: diametri dei tubi, materiali utilizzati in base ai diametri, distanze in pianta dei tubi rispetto a capisaldi, manufatti speciali (pozzetti, innesti) e pezzi speciali (valvole, scarichi di fondo), allacciamenti ai lotti, indicazioni delle profondità di posa;
  - tabella indicante le lunghezze della rete di acquedotto, fognatura e metanodotto suddivise per tipo di sottoservizio, funzionale all'aggiornamento dell'inventario delle reti tecnologiche in concessione alle Società di gestione;
  - **certificato di collaudo tecnico delle reti tecnologiche** secondo quanto prescritto dalle Società che gestiscono le reti e con allegati: dischi o nastri monografici (24 ore minimo) delle prove di pressatura idraulica a 10 bar minimo per la rete acquedotto, 3 bar minimo per metano in bassa pressione e 7.5 bar minimo per media pressione, esami radiografici (gammagrafie) solo per metanodotti in media pressione, nelle quantità e modalità previste dal D.M. 24.11.1984, fotografie, schizzi e altri documenti di particolare interesse, certificati di origine con copia delle bolle di consegna delle condotte e dei materiali speciali utilizzati. Dovranno, inoltre, essere allegate le prove a tenuta dei sottoservizi e l'avvenuto deposito degli elaborati tecnico-amministrativi di rispondenza fra lo stato di fatto ed i disegni di liquidazione;
  - **planimetria delle opere realmente eseguite;**
  - **libretto di manutenzione** delle opere;
  - se si utilizza **materiale di riporto** proveniente da altre zone, dovrà essere allegata un'analisi chimico – fisica descrittiva delle caratteristiche del terreno;
  - **Computo metrico consuntivo;**
    - **Dimostrazione grafica delle aree** soggette all'acquisizione al patrimonio comunale e all'eventuale asservimento perpetuo di uso pubblico a favore del Comune con riepilogo delle proprietà dei mappali oggetto di cessione con relativi dati e titoli di provenienza;
- 3 - Il collaudatore in corso d'opera ed il Comune di Schio si riservano di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori in fase di costruzione, in fase di collaudo delle opere e prima della definitiva attivazione degli impianti che dovrà avvenire in contraddittorio con sottoscrizione di apposito verbale.



- 4 - Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti. La Ditta Attuatrice dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato dal Comune di Schio. In caso di inadempimenti, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della Ditta Attuatrice.
- 5 - Il collaudo sarà eseguito entro 150 giorni dalla domanda completa degli elaborati elencati, a cura del collaudatore in corso d'opera nominato secondo le modalità definite all'art. 6 – Nomina del collaudatore in corso d'opera, rilascio dei provvedimenti di Costruire e delle agibilità. I collaudi parziali possono essere richiesti in corso d'opera. In tali casi l'importo della garanzia potrà essere ridotto sulla base dell'attestazione del collaudatore in corso d'opera visti i relativi documenti di spesa debitamente quietanzati. L'importo ridotto non potrà comunque essere inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione primarie da eseguire.
- 6 - La garanzia finanziaria della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 13 – Garanzia, potrà essere definitivamente svincolata successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree e all'eventuale asservimento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune.

#### **Art. 12 - Cessione a terzi**

- 1 - In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto dello strumento urbanistico attuativo, la Ditta Attuatrice, 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, come facente parte integrante e sostanziale dell'atto stesso.
- 2 - La Ditta Attuatrice resta comunque responsabile in via principale e solidale verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente Convenzione. E' fatta salva la possibilità di richiesta di subentro dei nuovi proprietari agli obblighi della presente Convenzione e nelle relative garanzie, che dovrà essere inoltrata all'Ufficio Piani Attuativi e gestione Convenzioni dalla Ditta Attuatrice con lettera raccomandata. L'Amministrazione risponderà entro il termine di 30 giorni dalla richiesta e potrà chiedere ai subentranti, a sostituzione o integrazione, le medesime garanzie di operatività ed economiche in corso con la Ditta Attuatrice originaria.

#### **Art. 13 - Garanzia**

- 1 - I soggetti che possono fungere da garanti sono esclusivamente istituti bancari e assicurativi di primaria importanza a livello nazionale con solida e comprovata disponibilità finanziaria.
  - 2 - La garanzia correlata alla presente convenzione urbanistica, è costituita, a scelta della Ditta Attuatrice, nella forma della cauzione, del contratto autonomo di garanzia o del diritto reale di garanzia dell'ipoteca, secondo il modello in uso presso l'Amministrazione.
  - 3 - La garanzia è prestata con formale ed espressa rinuncia alle seguenti eccezioni:
    - beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C., volendo ed intendendo restare obbligata in solido con la "Ditta Attuatrice";
    - di cui all'art. 1957 C.C., volendo ed intendendo impegnarsi a garantire il pagamento della somma oggetto della garanzia, sino a che non sia liberato il debitore principale.
- In ogni caso la Ditta Attuatrice è obbligata in solido tra i suoi componenti e con i suoi fideiussori.
- 4 - La Ditta Attuatrice costituisce, di conseguenza, una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione urbanistica, mediante ..... fino all'ammontare di € ..... (diconsi euro .../..) accesa con ..... in data ..... pari alla somma del 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire secondo quanto stabilito al precedente art. 3.
  - 5 - Essendo l'importo delle opere è soggetto all'indicizzazione secondo il valore ISTAT, la garanzia sopra richiamata è soggetta alla rivalutazione automatica ogni due anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione.
  - 6 - La garanzia di cui al comma 4, è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della Ditta Attuatrice, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
  - 7 - L'ammontare della garanzia costituita per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione urbanistica, potrà essere ridotto in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori, previo collaudo parziale delle opere eseguite secondo quanto indicato ai precedenti articoli e sulla base dell'attestazione del collaudatore in corso d'opera visti i relativi documenti di spesa debitamente quietanzati. L'importo ridotto non potrà comunque essere inferiore a € ... x 20% = €..... (diconsi euro ) pari al 20% del valore delle opere di urbanizzazione primarie di cui al precedente art. 3.



- 8- La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.
- 9- Il garante permane obbligato nei riguardi del beneficiario a prescindere dalla novazione soggettiva del debitore principale essendo onere dello stesso prevedere la forma di tutela del proprio credito nei riguardi del debitore principale.

**Art. 14 - Nuove previsioni urbanistiche e normative**

- 1- L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, normative e regolamentari comporta la decadenza della presente Convenzione, delle NTA e delle tavole del Piano Attuativo per le parti in contrasto. In tale caso si applicheranno automaticamente le disposizioni sopravvenute senza necessità di provvedimenti di reperimento.

**Art. 15 - Regime fiscale**

- 1- 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.
- 2- Sono a carico del Comune le sole spese inerenti e conseguenti al contratto di trasferimento dei terreni destinati a Superficie pubblica.
- 3- 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 e in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge Statale n. 666 del 28 giugno 1943.

**Art. 16 - Controversie**

- 1- Le parti nel dare esecuzione al presente contratto devono operare in buona fede per salvaguardare l'interesse della controparte nei limiti di non apprezzabile sacrificio, senza abusare del diritto. Il garante può sempre eccepire l'eccezione di dolo per un eventuale escussione fraudolenta dando prova incontestabile dell'avvenuto adempimento dell'obbligazione da parte del debitore principale.
- 2- 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, sezione di Schio. Laddove vi siano dubbi interpretativi sulle clausole negoziali, le parti danno atto che dovrà privilegiarsi l'interpretazione a favore della pubblica amministrazione.
- 3- Il lodo dovrà essere pronunciato secondo diritto conformemente alle disposizioni artt. 806 e segg. del Codice di Procedura Civile.

**Art. 17 - Norme integrative**

- 1- 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 Schio il.....

Comune di Schio:

\_\_\_\_\_

Ditta Attuatrice – (Consorzio rappresentante il ..... % degli aventi titolo, comparti urbanistici .....):

.....

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

Si approva espressamente quanto disposto dall'art. 1 – Premesse e dall'art. 7 – manutenzione delle aree e delle opere.



Comune di Schio:

.....

Ditta Attuatrice rappresentante il 100 % degli aventi titolo

---