

Reg. Delib. N. 35
Prot. N.
Seduta del 09/06/2011



COMUNE DI MAROSTICA
Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PUBBLICO-PRIVATA DENOMINATO "PDL CILIEGI" IN VIA GOBBE A MAROSTICA

L'anno duemilaundici, addì nove del mese di giugno alle ore 20.30, nella Sala Consiliare del Castello Inferiore, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del Emanuel Cortese in qualità di Presidente del Consiglio.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	SCETTRO Gianni	SI	
2	BERTAZZO Alcide	SI	
3	BUCCO Simone	SI	
4	COSTA Mariateresa	SI	
5	MINUZZO Matteo	SI	
6	OLIVIERO Giuseppe	SI	
7	CUMAN Maria Angela	SI	
8	CORTESE Emanuel	SI	
9	RUBBO Alessandro	SI	
10	TASCA Luca	SI	
11	BONAN Riccardo	SI	

N.	Cognome e Nome	P	A
12	DALLA VALLE Giovanni	SI	
13	MORESCO Ivan	SI	
14	VIVIAN Matteo	SI	
15	BERTACCO Lorenzo	SI	
16	ZAMPESE Pierantonio	SI	
17	GIRARDI Loris	SI	
18	DINALE Duccio	SI	
19	BASSETTO Daniela	SI	
20	ZANFORLIN Valerio	SI	
21	MARCHIORATO Giuseppe Loris	SI	
TOTALE		21	0

Partecipa Il Segretario Generale Francesca Lora

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PUBBLICO-PRIVATA DENOMINATO "PDL CILIEGI" IN VIA GOBBE A MAROSTICA

Prima di introdurre l'argomento il Presidente sospende brevemente la seduta (ore 21.35). Alla ripresa (ore 21.58), all'appello risultano presenti tutti i componenti del Consiglio (n. 21).

Il Presidente annuncia che il Sindaco ha presentato in data odierna – prot. 9906/2011 – un emendamento alla proposta di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione Ciliegi. Tale emendamento e la conseguente proposta di deliberazione emendata è stata messa a disposizione dei capigruppo. Passa la parola al capogruppo di maggioranza A. Rubbo che ne dà lettura (allegato sub B). Infine precisa che è presente l'architetto Carbognin per eventuali spiegazioni.

Terminata la lettura, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'emendamento, alla quale partecipano i seguenti componenti consiliari, i cui interventi vengono così sommariamente sintetizzati, dando atto che l'intervento integrale è registrato e conservato in atti:

Dinale: chiede che la presentazione del piano sia complessiva e non si limiti al contenuto dell'emendamento in modo che sia ben illustrato in tutti i suoi aspetti.

Il Presidente concorda, precisando che intendeva verificare preliminarmente l'accordo di tutti sull'esame dell'emendamento e invita al tavolo il capoarea Urbanistica Piani e Programmi arch. Carbognin, coprogettista, che provvede ad illustrare il procedimento seguito, l'assetto del piano e le bozze delle convenzioni.

Si apre la discussione.

Rubbo: chiede se si è sicuri che i due comparti, che non sono di proprietà del Comune, siano autonomi e che siano realizzabili dai privati.

Moresco: risponde che per le convenzioni dei comparti 1 e 3, il primo che parte deve realizzare le infrastrutture indispensabili anche per gli altri.

Dinale: osserva che le indagini fatte dal suo gruppo civico su quanto costruito in dieci anni a Marostica hanno dato i loro frutti. Infatti è stato diminuito di $\frac{1}{4}$ l'indice edificatorio con l'abbassamento di un piano: ritiene questo un passo avanti rispetto alla variante che aveva aumentato gli indici. Ricorda che in commissione era stata però elaborata una idea progettuale in parte diversa soprattutto per quel che riguarda gli spazi esterni (parcheggi e area verde).

Escono i cons. Zanforlin e Bertacco (**presenti n. 19**)

Il dubbio riguarda la collocazione del verde e la proposta era di portarlo in zona centrale. Inoltre, era stata fatta la proposta di risparmiare un po' di territorio che sarebbe stata valutata per poi eventualmente modificare il piano anche in una fase successiva con una variante. E' evidente che nulla è stato recepito. Chiede se c'è intenzione di fare questa variante. Chiede inoltre se la distanza dei fabbricati dalla roggia di 8/10 metri è confermata.

Rientrano i cons. Bertacco e Zanforlin (**presenti n. 21**).

Moresco: risponde che la proposta presentata dal Consigliere Marchiorato è stata valutata e simulata dagli uffici. Mostra la slide con la simulazione eseguita e riferisce che la proposta è stata mostrata alla proprietà per capire se poteva essere condivisa. La proprietà ha tuttavia espresso l'intendimento di proseguire sul disegno iniziale perché, anche se la nuova proposta consentiva di aumentare la superficie dei lotti, si è convenuto che il posizionamento del parco come previsto a nord è migliore perché dà più respiro e che la viabilità è più sicura. Certo saranno possibili valutazioni di variante progettuale d'accordo con la ditta coltizzante, ora si

tratta di dare l'approvazione urbanistica. Per la roggia spiega che ha un andamento retto. Il consorzio prevede il rispetto dei 4,50 metri. Al fine di garantire la fascia di rispetto, il limite dei 5 metri verrà preso dal sedime catastale dei confini della roggia. Le verifiche catastali sono in corso.

Zanforlin: torna sulla variante fatta ad hoc aumentare gli indici di quest'area. Chiede se sia razionale un percorso per cui prima si aumentano gli indici e poi si riducono sul 50% di proprietà comunale.

Carbognin: spiega che la variante per aumentare gli indici aveva riguardato esclusivamente le aree del Comune sulla base anche di una richiesta dell'Ater. Il privato non ha avuto aumenti.

Zanforlin: aveva capito male.

Chiusa la discussione, il Presidente pone ai voti l'emendamento presentato dal Sindaco in data odierna – prot. n. 9906/2011.

A seguito di votazione espressa nelle forme di legge, con le seguenti risultanze proclamate dal Presidente:

Presenti n. 21

Favorevoli n. 14

Astenuti n. ==

Contrari n. 7 (Bertacco, Zampese, Girardi, Dinale, Bassetto, Zanforlin e Marchiorato)

l'emendamento è accolto.

Dato quindi atto che a seguito dell'emendamento è modifica la proposta di delibera originaria (all. sub A), il Presidente sottopone a votazione la nuova proposta di deliberazione nel testo così come risultante a seguito dell'approvazione dell'emendamento:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO CHE con un atto d'obbligo approvato con DCC n. 24 del 13/03/2001 i fratelli Sorio, proprietari di un ampio appezzamento di terreno di circa 28.200 mq prossimo a Via Gobbe, si sono impegnati a cedere al Comune di Marostica il 50% della superficie (circa 14.100 mq) a fronte della sua trasformazione in area residenziale;

CONSIDERATO che l'area interessata dall'atto d'obbligo è stata individuata nei mappali n. 105, 106, 107, 159, 160, 108 parte, 109 parte, 2069 parte, del foglio 11 sez. A di Marostica;

VISTO che con DGRV n. 1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n. 3441 del 07/11/2003, la Regione del Veneto ha approvato il PRG con la trasformazione dell'area oggetto di atto unilaterale d'obbligo in ZTO C2. 1, assoggettando l'intero ambito ad obbligo di piano attuativo;

CONSIDERATO CHE attraverso una variante al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 9 della L.R. 61/1985, approvata con DCC n. 98/2004, il Comune, al fine di omogeneizzare i criteri relativi a tutti gli atti unilaterali d'obbligo approvati, ha ritenuto di innalzare la capacità edificatoria dell'ambito di proprietà pubblica e di parte di quella privata, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2. 2 portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq, riconoscendo in tal modo al privato un indennizzo volumetrico a ristoro della maggiore cessione di superficie (50% della superficie anziché il 30%);

DATO ATTO che con nota prot. 828 del 17/01/2007 i fratelli Sorio hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di loro proprietà e che la richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n. 44 del 28/06/2007, esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che l'impegno del privato ha trovato attuazione e che al Comune è stata ceduta, secondo le modalità concordate, l'area di cui all'atto unilaterale d'obbligo, individuata al foglio 11 del censuario di Marostica nei mappali 106, 159, 1450, 1446 e 1452;

PRESO ATTO pertanto che il presente piano di lottizzazione è di iniziativa mista pubblico-privata e comprende all'interno del proprio ambito di PUA una superficie territoriale finale pari a 30.734 mq di cui 14.085 mq (45,83%) di proprietà catastale del Comune di Marostica, 15.636 mq (50,87%) di proprietà dei f.lli Sorio e i restanti 1.013 mq (3,30%) ricadenti in area di demanio comunale - idraulico, aree ricomprese all'interno del piano urbanistico come funzionali al corretto adeguamento dei confini al reale stato dei luoghi;

VERIFICATO che l'ambito di intervento è caratterizzato da tre diversi tipi di ZTO edificabili: A3, C2/1, C2/2, che complessivamente danno diritto alla realizzazione di un totale complessivo di cubatura pari a 39.548,47 mc di cui 21.025,20 mc al Comune di Marostica e 18.523,27 mc ai fratelli Sorio;

PRESO ATTO che in base dell'art. 20 della L.R.11/2004 con DGC n. 53 del 14-04-2001 è stato adottato dalla Giunta Comunale il Pdl denominato "I Ciliegi";

EVIDENZIATO che il progetto di PdL è stato redatto in collaborazione tra l'Amministrazione comunale ed il privato, tenendo conto della necessità di permettere da un lato al privato di realizzare la valorizzazione urbanistica consentita, dall'altro al Comune di operare per la propria parte in autonomia anche in tempi diversi rispetto a quelli scelti dal privato, in relazione alle proprie disponibilità di bilancio;

CONSIDERATO infatti che l'urbanizzazione dei lotti del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, dipenderà dalla disponibilità economica di bilancio dell'Ente e che pertanto la loro attuazione potrà essere subordinata all'esito delle alienazioni dei lotti medesimi;

PRESO ATTO CHE la proposta progettuale, pur sviluppando un progetto unitario di lottizzazione, suddivide l'ambito in tre Comparti Urbanistici Funzionali, e che l'attuazione di ciascun comparto sarà soggetta alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica che regola la realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione oltre che i tempi di attuazione; in particolare all'interno del comparto 1 di competenza dei lottizzanti privati fratelli Sorio è individuato il lotto 3P, all'interno del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica sono individuati i lotti 1C-2C e 3C e all'interno del Comparto 3 di competenza ancora dei lottizzanti privati fratelli Sorio sono individuati i lotti 1P e 2P;

VERIFICATO che il Comparto 2 gode della necessaria autonomia funzionale, così come i Comparti 1 e 3;

SOTTOLINEATO CHE ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2 è necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al comune;

CONVENUTO quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla stipula della convenzione, ad una permuta reciproca alla pari di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio, e che tale permuta costituisce una semplice redistribuzione delle aree tra i lottizzanti, poiché aree prive di capacità edificatoria in quanto i volumi indicati all'interno dei lotti sono proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà in essere in origine. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree, pur di non uguale superficie (si veda schema grafico allegato), avviene a pari valore perché esse non incidono né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà. L'esatta determinazione della superficie avverrà con successivo frazionamento;

CONSIDERATO che il Comune di Marostica è proprietario di aree all'interno dei Comparti 1 e 3 sulle quali il progetto di piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e saranno

successivamente cedute al Comune stesso e che su di esse detta realizzazione viene fin d'ora autorizzata;

RILEVATO che è stata definita la proporzionalità delle spese relative alle opere di urbanizzazione, suddivisa per i rispettivi comparti rispetto alla volumetria massima consentita;

SOTTOLINEATO CHE la spesa è stata preventivata in via di massima ed è stata suddivisa per ogni comparto, così come riportato nel quadro economico e nella tabella di ripartizione oneri-opere allegati alla presente, e che eventuali aumenti o diminuzioni che dovessero emergere in fase di stesura del progetto definitivo e/o esecutivo verranno approvati dalla Giunta Comunale con l'approvazione del progetto di opera pubblica. In particolare tale spesa potrà subire aggiornamenti nella fase della redazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori: in caso di diminuzione di importo (anche dovuto a ribasso d'asta) i valori saranno rideterminati d'ufficio secondo le percentuali esposte; in caso di incremento del valore, lo stesso verrà approvato dalla Giunta comunale unitamente all'approvazione del progetto. La maggiore spesa verrà ripartita secondo le percentuali esposte;

CONSIDERATO che anche le diminuzioni di spesa dovute agli esiti delle gare di affidamento dei lavori, saranno oggetto di redistribuzione all'interno del quadro economico di spesa e dei relativi conguagli, secondo le percentuali esposte del 47% a carico del privato (40% Comparto 3 e 7% Comparto 1) e del 53% a carico del Comune di Marostica;

PRESO ATTO CHE i lottizzanti privati dichiarano in convenzione la disponibilità a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

SOTTOLINEATO che per ogni comparto urbanistico sono state individuate le rispettive opere di urbanizzazione da realizzare che garantiscono, nel complesso, l'adeguato e corretto dimensionamento dell'intera area. In base al preventivo di massima delle spese e del relativo quadro economico, riportato negli allegati di piano, sono state definite le spese di ogni comparto, rispetto alle quali sono stati proporzionati i rispettivi conguagli che saranno da verificare al collaudo preliminare di ogni comparto;

VISTO che il Comune di Marostica, a seguito delle permuta, sarà interamente proprietario dei lotti 1C-2C e 3C all'interno del Comparto 2, e che, in base ai parametri stereometrici della zona individuati dal PRG, la volumetria massima edificabile a suo carico è di mc 21.025,2 per un'altezza massima dei fabbricati pari a mt. 11.70;

RITENUTO di adeguare le tipologie edilizie a quelle tipiche delle zone limitrofe limitando l'utilizzo della volumetria e dell'altezza dei fabbricati e stabilendo quindi nelle norme tecniche del piano attuativo che per i fabbricati ricadenti all'interno della ZTO C2/2, identificate nei lotti 1C-2C e 3C di proprietà del Comune e del lotto 2P di proprietà dei Fratelli Sorio, l'altezza massima sia di mt. 8,70 e che la volumetria edificabile all'interno dei lotti del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica sia pari al 75% di quella massima edificabile: da mc 21.025,2 a mc 15.769;

CONSIDERATO che a seguito della riduzione dell'altezza massima dei fabbricati che permette la realizzazione di tre piani più il sottotetto, gli edifici dovranno svilupparsi al massimo su tre piani compreso il piano terra;

PRECISATO tuttavia che al fine di recuperare la maggiore quantità possibile di standard, il piano è stato dimensionato sul massimo della capacità edificatoria senza considerare la diminuzione di volume pari al 25% dei lotti del Comune di Marostica, e che la zona FC individuata nella cartografia del PRG è stata considerata esclusivamente standard secondario. Tutto ciò permette di individuare un'area a parco pubblico di mq 3.336 che costituisce un'importante polmone verde attrezzato a servizio della nuova lottizzazione e delle aree ad essa limitrofe;

CONSIDERATO CHE il piano così come adottato dalla Giunta prevede la realizzazione anche di un marciapiede come opera esterna all'ambito del PUA ma ad esso confinante, su area di

proprietà di terzi, e che con nota prot. 4277 del 15-03-2011 è stato dato avvio del procedimento ai n. 3 nuclei di proprietari interessati dalla realizzazione dell'opera quali: Barausse Rolando e Dal Santo Vanna, Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele, Tres Giuliana.

PRESO ATTO CHE Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele con nota prot. 5472 del 4 aprile 2011, e Tres Giuliana con nota prot. 5048 del 29 marzo 2011 hanno dato l'autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla loro proprietà e si sono resi disponibili anche alla cessione gratuita delle stesse una volta ultimato il piano; mentre i signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna si sono riservati di dare il loro assenso una volta chiarita la sistemazione della servitù presente a nord del PdL e confinante con la loro proprietà;

PRESO ATTO che in data odierna è pervenuta una comunicazione in merito all'adozione del piano di lottizzazione "i ciliegi" col n. di protocollo 0009852/2011 del 09/06/2011, con la quale i signori Barausse e Dal Santo dichiarano di non aderire alla cessione delle aree oggetto di realizzazione del marciapiede esterno al perimetro di piano, se non a condizioni che non attengono direttamente alla realizzazione della lottizzazione, la cui realizzazione pertanto deve essere rimandata ad un momento successivo e indipendente dalle tempistiche del Piano

RITENUTO pertanto necessario subordinare la realizzazione delle opere esterne al piano ricadenti nella proprietà della ditta Barausse Rolando e Dal Santo Vanna all'assenso delle proprietà o all'adozione di altra procedura ritenuta più opportuna da parte dell'amministrazione;

DATO ATTO che a seguito di ciò è stato predisposto e approvato un emendamento ai documenti di piano e alla proposta di deliberazione, come sopra riportato;

SOTTOLINEATO che il piano si intende approvato esclusivamente dal punto di vista urbanistico e che pertanto dovrà essere successivamente presentata tutta la documentazione progettuale definitiva e/o definitiva esecutiva necessaria ai fini del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di ciascun comparto;

DATO ATTO che in data 16-04-2009 la Commissione Edilizia e che in ultima data 12 aprile 2011 la Commissione Consiliare Urbanistica hanno espresso parere favorevole all'adozione del piano di recupero esclusivamente dal punto di vista urbanistico;

VERIFICATO che in base all' art. 20 della L.R.11/2004 il piano è stato regolarmente pubblicato per 10 giorni all'albo pretorio del Comune e che nei successivi 20 giorni non sono pervenute opposizioni/osservazioni;

VISTA quindi la proposta di deliberazione e la documentazione emendata tutta sotto riportata;

DATO ATTO che la domanda è stata presentata dalla totalità degli aventi diritto, così come previsto dall'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004;

VISTA la documentazione depositata agli atti composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR" scala varie
- Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà" scala 1:2000
- Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana" scala 1:500
- Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno" scala 1:200
- Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" emendato scala 1:500
- Tav. 06 A "Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti" emendato scala 1:500
- Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" emendato scale varie
- Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" emendato scala 1:500
- Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" emendato scala 1:500
- Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" emendato scala 1:500

- Tav. 10 “Progetto: Rete Telefonica” emendato scala 1:500
- Tav. 11 “Progetto: Rete Energia Elettrica” emendato scala 1:500
- Tav. 12 “Progetto: Rete Gas Metano” emendato scala 1:500
- Tav. 13 “Progetto: Viabilità generale – Segnaletica Orizzontale e Verticale” emendato scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile emendato
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1 (gli allegati sono stati redatti tendendo conto che le permute sono già intervenute)
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparto 3 (gli allegati sono stati redatti tendendo conto che le permute sono già intervenute) emendato
- ALLEGATO E: preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e quadro economico
- ALLEGATO F: pareri enti

CONSIDERATO che il Comune è ora sprovvisto di PPA scaduto il 27/10/2003 e non obbligato alla sua formazione fino alle disposizioni che interverranno in base alla nuova legge urbanistica regionale;

PRECISATO che il Comune co-lottizzante demanda alla ditta co-lottizzante privata l’attuazione delle opere di urbanizzazione rientranti nel Comparto 2, così come specificato nella convenzione relativa al Comparto 3;

VISTA la L.R. 61/85;

VISTO il D.lgs 163 del 12/04/2006

VISTA la L.R. 23/99;

VISTI gli articoli 19, 20 della L.R. 11/2004;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione come emendata, il parere favorevole, espresso per quanto di competenza del responsabile dell’Area 4[^] Sviluppo Territorio – Urbanistica ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell’art. 97, comma 2 del D.lgs 267/2000 e dall’art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale.

A seguito di votazione espressa nelle forme di legge, con le seguenti risultanze proclamate dal Presidente:

Presenti n. 21

Favorevoli n. 14

Astenuti n. ==

Contrari n. 7 (Bertacco,Zampese,Girardi,Dinale,Bassetto;Zanforlin e Marchiorato)

DELIBERA

1. di approvare, solo per quanto riguarda l’assetto urbanistico, il Piano di Lottizzazione misto pubblico-privato denominato “I Ciliegi” a destinazione residenziale in un’area lungo Via Gobbe, così come prevede l’art. 20 della L.R. 11/2004, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti come risultanti a seguito dell’emendamento approvato:
 - Tav. 01 “Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR” scale varie

- Tav. 02 “Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà” scala 1:2000
- Tav. 03 “Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana” scala 1:500
- Tav. 04 “Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno” scala 1:200
- Tav. 05 “Progetto: Planimetria Generale” emendato scala 1:500
- Tav. 06 A “Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti” emendato scala 1:500
- Tav. 06 B “Schema planivolumetrico di massima” emendato scale varie
- Tav. 07 “Progetto: Rete Fognaria acque nere” emendato scala 1:500
- Tav. 08 “Progetto: Rete Illuminazione pubblica” emendato scala 1:500
- Tav. 09 “Progetto: Rete Acquedotto” emendato scala 1:500
- Tav. 10 “Progetto: Rete Telefonica” emendato scala 1:500
- Tav. 11 “Progetto: Rete Energia Elettrica” emendato scala 1:500
- Tav. 12 “Progetto: Rete Gas Metano” emendato scala 1:500
- Tav. 13 “Progetto: Viabilità generale – Segnaletica Orizzontale e Verticale” emendato scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile emendato
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1 (gli allegati sono stati redatti tendendo conto che le permute sono già intervenute)
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparto 3 (gli allegati sono stati redatti tendendo conto che le permute sono già intervenute) emendato
- ALLEGATO E: preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e quadro economico
- ALLEGATO F: pareri enti

2. di autorizzare nel rispetto, dell’art. 11 comma 4 della L.R. 61 del 27.06.1985, la modifica del perimetro di piano al fine di comprendere l’area necessaria alla realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità principale di Via Gobbe e altre leggere modifiche di perimetro al fine di adeguarlo allo stato reale dei luoghi, entro il limite massimo del 10%, senza che ciò modifichi la capacità edificatoria dell’area;
3. di stabilire che l’ambito soggetto a SUA sia diviso in n. 3 comparti urbanistici autonomi e funzionali, le cui spese di attuazione per le opere di urbanizzazione sono proporzionate rispetto alle percentuali di proprietà delle capacità edificatorie massime (53% Comune di Marostica, 47% fratelli Sorio);
4. di stabilire che l’attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, sarà subordinata all’accertamento della disponibilità di spesa derivate anche dall’alienazione delle proprietà delle aree medesime;
5. di evidenziare che i lottizzanti privati dichiarano in convenzione la disponibilità a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di demandare alla Giunta Comunale l’approvazione del progetto definitivo e/o definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione dei comparti, corredato dal quadro economico definitivo aggiornato in base alle percentuali di riferimento. Tale spesa può subire aggiornamenti nella fase della redazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori: in caso di diminuzione di importo (anche dovuto a ribasso d’asta) i valori sono rideterminati d’ufficio secondo le percentuali esposte; in caso di incremento del valore, lo stesso verrà approvato dalla Giunta comunale unitamente all’approvazione del progetto. La maggiore spesa verrà ripartita secondo le percentuali esposte;

6. di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione del progetto definitivo e/o definitivo esecutivo del marciapiede esterno al perimetro di piano quando le aree saranno disponibili, fermo restando l'impegno alla copertura economica a realizzare l'opera pro-quota da parte della ditta co-lottizzante con le modalità e nei tempi convenzionalmente pattuiti;
7. di autorizzare la permuta delle aree individuate al foglio 11 del censuario di Marostica nei mappali 106 parte (proprietà del Comune di Marostica) e nel mappale 1449 parte (proprietà dei fratelli Sorio), demandando al responsabile dell'Area IV la definizione della superficie della stesse all'interno dei lotti 3P del Comparto 1 di proprietà dei fratelli Sorio e del lotto 1C del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica. Si sottolinea che tale permuta costituisce una semplice redistribuzione delle superfici prive di capacità edificatoria in quanto i volumi indicati all'interno dei lotti sono proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà in essere originali. Tale redistribuzione avviene a pari valore in quanto esse non incidono né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale-superficie fondiaria delle proprietà;
8. di demandare alla ditta co-lottizzante privata l'attuazione delle opere di urbanizzazione insistenti nel Comparto 2 come specificato nello schema di convenzione relativo al Comparto 3;
9. di stabilire in anni 10 l'efficacia del piano dall'entrata in vigore della delibera di approvazione, salvo eventuale proroga da parte del C.C di ulteriori 5 anni, così come stabilito dall'art.20 commi 9-10-11 della L.R.11/2004 e di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;

A seguito di votazione espressa nelle forme di legge, con le seguenti risultanze proclamate dal Presidente:

Presenti	n. 21
Favorevoli	n. 14
Astenuti	n. ==
Contrari	n. 7 (Bertacco,Zampese,Girardi,Dinale,Bassetto;Zanforlin e Marchiorato)

COMUNE DI MAROSTICA

AREA IV^ PIANIFICAZIONE – SVILUPPO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA GOBBE “I CILIEGI”

PROGETTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO “D 1”:

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 1

PROPRIETARI	PROGETTISTI
SORIO ADELINO SORIO BRUNO SORIO GIANCARLO SORIO ROSALUCIA SORIO UGO COMUNE DI MAROSTICA PER I F.LLI SORIO IL DELEGATO SIG. GIACOMO SCALCO PER IL COMUNE DI MAROSTICA IL SINDACO RAG. GIANNI SCETTRO	UFFICIO URBANISTICA Comune di Marostica, via Tempesta 17 ARCH. LAURA CARBOGNIN
	COLLABORATORI
	DOTT. URB. CINZIA ZONTA DOTT. URB. ANNA RIGHELE ARCH. ANNA MOIRA ALBA GEOM. CARLO RANZI GEOM. FRANCO FIORESE GEOM. ROBERTO FRANCO ARCH. SERGIO GIACON

PIANO di LOTTIZZAZIONE

I CILIEGI

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 1

ALLEGATO

Data _____

Progettista

COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al **Piano di Lottizzazione "I Ciliegi" Comparto 1** in via Gobbe, censito al Catasto come segue: Comune di MAROSTICA, Foglio n.11 sez. A di Marostica mapp. n. 290, 291, 990, (da aggiornare dopo la permuta)

Con le seguenti ditte proprietarie:

COSTENARO ANGELICA nata a Marostica il 16/03/1918, cod. fiscale CSTNLC18C56E970S

SORIO ADELINO nato a Marostica il 03/01/1944, cod. fiscale SRODLN44A03E970K

SORIO BRUNO nato a Marostica il 01/08/1954, cod. fiscale SROBRN54M01E970A

SORIO GIANCARLO nato a Marostica il 02/10/1947, cod. fiscale SROGCR47R02E970A

SORIO ROSALUCIA nata a Marostica il 27/05/1945, cod. fiscale SRORLC45E67E970M

SORIO UGO nato a Marostica il 09/05/1946, cod. fiscale SROGUO46E09E970Y

Che hanno nominato quale procuratore **SCALCO GIACOMO** nato a Marostica il 10/05/1971, cod. fiscale SCLGCM71E10E970Z, in forza del seguente/i atto/i in autentica del Notaio

_____ di _____ repertorio n. _____ in data _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data _____ ai numeri _____;

per i mappali identificati al catasto terreni sez.A fg. mapp. _____ per una superficie catastale pari a mq.

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ avanti a me sono comparsi i signori:

Laura Carbognin, nata a Vicenza il 18.09.1968, domiciliata presso la sede comunale di Marostica in Via Tempesta, 17, la quale interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area 4[^] Sviluppo Territorio - Urbanistica del Comune di Marostica incaricata di posizione organizzativa e quindi di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Marostica, (codice fiscale 82000830248 e partita i.v.a. 00255650244), autorizzata alla firma del presente contratto in base al D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 107, comma 3° lettera c) ed in forza del decreto del Sindaco _____, di seguito al presente atto denominato anche semplicemente "Comune".

Premesso che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13.03.2001 è stata approvata la proposta presentata con un atto unilaterale d'obbligo dai sig.ri Sorio, di cessione al Comune di Marostica del 50% del terreno agricolo di proprietà individuato al fg. 11 mapp. 105, 106, 107, 159, 160, 108 p. 109 p. 269;

con DGRV n.1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n.3441 del 07/11/2003, il PRG è stato approvato dalla Regione del Veneto con la trasformazione dell'area in ZTO C2.1, con obbligo di piano attuativo;

con successiva variante al PRG ai sensi dell'art.50 comma 9 della L.R.61/1985, approvata con DCC n.98/2004, il Comune ha innalzato la capacità edificatoria di parte della superficie interessata dalla lottizzazione, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2.2, portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq;

con richiesta prot. 828 del 17/01/2007 i lottizzanti privati hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di

loro proprietà. La richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n. 44 del 28/06/2007 esecutiva ai sensi di legge.

L'area oggetto di PdL è per 53% della superficie territoriale di proprietà della ditta lottizzante privata costituita dai fratelli Sorio e per il 47% di proprietà del Comune di Marostica.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. del...è stato approvato il Pdl che ammette la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre comparti urbanistici funzionali, individuati in modo da permettere l'autonomia di intervento di ognuno di essi. L'individuazione dei tre comparti si è resa necessaria per permettere all'Amministrazione di intervenire nell'attuazione delle opere a proprio carico, solo dopo aver provveduto alla copertura della spesa, senza che ciò comporti rallentamenti all'investimento immobiliare del lottizzante privato.

Ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2, è stato necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al Comune.

Si è convenuto quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla sottoscrizione della presente convenzione, ad una permuta reciproca di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio. Tale permuta è stata una semplice redistribuzione delle aree tra i lottizzanti in quanto aree prive di capacità edificatoria, dato che i volumi indicati all'interno dei lotti sono stati proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà originarie. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree è avvenuta, pur essendo le stesse di non uguale superficie, a pari valore perché esse non avevano incidenza né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà originarie.

La Ditta Proprietaria, rappresentata dal delegato Scalco Giacomo, indicata in prosieguo Ditta Lottizzante del Comparto 1, si assume l'impegno e la spesa per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto 1 del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi", dell'area distinta come precedentemente elencata in premessa, con le garanzie, le obbligazioni e le prescrizioni seguenti.

La presente convenzione regola l'attuazione del Comparto 1, la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a detto Comparto 1, per il quale il progetto urbanistico prevede la realizzazione solo di opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria del PdL I Ciliegi sono previste all'interno del Comparto 3 (Parco pubblico attrezzato) e gli scomputi degli oneri di urbanizzazione finali definitivi relativi, potranno essere concessi solo dopo che il Comparto 3 abbia completato la procedura di gara e l'aggiudicazione dei lavori.

In via provvisoria fino al conguaglio definitivo si procederà come indicato negli artt. 7 e 15.

Tutto ciò premesso, fra le parti succitate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo – 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

Individuazione superfici e aree di competenza, dichiarazione e garanzia sulla proprietà

La Ditta Lottizzante presta al Comune di Marostica la più ampia ed illimitata garanzia della piena proprietà degli immobili ricompresi nell'ambito del Comparto n. 1e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree da destinare a urbanizzazione primaria:

- | | | | |
|-------------------------|---|----|--------|
| - spazi verdi | : | mq | circa; |
| - parcheggi | : | mq | circa; |
| - pista ciclabile: | | mq | circa; |
| - strade e marciapiedi: | | mq | circa; |

per un totale di superficie destinata a standard di mq. _____ circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

Articolo -3 opere da eseguire

Il Piano di Lottizzazione “I Ciliegi” a destinazione residenziale prevede l’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione ai sensi dell’art. 10 “ZTO di tipo C2.1 e C2.2.” residenziali di espansione” delle Norme di Attuazione del PRG vigente, e nel rispetto dell’art. 25 della L.R. 61/85.

Il Comune di Marostica affida alla Ditta Lottizzante del Comparto 1, in qualità di soggetto titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di svolgere le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell’art. 3 comma 31 del Codice Dei Contratti Pubblici d.lgs 163/2006 e succ. integrazioni.

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 s’impegna a progettare ad appaltare le opere di urbanizzazione primaria, e l’oggetto del contratto di appalto è la sola esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e il criterio di aggiudicazione della procedura negoziata è il prezzo più basso mediante ribasso sull’elenco prezzi ovvero mediante offerta a prezzi unitari, o l’offerta economicamente più vantaggiosa secondo le indicazioni previste dall’art. 83 del Dlgs 163/06.

I lavori dovranno essere realizzati a perfetta regola d’arte, in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo ed esecutivo predisposto dalla Ditta Lottizzante delle opere stesse, che ha ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e degli enti gestori delle reti tecnologiche, relativo a:

Opere di urbanizzazione primaria

- strade di lottizzazione e cordonate;
- marciapiedi;
- piste ciclabili;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- essenze arboree;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;

Il Comparto 1 non dovrà realizzare alcuna rete di sottoservizi in quanto direttamente allacciabile alle condotte esistenti su Via Gobbe.

Il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. del. contiene la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- Tav. 01 “Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR” scale varie
- Tav. 02 “Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà” scala 1:2000
- Tav. 03 “Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana” scala 1:500
- Tav. 04 “Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno” scala 1:200
- Tav. 05 “Progetto: Planimetria Generale” scala 1:500
- Tav. 06 A “Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti” scala 1:500
- Tav. 06 B “Schema planivolumetrico di massima” scale varie
- Tav. 07 “Progetto: Rete Fognaria acque nere” scala 1:500
- Tav. 08 “Progetto: Rete Illuminazione pubblica” scala 1:500
- Tav. 09 “Progetto: Rete Acquedotto” scala 1:500
- Tav. 10 “Progetto: Rete Telefonica” scala 1:500
- Tav. 11 “Progetto: Rete Energia Elettrica” scala 1:500
- Tav. 12 “Progetto: Rete Gas Metano” scala 1:500
- Tav. 13 “Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale” scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparti 3

- ALLEGATO E: quadro economico – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - ALLEGATO F: pareri enti
 - Quadro economico di massima di spesa diviso per ciascun comparto edificatorio, redatto ai sensi del regolamento attuativo del Codice dei contratti pubblici D.lgs 163/2006 (cfr art. 17 del DPR 554/99) contenente in particolare:
 - a) - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - Oneri della sicurezza (IVA 10%);
 - b) - Spese tecniche: progettazione esecutiva, rilievi e indagini di dettaglio, esperimento gara, frazionamenti e accatastamenti, imprevisti, collaudo, atti di trasferimento o di costituzione di vincolo/servitù delle aree pubbliche (non scomputabili);
- Prestazioni professionali: compensi per la direzione lavori, il responsabile unico del procedimento, i coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione del Piano della Sicurezza di cantiere, consulenze specialistiche, collaudatore (non scomputabili);
- c) - Oneri fiscali:
 - IVA al 10% per opere di urbanizzazione e oneri della sicurezza
 - IVA al 20% per le spese tecniche
 - CNPAIA al 4% e IVA al 20% sulle prestazioni professionali

Articolo - 4 trasferimento obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Marostica, 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 Piano di Lottizzazione, la Ditta Lottizzante del Comparto 1, 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 dai lottizzanti 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.

Articolo - 5 cessione aree

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 con questo atto si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad eseguire le opere nelle aree di proprietà del Comune di Marostica definite all'interno del Comparto 1 e a cedere, una volta collaudate le opere, le aree non ancora di proprietà del Comune di Marostica destinate a verde, sede stradale, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici.

Articolo - 6 assunzione obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto ad assumersi a propria cura e carico ogni onere, come di seguito indicato:

- a) redigere nel rispetto del D.lgs 163/2006 e regolamento attuativo in vigore, la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto 1 e le

- possibili eventuali varianti da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. La progettazione, propedeutica al ritiro del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere completa dei pareri di tutti gli enti gestori dei sotto servizi o degli enti diversamente direttamente interessati;
- b) a sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale il progetto definitivo e/o definitivo/esecutivo, tutte le varianti in corso d'opera e al rispetto di quanto previsto dall' art. 132 del d.lgs 163/06;
- c) ad appaltare il lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, nel rispetto del DSl.gs 163/06 e successive integrazioni. L'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, (d.lgs 163/2006 art. 122 comma 8, artt. 38 e 40) e del regolamento sulla qualificazione D.P.R. n. 34/2000. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione "SOA" per la categoria e classifica riportate alla natura e all'importo delle opere. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
- d) ad assicurare durante l'esecuzione dei lavori il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e/o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguite a sua cura e spese. Si impegna altresì a consentire al pubblico l'esercizio della servitù consistente nel permanente e libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti da destinazione e sistemazione;
- e) ad assumere espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note e ignote, ogni responsabilità diretta ed indiretta per la realizzazione degli allacci privati dei sottoservizi al lotto 3P , oltre che alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria in esso previste fino all'approvazione del collaudo definitivo finale delle opere e la loro cessione .
- f) ad assumere le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche al lotto 3P (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi;
- g) alla redazione dei necessari frazionamenti per l'individuazione delle aree pubbliche distinguendo a parte la viabilità;
- h) a individuare all'interno delle aree private idonei spazi, accessibili dalla strada pubblica, per la raccolta differenziata di RSU e di rifiuti assimilati;
- i) alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 1, in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante del Comparto 1 non provvedesse a ciò di sua iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando alla Ditta Lottizzante del Comparto 1, o ai suoi successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute; l'assunzione di tale obbligo da parte della Ditta Lottizzante del Comparto 1 deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione; ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante del Comparto 1. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, la ditta lottizzante si impegna a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, la Ditta Lottizzante del Comparto 1 resterà, in solido con il proprio avente causa, obbligata verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti;
- j) alla realizzare le opere e alla cessione a favore del Comune di Marostica come previsto all'art. 5, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo finale "provvisorio" previsto all'art. 9,

le aree destinate a verde, strade, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi, e parcheggi pubblici che non siano già di proprietà del Comune di Marostica;

k) come prescritto nel parere di conformità di ETRA , nel caso il collegamento fognario non sia operativo alla data di domanda delle agibilità dei manufatti, si impegna a dotare il lotto di un sistema alternativo di raccolta reflui provvisorio, e a mantenerlo a propria cura e spese; in ogni caso, al termine dei lavori di realizzazione della fognatura da parte di ETRA, i lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare l'allacciamento del fabbricato alla condotta fognaria comunale;

l) a presentare garanzia per coprire i costi di realizzazione e di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione, così come indicato negli art.15 e 16;

m) a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale;

n) a individuare un unico collaudatore per tutti e tre i comparti edificatori;

o) ad appaltare con una unica gara le opere del Comparto 1 e del Comparto 3 nel caso la ditta lottizzante privata proprietaria di entrambe i comparti lo ritenesse opportuno;

p) a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'atto della consegna, le opere citate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 9 "Collaudo finale".

Articolo - 7

Vigilanza e responsabile unico del procedimento - collaudo in corso d'opera e certificato di collaudo preliminare

Ai sensi dell' art. 10 del D.lgs 163/2006, le stazioni appaltanti individuano, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici e del relativo regolamento attuativo vigente, alla cui osservanza sono tenuti. Il responsabile del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante del Comparto 1 deve possedere i requisiti previsti dall'art. 10 del d.lgs 163/2006 commi 6, 7, e 8 e svolgere i compiti previsti dai commi 3 e 4; il suo nominativo deve essere comunicato ai competenti uffici tecnici comunali contestualmente ai documenti allegati al Permesso di Costruire, e deve essere indicato nell'invito con cui si indice la gara per l'affidamento delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio lavori la Ditta Lottizzante si obbliga a depositare presso l'ufficio tecnico comunale competente, copia del progetto di cantierizzazione in particolare nei rapporti con i confinanti, con indicata l'eventuale viabilità provvisoria e gli avvisi di informazione alla cittadinanza, e attestazione del DDLL di aver adempiuto agli obblighi di legge sulla sicurezza cantieri.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza in corso d'opera di un collaudatore scelto dalla Ditta Lottizzante del PdL Ciliegi tra una terna di tecnici di specifica qualificazione professionale, scelti dall'amministrazione comunale tra gli iscritti all'albo dei collaudatori regionali per i lavori pubblici, o proposti dagli ordini professionali degli architetti e/o degli ingegneri tra i loro iscritti.

La terna di professionisti, e il successivo provvedimento di nomina del collaudatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'inizio lavori su richiesta della ditta lottizzante del primo comparto dovesse partire, saranno comunicati dall'ufficio tecnico comunale competente.

Al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, dovrà essere dato avviso almeno una settimana prima della realizzazione degli interramenti (cavidotti, pozzi perdenti...) e al momento del collaudo dovrà essere allegata documentazione fotografica degli stessi.

Per il collaudo in corso d'opera si deve procedere ai sensi del Regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore al momento delle procedure di collaudo.

I relativi lavori e forniture dovranno essere (al fine di consentire la verifica della soglia minima di spesa) contabilizzati dal direttore dei lavori, secondo le disposizioni di cui al

Regolamento di attuazione relativo alle opere pubbliche in vigore; l'ufficio tecnico comunale competente e/o il collaudatore potrà, in qualsiasi momento, accedere al cantiere e prendere visione degli atti (in particolare del libretto delle misure e del registro di contabilità) per gli opportuni controlli, e sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

Il rilascio del Certificato di Collaudo é di competenza del collaudatore.

La ditta lottizzante del Comparto 1 alla fine dei lavori, e comunque prima del collaudo finale delle opere, consegnerà al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, la contabilità finale dei lavori, dove saranno evidenziati i costi aggiuntivi per varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione comunale.

Qualora siano eseguite varianti in corso d'opera su richiesta della stazione appaltante, sentito il parere del progettista e del direttore lavori (art. 132 del d.lgs 163/06), o su indicazione del collaudatore e/o dall'ufficio tecnico comunale competente in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori per mancanze progettuali, non previste nel computo metrico estimativo approvato con il primo permesso a costruire delle opere, l'operatore sarà tenuto ad eseguire, in ogni caso, le opere senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Marostica, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere e dell'avvio della procedura di approvazione del collaudo, la Ditta Lottizzante del Comparto 1 darà immediata notizia al Comune, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile; i verbali e i Certificati di Collaudo rilasciati dal collaudatore devono essere approvati con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente.

Art.8

Rilascio Permessi di Costruire e scomputo oneri

Con la firma della presente convenzione, si potranno ottenere i Permessi di costruire dei singoli fabbricati del Comparto 1 all'interno del lotto 3P solo dopo l'avvenuta comunicazione agli uffici tecnici comunali degli importi delle opere di urbanizzazione primaria, relativi al Comparto 1, ribassati nella gara d'appalto dopo l'aggiudicazione, al fine di permettere il calcolo teorico delle rate degli oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo degli oneri relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (quest'ultime anche se non direttamente realizzate in quanto tutte le opere di urbanizzazione secondaria sono state individuate all'interno del Comparto 3) è fatto in prima istanza e in via provvisoria, qualora non siano disponibili gli esiti della gare relative alle opere di urbanizzazione del Comparto 3, nel seguente modo:

- per gli oneri di urbanizzazione primaria sarà scomputato pro-quota l'importo delle opere di urbanizzazione primaria risultante a seguito della procedura negoziata per l'esecuzione dei lavori,
- per gli oneri di urbanizzazione secondaria lo scomputo sarà eseguito sulla base del costo teorico pro-quota delle opere riportato nel quadro economico allegato alle norme tecniche di attuazione ed alla tabella di ripartizione oneri-opere allegata alla relazione tecnica illustrativa.

Il richiedente il permesso di costruire è tenuto a corrispondere al Comune la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedente detti valori.

Se al momento del ritiro del permesso di costruire dei fabbricati relativi al Comparto 1, il Comparto 3 non ha ancora aggiudicato i lavori di realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione, il pagamento degli oneri, e i relativi scomputi, sono da ritenersi provvisori e soggetti a conguaglio successivo da effettuarsi ad avvenuta aggiudicazione finale dei lavori.

Lo scomputo provvisorio degli oneri sarà concesso proporzionalmente rispetto alla volumetria di ciascun lotto rispetto al comparto di riferimento.

Lo scomputo definitivo sarà oggetto di conguaglio in base agli esiti di gara e ai ribassi conseguiti di tutti e tre i comparti.

La ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna fino da ora a versare al Comune di Marostica l'eventuale conguaglio di cui al comma precedente, entro 20 giorni dall'avvenuta aggiudicazione

delle opere di urbanizzazione dell'ultimo comparto. Nel caso di mancato rispetto di questo impegno, il Comune di Marostica è fin d'ora autorizzato a rivalersi sulla polizza fideiussoria di cui agli articoli 15 e 16.

Il quadro economico preliminare delle spese di urbanizzazione riportato nelle norme di attuazione allegate al Piano suddivide le spese stesse tra i tre comparti edificatori ed è vincolante per le percentuali di riferimento di spesa per ciascun comparto (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 , 40% Comparto 3). Gli importi relativi alle spese di ciascun comparto saranno di volta in volta aggiornati in base all'approvazione del progetto definitivo esecutivo delle opere da parte della Giunta Comunale e agli esiti delle gare. Al collaudo preliminare delle opere, ciascun comparto dovrà versare gli eventuali conguagli pro quota agli altri comparti, dovuti dalla differenza delle spese sostenute rispetto a quelle computate proporzionalmente a proprio carico.

Dal punto di vista economico i costi delle opere ai fini del conteggio definitivo degli scomputi dei rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno oggetto di rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT da effettuarsi rispetto all'ultima aggiudicazione temporale dei lavori riferita all'intero ambito di lottizzazione. Su tale esito saranno resi definitivi gli scomputi per tutti i lotti del PdL I Ciliegi.

La polizza fideiussoria pari ad €di cui all'art.14 dovrà coprire tutti costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (pro quota) del Comparto 1.

Per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, i cui importi preventivati al netto di IVA sono pari a.....euro, di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ipotetici pari a.....euro, dovranno essere allegati anche i seguenti documenti:

- Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a 5.150.000 euro a scomputo degli oneri previsti dall'art. 16 comma del DPR 380/2001 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.lgs 63/2006 e del regolamento attuativo in vigore ;
- Schema del contratto di appalto relativo al progetto esecutivo;
- Copia della lettera invito contenente i criteri per l'aggiudicazione e/o i punteggi per la valutazione sia dell'offerta tecnica che quella economica, e il nome del responsabile unico del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante;
- Elenco dei soggetti invitati, con indicazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.lgs 163/2008, attestazione SOA per la categoria e classifica come previsto dall'art. 40 del DPR 34/2000 rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata; certificato di qualità aziendale art. 4 e tabella allegato B) del DPR 34/2000, stampato per le giustificazioni che i concorrenti devono presentare ai sensi dell'art. 87 comma 1 del D.lgs 163/2008
- Importi soggetti a ribasso;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Elenco prezzi;
- Lista delle lavorazioni e forniture come da art.90 del DPR 554/99;
- dichiarazione del progettista in merito all'assunzione delle responsabilità per i danni subiti dalla stazione appaltante in conseguenza di errori o di omissioni della progettazione esecutiva, ed estremi della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali.

Con la comunicazione dell'inizio lavori dovranno essere preventivamente depositati i seguenti documenti:

- Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata ai sensi del D.lgs 163/2006 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire (ai sensi del DPR 445/2000);
- Il nominativo del soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 40 del Decreto legislativo 163/2006 e D.P.R. 34/2000;
- Indicazione dell'importo soggetto a ribasso d'asta complessivo, e distinto per tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati del Comparto 1 se prima non saranno ultimate le relative opere di urbanizzazione previste per il Comparto 1, ed effettuato almeno il collaudo preliminare delle stesse.

La presente convenzione, ai sensi del regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore, definisce come “preliminare” il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale, della segnaletica orizzontale e verticale, e della piantumazione del verde pubblico di ogni singolo comparto.

La richiesta di approvazione del collaudo preliminare per ogni singolo comparto dovrà essere corredata dai seguenti documenti :

A) n. 2 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

1- rete fognaria se realizzata o gli allacciamenti: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza, dei pozzetti di ispezione;

2- rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;

3- opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;

4 - rete acquedotto se realizzata: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pezzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni della profondità di posa.

5 - rete acque di smaltimento meteoriche: planimetria , in scala adeguata, con indicata la rete e le dimensioni delle tubazioni, la posizione di caditoie, pozzetti, pozzi perdenti, con dissabbiatori e disoleatori, *vasche ecc...*

B) Contabilità lavori a consuntivo distinto per opere di urbanizzazione primarie e secondarie, firmato dal Direttore dei Lavori, con elaborato di confronto rispetto al computo metrico estimativo preventivato.

C) Collaudo dell'impianto di illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati, e di conformità alle prescrizioni della L.R. n. 17 del 07.08.2009 ; parere rilasciato dall'ARPAV su impianto elettrico impianto di messa a terra e protezione da contatti indiretti dell'illuminazione pubblica per apparecchi in classe I.

D) Certificato di collaudo delle reti:

- telefonia
- energia elettrica
- acquedotto e condotta acque nere
- gas metano, per la rete interna alla lottizzazione (per allaccio alla condotta comunale si può depositare il certificato con gli elaborati del collaudo definitivo)
- dichiarazione del DDLL del rispetto delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;
- dichiarazione di conformità degli impianti per la fornitura dal gas
- Il certificato di collaudo deve in ogni caso verificare con ispezioni, ed integrare in termini di responsabilità quanto dichiarato dagli Enti gestori;

E) Relazione esplicativa del DDLL sull'esecuzione e su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità;

F) Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'impresa esecutrice dei lavori stessi.

La Ditta Lottizzante rimane comunque obbligata al rispetto di quanto previsto all'art. 4 anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e quindi, fino alla consegna delle opere.

Articolo - 9

Collaudo finale provvisorio e definitivo

Il certificato di collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione, viene redatto ai sensi del regolamento attuativo vigente del D.lgs 163/06 sui lavori pubblici.

Il certificato di collaudo finale, redatto su richiesta della Ditta Lottizzante del Comparto 1 e approvato con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente, ha carattere provvisorio ed assume 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 dalla ditta lottizzante appaltante entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato con atto formale rilasciato dall'ufficio tecnico comunale competente entro la scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo la ditta lottizzante appaltante è tenuta a prestare garanzia per le difformità e i vizi d'opera di cui all'art.15 .

Oltre al certificato e alla relazione di collaudo, come definiti nel Regolamento attuativo vigente sui lavori pubblici (art. 199 del DPR 554/99 e succ.), la richiesta di collaudo finale dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

1. aree verdi: planimetria, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;
2. Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, distinte da quelle da vincolare ad uso pubblico, con l'indicazione delle relative superfici e riferimenti di identificazione catastale, nonché copia dei frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Vicenza.
3. Planimetria con indicazione dei percorsi viabilistici, pedonali, ciclabili con segnaletica orizzontale e verticale con indicazione dell'ordinanza del Sindaco di riferimento.
4. Certificato di regolare esecuzione del DDLL sottoscritto dall'impresa per le ultime opere,
5. Relazione esplicativa definitiva del DDLL sull'esecuzione, sulle aree da cedere/vincolare, su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità.
6. Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL

Nel caso non sia stato richiesto precedentemente il collaudo preliminare, dovrà inoltre essere allegata tutta la documentazione prescritta.

Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo finale entro il termine stabilito dall' Amministrazione Comunale; scaduto tale termine, ed in caso di inadempimento della Ditta Lottizzante si provvederà d'ufficio nei termini stabiliti dalle norme vigenti.

Articolo - 10

esecuzione per stralci

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Comparto 1 non è ammessa per stralci funzionali.

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della polizza nel rispetto dell'art. 16.

Articolo - 11

termini esecuzione opere - spese di collaudo

Tutte le spese inerenti al collaudo, sono divise pro quota rispetto alle percentuali di ogni singolo comparto.

Tutte le opere, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori del Permesso di Costruire relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto, fatta salva la possibilità di chiedere un nuovo permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione non ancora eseguite, entro il termine di validità del Piano.

Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune è senz'altro autorizzato dalla Ditta Lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

Articolo - 12 **oneri per l'edificazione**

L'edificazione sull'area interessata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le norme generali del PRG e le prescrizioni delle norme regolamentari edilizie proprie della zona e soprattutto rispettando le previsioni del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi".

Il valore di riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per tutti e tre i comparti suddiviso pro-quota, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto.

Il valore di riferimento pro quota per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per tutti tre i comparti, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto relative alle opere di urbanizzazione secondaria (comparto 3), integrato dai soli eventuali costi delle varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione Comunale.

Se al momento del ritiro del permesso a costruire dei fabbricati del Comparto 1 non sono a disposizione i valori riferiti all'esito delle gare delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie del Comparto 3, gli scomputi degli oneri primari saranno conteggiati pro-quota in via provvisoria in base all'esito della gara delle opere del Comparto 1 (solo opere primarie), i secondari saranno calcolati in via provvisoria in base al quadro economico allegato alle norme tecniche di attuazione, così come indicato all'art.8.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, saranno indicate le modalità e le tempistiche di versamento secondo le tariffe vigenti stabilite da apposita Delibera di Consiglio Comunale, del costo di costruzione e delle rate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo dei costi di realizzazione delle opere preventivati e ribassati all'esito della gara di appalto.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo sarà ripartito percentualmente all'interno di ogni comparto, tra i vari lotti, in relazione alla massima potenzialità edificatoria di ciascun lotto espressa in volume fuori terra.

Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria tra lotti dello stesso comparto la percentuale di ripartizione si baserà sulla edificazione effettivamente eseguita.

Per conguagli o recuperi degli eventuali maggiori costi imputabili a varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione comunale, i titolari dei Permessi di Costruire dovranno fare richiesta all'ufficio tecnico comunale competente prima del versamento dell'ultima rata o della fine lavori.

Articolo - 13 **validità convenzione**

La presente convenzione ha validità 10 anni dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione, ed è valida, oltrechè per la Ditta Lottizzante del Comparto 1, anche per i suoi eredi

ed aventi causa per qualsiasi titolo. Trascorso detto termine, subentrano le disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11 del 23/04/2004 e dell'art. 98 del Regolamento Edilizio vigente.

Articolo - 14 **spese inerenti all'atto**

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Lottizzante del Comparto 1. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere o da asservire nonché le aliquote IVA afferenti le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e non a scomputo riferite al Comparto 1, e le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo Contratto, ed in particolare dei benefici previsti per legge, trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del PRG del Comune di MAROSTICA, saranno a carico della Ditta Lottizzante del Comparto 1, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo - 15 **garanzia**

La Ditta Lottizzante, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di Euro _____ (importo in lettere), pari al 100% più IVA dei costi indicati nel quadro di spesa preventivato relativi al Comparto 1 (opere di urbanizzazione primaria e pro quota delle opere di urbanizzazione secondarie), mediante polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ di durata triennale salvo tacito rinnovo.

Tale garanzia dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere senza scadenza ovvero rinnovabile automaticamente anche in assenza del pagamento del premi;
- essere svincolabile solo con esplicita autorizzazione del Comune di Marostica, non prevedere alcun onere a carico del comune;
- prevedere che il pagamento delle somme dovute avverrà, con valuta fissa al 15° (quindicesimo) giorno successivo alla ricezione della richiesta, spedita dal Comune di Marostica al Garante, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata per conoscenza anche al soggetto garantito. Il Garante non potrà sollevare eccezione o contestazione alcuna, alle quali, comunque fin d'ora espressamente rinuncia, anche in caso di eventuale opposizione da parte dell'Impresa o in pendenza di eventuale controversia sulla sussistenza o esigibilità del credito;
- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C.

Articolo - 16 **svincolo garanzia**

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della garanzia fideiussoria in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori S.A.L. e ai costi accessori già sostenuti (progettazione esecutiva, prestazioni professionali varie, oneri sicurezza, frazionamenti, collaudo...); con la domanda di svincolo deve essere depositata documentazione e/o dichiarazione degli importi dei suddetti costi e S.A.L., attestata dalla direzione lavori e dal verbale di collaudo in corso d'opera.

L'ammontare residuo corrispondente alla rata di stato avanzamento lavori S.A.L. finale, pari a circa il 20% dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà svincolato solo dopo:

- l'approvazione del collaudo finale definitivo delle opere relativo al comparto 1;
- la verifica finale definitiva relativa agli scomputi degli oneri di urbanizzazione per i singoli lotti;

– nel rispetto degli obblighi previsti dagli articoli 5,6,7 e 8.

Su richiesta della ditta lottizzante autorizzata dal Comune, lo svincolo del residuo a saldo delle garanzie potrà essere anticipato con l'approvazione del certificato di collaudo finale provvisorio, a fronte del deposito di una garanzia presentata dalla ditta appaltatrice di pari importo, e con le caratteristiche descritte all'art. 15, per la durata di due anni e comunque fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo. Tale opzione potrà essere esercitata solo nel caso si sia già dato corso alla verifica definitiva finale degli scomputi relativa a ciascun lotto della Lottizzazione I Ciliegi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Letto, firmato e sottoscritto:

Il Proprietario richiedente: _____

Marostica, li _____

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA GOBBE "I CILIEGI"

PROGETTAZIONE URBANISTICA

**MODIFICATO IN SEGUITO
ALL'ACCOGLIMENTO
DELL'EMENDAMENTO**

09/06/2011

**ALLEGATO "D 2":
SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 3**

PROPRIETARI	PROGETTISTI
SORIO ADELINO SORIO BRUNO SORIO GIANCARLO SORIO ROSALUCIA SORIO UGO COMUNE DI MAROSTICA	UFFICIO URBANISTICA Comune di Marostica, via Tempesta, 17 ARCH. LAURA CARBOGNIN
PER I F.LLI SORIO IL DELEGATO SIG. GIACOMO SCALCO	COLLABORATORI
PER IL COMUNE DI MAROSTICA IL SINDACO RAG. GIANNI SCETTRO	DOTT. URB. CINZIA ZONTA DOTT. URB. ANNA RIGHELE ARCH. ANNA MOIRA ALBA GEOM. CARLO RANZI GEOM. FRANCO FIORESE GEOM. ROBERTO FRANCO ARCH. SERGIO GIACON

PIANO di LOTTIZZAZIONE

I CILIEGI

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 3

ALLEGATO

Data _____

Progettista

COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza SCHEMA DI CONVENZIONE

Per la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai Comparti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi" in via Gobbe, censito al Catasto come segue: Comune di MAROSTICA, Foglio n.11 sez. A di Marostica mapp. n. 107, 1245, 1246, 1247, 1448, 1449, 1453, 1605, 106, 159, 990, 1446, 1450, 1452, (da aggiornare dopo la permuta)

Con le seguenti ditte proprietarie:

COSTENARO ANGELICA nata a Marostica il 16/03/1918, cod. fiscale CSTNLC18C56E970S

SORIO ADELINO nato a Marostica il 03/01/1944, cod. fiscale SRODLN44A03E970K

SORIO BRUNO nato a Marostica il 01/08/1954, cod. fiscale SROBRN54M01E970A

SORIO GIANCARLO nato a Marostica il 02/10/1947, cod. fiscale SROGCR47R02E970A

SORIO ROSALUCIA nata a Marostica il 27/05/1945, cod. fiscale SRORLC45E67E970M

SORIO UGO nato a Marostica il 09/05/1946, cod. fiscale SROGUO46E09E970Y

Che hanno nominato quale delegato **SCALCO GIACOMO** nato a Marostica il 10/05/1971, cod. fiscale SCLGCM71E10E970Z, in forza del seguente/i atto/i in autentica del Notaio _____ di _____ repertorio n. _____ in data _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data _____ ai numeri _____;

per i mappali identificati al catasto terreni sez.A fg. mapp. per una superficie catastale pari a mq.

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ avanti a me sono comparsi i signori:

Laura Carbognin, nata a Vicenza il 18.09.1968, domiciliata presso la sede comunale di Marostica in Via Tempesta, 17, la quale interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area 4^a Sviluppo Territorio - Urbanistica del Comune di Marostica incaricata di posizione organizzativa e quindi di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Marostica, (codice fiscale 82000830248 e partita i.v.a. 00255650244), autorizzata alla firma del presente contratto in base al D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 107, comma 3° lettera c) ed in forza del decreto del Sindaco, di seguito al presente atto denominato anche semplicemente "Comune".

Premesso che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13.03.2001 è stata approvata la proposta presentata con un atto unilaterale d'obbligo dai sig.ri Sorio, di cessione al Comune di Marostica del 50% del terreno agricolo di proprietà individuato al fg. 11 mapp. 105, 106, 107, 159, 160, 108 p. 109 p. 269p;

con DGRV n.1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n.3441 del 07/11/2003, il PRG è stato approvato dalla Regione del Veneto con la trasformazione dell'area in ZTO C2.1, con obbligo di piano attuativo;

con successiva variante al PRG ai sensi dell'art.50 comma 9 della L.R.61/1985, approvata con DCC n.98/2004, il Comune ha innalzato la capacità edificatoria di parte della superficie interessata dalla lottizzazione, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2.2, portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq;

con richiesta prot. 828 del 17/01/2007 i lottizzanti privati hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di loro proprietà. La richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n.44 del 28/06/2007 esecutiva ai sensi di legge.

L'area oggetto di PdL è per il 53% della superficie territoriale di proprietà della ditta lottizzante privata costituita dai fratelli Sorio e per il 47% di proprietà del Comune di Marostica.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. del è stato approvato il Pdl che ammette la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre comparti urbanistici funzionali, individuati in modo da permettere l'autonomia di intervento di ognuno di essi. L'individuazione dei tre comparti si è resa necessaria per permettere all'Amministrazione di intervenire nell'attuazione delle opere a proprio carico solo dopo aver provveduto alla copertura della spesa, senza che ciò comporti rallentamenti all'investimento immobiliare del lottizzante privato.

Ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2, è stato necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al Comune.

Si è convenuto quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla sottoscrizione della presente convenzione, ad una permuta reciproca di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio. Tale permuta è stata una semplice redistribuzione di superficie tra i lottizzanti in quanto si trattava di aree prive di capacità edificatoria, dato che i volumi indicati all'interno dei lotti sono stati proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà originarie. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree è avvenuta, pur essendo le stesse di non uguale superficie, a pari valore perché esse non avevano incidenza né sulla capacità edificatoria, come detto, né sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà originarie.

La Ditta Proprietaria, rappresentata dal delegato Scalco Giacomo, indicata in prosieguo Ditta Lottizzante del Comparto 3, con la presente si assume l'impegno dell'attuazione del Comparto 3, della spesa pro quota per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto 3 del Piano di Lottizzazione" i Ciliegi", con le garanzie, le obbligazioni e le prescrizioni seguenti.

La ditta lottizzante del Comparto 3 con la presente si assume altresì l'impegno per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo, così come più dettagliatamente specificato all'art.6 della presente convenzione. Tutte le spese sono state computate nel quadro economico e suddivise pro-quota rispetto alle percentuali di proprietà della capacità edificatoria massima. La progettazione, così come qualsiasi altro adempimento relativo al Comparto 2, sarà oggetto di opportuno atto di indirizzo dell'Amministrazione comunale, che si riserva di procedere nei tempi che riterrà più opportuni rispetto al finanziamento degli oneri a proprio carico. Non è consentito alla ditta privata lottizzante del Comparto 3 di intervenire nel comparto 2. ogni eventuale intervento sarà considerato alla stregua di un abuso e perseguito nei termini di legge. Nessun onere sarà riconosciuto a carico del Comune di Marostica a seguito di iniziative non conseguenti ad un preciso atto di indirizzo in tal senso.

Nello specifico il Comparto 3 interessa aree di proprietà della ditta lottizzante privata, mentre il Comparto 2 riguarda aree di proprietà del Comune di Marostica che con la presente convenzione delega alla ditta lottizzante privata la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il proprio ambito, come meglio specificato nei successivi articoli.

Tutto ciò premesso, fra le parti succitate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo – 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo – 2

Individuazione superfici e aree di competenza, dichiarazione e garanzia sulla proprietà del Comparto 3

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 presta al Comune di Marostica la più ampia ed illimitata garanzia della piena proprietà degli immobili ricompresi nell'ambito del Comparto 3 e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree da destinare a urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del Comparto 3 riferite ai mappali 1448,1453, 1449, 1805, 107, 1245, 1246, 1247, 1605 del foglio 1 del censuario di Marostica:

opere di urbanizzazione primaria

- | | | |
|----------------------------|----|--------|
| - spazi verdi a standard : | mq | circa; |
| - parcheggi a standard : | mq | circa; |
| - pista ciclabile: | mq | circa; |
| - strade e marciapiedi: | mq | circa; |

Opere di urbanizzazione secondaria:

- | | | |
|----------------------------|----|-------|
| - verde attrezzato a parco | mq | circa |
|----------------------------|----|-------|

per un totale di superficie destinata a standard di mq. _____ circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del Comparto 3 su aree di proprietà del Comune di Marostica, relative ai mappali .106, 159, 1450, 1446, 1452 del foglio 11 del censuario di Marostica (da aggiornare dopo la permuta), così come specificato all'art.6 lettere J e K della presente convenzione.

Articolo -3 opere da eseguire

Il Piano di Lottizzazione i Ciliegi a destinazione residenziale prevede l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 10 "ZTO di tipo C2.1 e C2.2." residenziali di espansione" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, e nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Il Comune di Marostica affida alla Ditta Lottizzante del Comparto 3, in qualità di soggetto titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di svolgere le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell'art. 3 comma 31 del Codice Dei Contratti Pubblici d.lgs 163/2006 e succ. integrazioni.

La Ditta Lottizzante s'impegna a progettare ad appaltare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al Comparto 3 di proprietà dei lottizzanti privati, e del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica, come indicato nelle premesse.

L'oggetto del contratto di appalto è la sola esecuzione dei lavori di urbanizzazione e il criterio di aggiudicazione della procedura negoziata è il prezzo più basso mediante ribasso sull'elenco prezzi ovvero mediante offerta a prezzi unitari, o l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le indicazioni previste dall'art. 83 del Dlgs 163/06.

I lavori dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte, in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo ed esecutivo predisposto dalla Ditta Lottizzante delle opere stesse, che ha ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e degli enti gestori delle reti tecnologiche, relativo a:

Opere di urbanizzazione primaria (per i Comparti 2 e 3)

1. strade di lottizzazione e cordionate;
2. marciapiedi;
3. piste ciclabili;
4. parcheggi;
5. verde pubblico;
6. essenze arboree;
7. fognatura acque nere;
8. fognatura acque meteoriche stradali;
9. impianto di illuminazione pubblica;
10. rete acquedotto;

- 11. allacciamento alla condotta pluriirrigua consortile;
- 12. segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- 13. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 14. rete telefonica;
- 7. rete distribuzione gas-metano.

Opere di urbanizzazione secondaria (per il Comparto 3)

10. Verde di quartiere attrezzato, completo di Illuminazione pubblica, sistema di smaltimento delle acque meteoriche, segnaletica orizzontale e verticale, essenze arboree, e arredo.

Opere di urbanizzazione esterne la perimetro di piano (per il Comparto 2):

- sistemazione e allargamento della strada di accesso al piano da Via Gobbe nord, attraverso la realizzazione di un marciapiede, sulle aree di proprietà dei sig.ri Barausse Rolando, Dal Santo Vanna, Cimiero Audenzio Giuseppe, Pegoraro Daniela e Tres Giuliana, solo dopo aver acquisito l'assenso alla realizzazione delle opere e alla successiva cessione gratuita delle aree da parte dei proprietari

- Il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. del... contenente la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR"	scale varie
Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà"	scala 1:2000
Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana"	scala 1:500
Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno"	scala 1:200
Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" emendato	scala 1:500
Tav. 06 A "Progetto: Standard – individuazione e differenziazione per comparti" emendato	scala 1:500
Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" emendato	scale varie
Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" emendato	scala 1:500
Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" emendato	scala 1:500
Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" emendato	scala 1:500
Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" emendato	scala 1:500
Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" emendato	scala 1:500
Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" emendato	scala 1:500
Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale" emendato	

ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile emendato

ALLEGATO B: documentazione fotografica

ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione

ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1

ALLEGATO D2: schema di convenzione comparti 2 e 3 emendato

ALLEGATO E: quadro economico – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

ALLEGATO F: pareri enti

– Quadro economico di massima di spesa diviso per ciascun comparto edificatorio, redatto ai sensi del regolamento attuativo del Codice dei contratti pubblici D.lgs 163/2006 (cfr art. 17 del DPR 554/99) contenente in particolare:

- a) - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - Oneri della sicurezza (IVA 10%);
- b) - Spese tecniche: progettazione esecutiva, rilievi e indagini di dettaglio, esperimento gara, frazionamenti e accatastamenti, imprevisti, collaudo, atti di trasferimento o di costituzione di vincolo/servitù delle aree pubbliche (non scomputabili);;

- Prestazioni professionali: compensi per la direzione lavori, il responsabile unico del procedimento, i coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione del Piano della Sicurezza di cantiere, consulenze specialistiche, collaudatore (non scomputabili);
- c) - Oneri fiscali:
 - IVA al 10% per opere di urbanizzazione e oneri della sicurezza
 - IVA al 20% per le spese tecniche
 - CNPAIA al 4% e IVA al 20% sulle prestazioni professionali

Articolo - 4 trasferimento obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Marostica, 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 delle opere del Comparto 3.

In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, la Ditta Lottizzante, 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 dai lottizzanti 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.

Articolo - 5 cessione aree

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 con questo atto si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad eseguire le opere di urbanizzazione nelle aree di proprietà del Comune di Marostica all'interno dei Comparti 2 e 3, a cedere, una volta collaudate, le aree non ancora di proprietà del Comune di Marostica destinate a verde, sede stradale, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici, ricadenti all'interno del Comparto 3 .

Articolo - 6 assunzione obblighi

1- La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto ad assumersi a propria cura e carico ogni onere, come di seguito indicato:

- redigere nel rispetto del D.lgs 163/2006 e regolamento attuativo in vigore la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione relative ai Comparti 2 e 3 previste nel piano di Lottizzazione e le loro eventuali varianti che dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale. La progettazione, propedeutica al ritiro del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere completa dei pareri di tutti gli enti gestori dei sotto servizi o degli enti diversamente direttamente interessati;
- a sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale il progetto definitivo e/o definitivo/esecutivo, le eventuali varianti in corso d'opera e al rispetto di quanto previsto dall' art. 132 del d.lgs 163/06;
- ad appaltare il lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, nel rispetto del D.lgs 163/06 e successive integrazioni delle opere previste nei Comparti 2 e 3. L'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, (d.lgs 163/2006 art. 122 comma 8, artt. 38 e 40) e del regolamento sulla qualificazione D.P.R. n. 34/2000.

I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione "SOA" per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere. L'importo complessivo è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicati in modo distinto al fine di potere valutare correttamente l'ammontare dello scomputo riferito a ciascuna categoria. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione. Per le opere relative al Comparto 2 la Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a rispettare i tempi che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.

- ad assicurare durante l'esecuzione dei lavori il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e/o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguite a sua cura e spese. Si impegna altresì a consentire al pubblico l'esercizio della servitù consistente nel permanente e libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti da destinazione e sistemazione;
- ad assumere espressamente a suo carico ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione dei lavori relativi ai Comparti 2 e 3, sia nei confronti del Comune di Marostica sia nei confronti dei terzi, e la manutenzione delle opere di urbanizzazione fino all'approvazione con provvedimento del collaudo definitivo finale delle opere e alla loro cessione;
- ad assumere le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche del Comparto 3 (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi. Le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche relative ai lotti del Comparto 3 (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti saranno a carico degli acquirenti dei lotti 1C-2C e 3C;
- alla redazione dei necessari frazionamenti per l'individuazione dei lotti e delle aree pubbliche distinguendo a parte la viabilità;
- a individuare all'interno delle aree private del Comparto 3 idonei spazi, accessibili dalla strada pubblica, per la raccolta differenziata di RSU e di rifiuti assimilati;
- alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 3, in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante del Comparto 3 non provvedesse a ciò di sua iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando alla Ditta Lottizzante del Comparto 3, o ai suoi successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute. L'assunzione di tale obbligo da parte della Ditta Lottizzante del Comparto 3 deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione; ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, la ditta lottizzante si impegna a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, la Ditta Lottizzante resterà, in solido con il proprio avente causa, obbligata verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti. Per quanto attiene la manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 2, il Comune di Marostica si impegna ad inserire nel bando di gara per l'assegnazione dei lotti, l'obbligo della manutenzione a carico degli acquirenti dei lotti medesimi, così come specificato in questo articolo al punto 2 comma 5;
- alla realizzazione e alla cessione al Comune di Marostica come previsto all'art. 5, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo finale "provvisorio" previsto all'art. 9, delle aree

destinate a verde, strade, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi, e parcheggi pubblici che non siano già di proprietà del Comune di Marostica;

- a garantire la copertura economica pro-quota della realizzazione del marciapiede esterno al perimetro di piano, che avverrà nel momento in cui saranno disponibili le aree. Tale obbligo dovrà essere garantito fino al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione del Comparto 2;

- alla realizzazione e cessione al Comune di Marostica delle opere di urbanizzazione previste all'interno del Comparto 3 su aree già di proprietà del Comune di Marostica, relative ai mappali 106, 159, 1450, 1446, 1452 del foglio 11 del censuario di Marostica (da aggiornare dopo la permuta);

- come prescritto nel parere di conformità di ETRA, nel caso il collegamento fognario non sia operativo alla data di domanda delle agibilità dei manufatti, si impegna a dotare ogni lotto di un sistema alternativo di raccolta reflui, provvisorio e a mantenerlo a propria cura e spese; in ogni caso, al termine dei lavori, i lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare l'allacciamento dei fabbricati alla condotta fognaria comunale.

- a presentare garanzia per coprire i costi di realizzazione e di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione del Comparto 3, così come indicato negli art.15 e 16;

- a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale.

- a individuare un unico collaudatore per tutti e tre i comparti edificatori.

- a realizzare gli eventuali sotto servizi nelle aree di propria proprietà del Comune di Marostica all'interno del Comparto 2, che risultassero strettamente necessari ai fini dell'agibilità dei fabbricati del Comparto 3. Gli oneri per l'esecuzione di tali interventi se rientranti tra quelli a carico del Comparto 2, sono evidenziati nel quadro economico di spesa allegato agli elaborati definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione del Comparto 3 ed approvati dalla Giunta Comunale. La eventuale spesa anticipata dal Comparto 3, sarà oggetto di conguaglio da parte del Comparto 2 in fase di approvazione del certificato di collaudo preliminare delle opere relative al Comparto 3;

- ad appaltare con un'unica gara le opere del comparto 1 e del comparto 3 nel caso la ditta lottizzante privata proprietaria di entrambe i comparti lo ritenesse opportuno.

- a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'atto della consegna, le opere citate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 9 "Collaudo finale".

2- Il Comune di Marostica in qualità di ditta co-lottizzante si impegna:

- ad accollarsi le spese di perizia e di frazionamento per l'individuazione catastale dei lotti di competenza del Comune "1C-2C-3C" come individuati nel piano di lottizzazione approvato;

- a sostenere pro-quota per i lotti di competenza " 1C-2C-3C " e fino alla cessione degli stessi, i costi necessari a garantire la progettazione e la realizzazione delle reti tecnologiche, della viabilità di accesso ai lotti e dei parcheggi pubblici previsti all'interno del Comparto 2;

- a trasferire ai futuri acquirenti dei lotti " 1C-2C-3C " pro-quota tutti gli obblighi, gli oneri e le spese da sostenere, per la progettazione, gestione dell'appalto, esecuzione delle opere, frazionamenti, perizie, collaudi e quanto altro necessario per l'attuazione del Comparto 2 di competenza del Comune;

- alla manutenzione e gestione diretta o per delega del verde del parco pubblico attrezzato.

- a trasferire ai futuri acquirenti dei lotti " 1C-2C-3C " l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 2 , in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna ad inserire nel bando di gara per l'alienazione dei lotti l'obbligo per i futuri acquirenti e successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo

all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui i proprietari dei lotti " 1C-2C-3C " non provvedessero a ciò di loro iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando agli stessi pro quota, o ai loro successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute. L'assunzione di tale obbligo da parte degli acquirenti dei lotti " 1C-2C-3C " deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, i proprietari dei lotti " 1C-2C-3C " si impegnano a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, li proprietari dei lotti " 1C-2C-3C " resteranno, in solido con il proprio avente causa, obbligati verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti;

- alla manutenzione dei pozzi perdenti ricadenti all'interno delle aree oggetto di opere di urbanizzazione e al rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;

- a corrispondere alla ditta lottizzante privata su presentazione degli stati di avanzamento dei lavori, l'importo provvisoriamente determinato nel quadro economico allegato alla presente convenzione in € 138.410.60. relativo alle maggiori opere accollate al Comparto 3 rispetto alla percentuale del 53% ad esso spettante. Ad esito della gara delle opere relative al Comparto 3 si applicherà a tale somma la stessa percentuale di ribasso d'asta ottenuta in sede di gara;

- a consentire la realizzazione di eventuali sotto servizi nelle aree di propria proprietà individuate all'interno del Comparto 2, che fossero necessari per gli allacci dei sotto servizi necessari al Comparto 3 ai fini delle agibilità dei fabbricati all'interno dei lotti 1P e 2P;

- a corrispondere se dovuti alla ditta lottizzante del Comparto 3 le eventuali maggiori spese sostenute per la realizzazione dei sotto servizi ricadenti all'interno del Comparto 2 necessari ai fini dell'agibilità dei fabbricati del Comparto 3, in fase di approvazione del certificato di collaudo preliminare degli stessi, così come indicato all'art.6 punto p;

- ad accendere una polizza fideiussoria a favore della ditta lottizzante privata di importo pari ad € 138.410,60 , od eventualmente ribassato della stessa percentuale di ribasso accertata a seguito dell'esito della gara per le opere del Comparto 3, a copertura della differenza economica delle spese a carico del privato rispetto a quelle a carico del Comune di Marostica.

Articolo - 7

Vigilanza e responsabile unico del procedimento - collaudo in corso d'opera e certificato di collaudo preliminare - rilascio Permessi di Costruire

Ai sensi dell' art. 10 del D.lgs 163/2006, le stazioni appaltanti individuano, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici e del relativo regolamento attuativo vigente, alla cui osservanza sono tenuti. Il responsabile del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante deve possedere i requisiti previsti dall'art. 10 del d.lgs 163/2006 commi 6, 7, e 8 e svolgere i compiti previsti dai commi 3 e 4 ; il suo nominativo deve essere comunicato ai competenti uffici tecnici comunali contestualmente ai documenti allegati al Permesso di Costruire, e deve essere indicato nell'invito con cui si indice la gara per l'affidamento delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio lavori la Ditta Lottizzante si obbliga a depositare presso l'ufficio tecnico comunale competente, copia del progetto di cantierizzazione in particolare nei rapporti con i confinanti, con indicata l'eventuale viabilità provvisoria e gli avvisi di informazione alla cittadinanza, e attestazione del DDLL di aver adempiuto agli obblighi di legge sulla sicurezza canteri.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza in corso d'opera di un collaudatore scelto dalla Ditta Lottizzante del PdL Ciliegi tra una terna di tecnici di specifica qualificazione professionale, scelti dall'amministrazione comunale tra gli iscritti all'albo dei collaudatori regionali per i lavori pubblici, o proposti dagli ordini professionali degli architetti e/o degli ingegneri tra i loro iscritti.

La terna di professionisti , e il successivo provvedimento di nomina del collaudatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'inizio lavori del primo comprato dovesse partire, su richiesta della ditta lottizzante, saranno comunicati dall'ufficio tecnico comunale competente.

Al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, dovrà essere dato avviso almeno una settimana prima della realizzazione degli interramenti (cavidotti, pozzi perdenti...) e al momento del collaudo dovrà essere allegata documentazione fotografica degli stessi.

Per il collaudo in corso d'opera si deve procedere ai sensi del Regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore al momento delle procedure di collaudo.

I relativi lavori e forniture dovranno essere (al fine di consentire la verifica della soglia minima di spesa) contabilizzati dal direttore dei lavori, secondo le disposizioni di cui al Regolamento di attuazione relativo alle opere pubbliche in vigore; l'ufficio tecnico comunale competente e/o il collaudatore potrà, in qualsiasi momento, accedere al cantiere e prendere visione degli atti (in particolare del libretto delle misure e del registro di contabilità) per gli opportuni controlli, e sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

Il rilascio del Certificato di Collaudo é di competenza del collaudatore.

La ditta lottizzante alla fine dei lavori, e comunque prima del collaudo finale delle opere, consegnerà al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, la contabilità finale dei lavori, dove saranno evidenziati i costi aggiuntivi per varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione comunale.

Qualora siano eseguite varianti in corso d'opera su richiesta della stazione appaltante, sentito il parere del progettista e del direttore lavori (art. 132 del d.lgs 163/06), o su indicazione del collaudatore e/o dall'ufficio tecnico comunale competente in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori per mancanze progettuali, non previste nel computo metrico estimativo approvato con il piano di lottizzazione " I Ciliegi ", l'operatore sarà tenuto ad eseguire, in ogni caso, le opere senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Marostica, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere e dell'avvio della procedura di approvazione del collaudo sia del Comparto 2 che del Comparto 3, la Ditta Lottizzante darà immediata notizia al Comune, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile; i verbali e i Certificati di Collaudo rilasciati dal collaudatore devono essere approvati con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente.

Art.8

Rilascio Permessi di Costruire e scomputo oneri

Con la firma della presente convenzione, si potranno ottenere i Permessi di costruire dei singoli fabbricati dei rispettivi Comparti 2 e 3 solo dopo l'avvenuta comunicazione agli uffici tecnici comunali degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ribassati nella gara d'appalto dopo l'aggiudicazione, al fine di permettere il calcolo teorico delle rate degli oneri di urbanizzazione, rispetto al quadro economico allegato al piano.

Lo scomputo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione sarà conteggiato proporzionalmente rispetto alle percentuali individuate nel quadro economico allegato alla relazione illustrativa (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 e 40% Comparto 3) e pro quota per ogni singolo lotto, rispetto all'importo delle opere di urbanizzazione risultante a seguito della procedura negoziata per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto 3 e per quelle afferenti al Comparto 2.

Il richiedente il permesso di costruire è tenuto a corrispondere al Comune la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedente detti valori.

Lo scomputo degli oneri provvisorio, e anche quello definitivo, sarà concesso proporzionalmente alla volumetria di ciascun lotto all'interno di ciascun comparto.

La ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna fino da ora a versare al Comune di Marostica l'eventuale conguaglio entro 20 giorni dall'avvenuta aggiudicazione delle opere di urbanizzazione

dell'ultimo comparto edificatorio, e il Comune di Marostica, nel caso non sia rispettato quanto sopra riportato, è fin d'ora autorizzato a rivalersi sulla polizza fideiussoria di cui agli articoli 15 e 16.

Il quadro economico preliminare delle spese di urbanizzazione riportato nelle norme tecniche di attuazione allegate al Piano, suddivide le spese stesse tra i 3 comparti edificatori e ed è vincolante per le percentuali di riferimento di spesa per ciascun comparto (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 , 40% Comparto 3). Gli importi relativi alle spese di ciascun comparto saranno di volta in volta aggiornati in base agli esiti delle gare ed approvati dalla Giunta Comunale con l'approvazione del progetto definitivo esecutivo delle opere di ciascun comparto. Al collaudo preliminare delle opere, ciascun comparto dovrà versare gli eventuali conguagli pro quota agli altri comparti, dovuti dalla differenza delle spese sostenute rispetto a quelle computate proporzionalmente a proprio carico urbanistico.

Dal punto di vista economico i costi delle opere ai fini del conteggio definitivo degli scomputi dei rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno oggetto di rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT da effettuarsi rispetto all'ultima aggiudicazione temporale dei lavori riferita all'intero ambito di lottizzazione. Su tale esito saranno resi definitivi gli scomputi per tutti i lotti del PdL I Ciliegi. La polizza fideiussoria pari ad €di cui all'art.14 dovrà coprire tutti costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto 3.

Per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dei Comparti 2 e 3, i cui importi per il Comparto 2 preventivati al netto di IVA sono pari a..... euro, di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari a euro e per il Comparto 3 pari aeuro di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari aeuro, dovranno essere allegati anche i seguenti documenti:

- Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a 5.150.000 euro a scomputo degli oneri previsti dall'art. 16 comma del DPR 380/2001 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.lgs 63/2006 e del regolamento attuativo in vigore ;
- Schema del contratto di appalto relativo al progetto esecutivo;
- Copia della lettera invito contenente i criteri per l'aggiudicazione e/o i punteggi per la valutazione sia dell'offerta tecnica che quella economica, e il nome del responsabile unico del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante;
- Elenco dei soggetti invitati, con indicazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.lgs 163/2008, attestazione SOA per la categoria e classifica come previsto dall'art. 40 del DPR 34/2000 rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata; certificato di qualità aziendale art. 4 e tabella allegato B) del DPR 34/2000, stampato per le giustificazioni che i concorrenti devono presentare ai sensi dell'art. 87 comma 1 del D.lgs 163/2008
- Importi soggetti a ribasso;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Elenco prezzi;
- Lista delle lavorazioni e forniture come da art.90 del DPR 554/99;

dichiarazione del progettista in merito all'assunzione delle responsabilità per i danni subiti dalla stazione appaltante in conseguenza di errori o di omissioni della progettazione esecutiva, ed estremi della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali.

Con la comunicazione dell'inizio lavori dovranno essere preventivamente depositati i seguenti documenti:

- Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata ai sensi del D.lgs 163/2006 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire (ai sensi del DPR 445/2000);
- Il nominativo del soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 40 del Decreto legislativo 163/2006 e D.P.R. 34/2000;
- Indicazione dell'importo soggetto a ribasso d'asta complessivo, e distinto per tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati dei Comparti 2 e 3 se prima non saranno ultimate le opere di urbanizzazione ed effettuato almeno il collaudo preliminare delle opere dei rispettivi ambiti.

La presente convenzione, ai sensi del regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore, definisce come “preliminare” il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale, della segnaletica orizzontale e verticale, e della piantumazione del verde pubblico di ogni singolo comparto.

La richiesta di approvazione del collaudo preliminare per ogni singolo comparto dovrà essere corredata dai seguenti documenti :

A) n. 2 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

1- rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza, dei pozzetti di ispezione;

2- rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;

3- opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;

4 - rete acquedotto: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pezzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni della profondità di posa.

5 - rete acque di smaltimento meteoriche: planimetria , in scala adeguata, con indicata la rete e le dimensioni delle tubazioni, la posizione di caditoie, pozzetti, pozzi perdenti, con dissabbiatori e disoleatori, *vasche ecc...*

B) Contabilità lavori a consuntivo distinto per opere di urbanizzazione primarie e secondarie, firmato dal Direttore dei Lavori, con elaborato di confronto rispetto al computo metrico estimativo preventivato.

C) Collaudo dell'impianto di illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati, e di conformità alle prescrizioni della L.R. n. 17 del 07.08.2009 ; parere rilasciato dall'ARPAV su impianto elettrico impianto di messa a terra e protezione da contatti indiretti dell'illuminazione pubblica per apparecchi in classe I.

D) Certificato di collaudo delle reti:

- telefonia
- energia elettrica
- acquedotto e condotta acque nere
- gas metano per la rete interna alla lottizzazione (per allaccio alla condotta comunale si può depositare il certificato con gli elaborati del collaudo definitivo)
- dichiarazione del DDLL del rispetto delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;
- dichiarazione di conformità degli impianti per la fornitura dal gas
- Il certificato di collaudo deve in ogni caso verificare con ispezioni, ed integrare in termini di responsabilità quanto dichiarato dagli Enti gestori;

E) Relazione esplicativa del DDLL sull'esecuzione e su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità;

F) Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'impresa esecutrice dei lavori stessi.

La Ditta Lottizzante rimane comunque obbligata al rispetto di quanto previsto all'art. 4 anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e quindi, fino alla consegna delle opere.

Articolo - 9

Collaudo finale provvisorio e definitivo

Il certificato di collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione, sarà redatto ai sensi del regolamento attuativo vigente del D.lgs 163/06 sui lavori pubblici.

Il certificato di collaudo finale, redatto su richiesta della Ditta Lottizzante di ogni singolo comparto è approvato con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente, ha carattere provvisorio ed assume 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 dalla ditta lottizzante appaltante entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato con atto formale rilasciato dall'ufficio tecnico comunale competente entro la scadenza del suddetto termine di due anni. Nell'arco di tale periodo la ditta lottizzante appaltante è tenuta a prestare garanzia per le difformità e i vizi d'opera di cui all'art.15 .

Oltre al certificato e alla relazione di collaudo, come definiti nel Regolamento attuativo vigente sui lavori pubblici (art. 199 del DPR 554/99 e succ.), la richiesta di collaudo finale dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- aree verdi: planimetria, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;
- Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, distinte da quelle da vincolare ad uso pubblico, con l'indicazione delle relative superfici e riferimenti di identificazione catastale, nonché copia dei frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Vicenza.
- Planimetria con indicazione dei percorsi viabilistici, pedonali, ciclabili con segnaletica orizzontale e verticale con indicazione dell'ordinanza del Sindaco di riferimento.
- Certificato di regolare esecuzione del DDLL sottoscritto dall'impresa per le ultime opere,
- Relazione esplicativa definitiva del DDLL sull'esecuzione, sulle aree da cedere/vincolare, su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità.
- Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL

Nel caso non sia stato richiesto precedentemente il collaudo preliminare, dovrà inoltre essere allegata tutta la documentazione prescritta.

Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo finale entro il termine stabilito dall' Amministrazione Comunale; scaduto tale termine, ed in caso di inadempimento della Ditta Lottizzante si provvederà d'ufficio nei termini stabiliti dalle norme vigenti.

Articolo - 10

esecuzione per stralci

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno dei Comparti 2 e 3 non è ammessa per stralci funzionali.

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della polizza nel rispetto dell'art. 16 .

Articolo - 11

termini esecuzione opere - spese di collaudo

Tutte le spese inerenti al collaudo, sono divise pro quota rispetto alle percentuali di ogni singolo comparto.

Tutte le opere, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori del Permesso di Costruire relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto, fatta salva la possibilità di chiedere un nuovo permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione non ancora eseguite, entro il termine di validità del piano.

Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune è senz'altro autorizzato dalla Ditta Lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

Articolo -12 oneri per l'edificazione

L'edificazione sull'area interessata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le norme generali del PRG e le prescrizioni delle norme regolamentari edilizie proprie della zona e soprattutto rispettando le previsioni del Piano di Lottizzazione " I Ciliegi".

Il valore di riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per tutti e tre i comparti suddiviso pro-quota, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto.

Il valore di riferimento pro quota per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per tutti tre i comparti, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto relative alle opere di urbanizzazione secondaria (comparto 3), integrato dai soli eventuali costi delle varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione comunale.

Se al momento del ritiro del permesso a costruire dei fabbricati dei Comparti 2 e 3 non sono a disposizione i valori riferiti all'esito delle gare delle opere di urbanizzazione degli altri Comparti, gli scomputi degli oneri saranno conteggiati in via provvisoria in base all'esito della gara delle opere del Comparto di riferimento, così come indicato all'art.8.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, saranno indicate le modalità e le tempistiche di versamento secondo le tariffe vigenti stabilite da apposita Delibera di Consiglio Comunale, del costo di costruzione e delle rate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo dei costi di realizzazione delle opere preventivati e ribassati in base all'esito della gara di appalto.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo, sarà ripartito percentualmente tra i vari lotti rispetto al comparto di riferimento, in relazione alla massima potenzialità edificatoria di ciascun lotto espressa in volume fuori terra.

Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria tra lotti dello stesso comparto, la percentuale di ripartizione si baserà sulla edificazione effettivamente eseguita.

Per conguagli o recuperi degli eventuali maggiori costi imputabili a varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione comunale, i titolari dei Permessi di Costruire dovranno fare richiesta all'ufficio tecnico comunale competente prima del versamento dell'ultima rata o della fine lavori.

Articolo - 13 validità convenzione

La presente convenzione ha validità 10 anni ed è valida, oltrechè per la Ditta Lottizzante del Comparto 3, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo. Trascorso detto termine, subentrano le disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11 del 23/04/2004 e dell'art. 98 del Regolamento Edilizio vigente.

Articolo - 14 spese inerenti all'atto

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Lottizzante del Comparto 3. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le aliquote IVA afferenti le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e non a scomputo riferite al Comparto 3, e le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo Contratto, ed in particolare dei benefici previsti per legge, trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del PRG del Comune di Marostica, saranno a carico della Ditta Lottizzante del Comparto 3, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo - 15 **garanzia**

La Ditta Lottizzante, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di Euro ____ (importo in lettere), pari al 100% più IVA dei costi indicati nel quadro di spesa preventivato relativo al Comparto 3, mediante polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ di durata triennale salvo tacito rinnovo.

Il Comune di Marostica a garanzia degli obblighi di copertura della differenza economica di spesa delle opere di urbanizzazione a carico della ditta lottizzante privata, in base a quanto stabilito all'art.comma 2 lettere 8 e 9, polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ di durata triennale salvo tacito rinnovo Euro ____ (importo in lettere).

Tali garanzie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- *essere senza scadenza ovvero rinnovabile automaticamente anche in assenza del pagamento del premi;*
- *essere svincolabile solo con esplicita autorizzazione del Comune di Marostica, non prevedere alcun onere a carico del comune;*
- *prevedere che il pagamento delle somme dovute avverrà, con valuta fissa al 15° (quindicesimo) giorno successivo alla ricezione della richiesta, spedita dal Comune di Marostica al Garante, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata per conoscenza anche al soggetto garantito. Il Garante non potrà sollevare eccezione o contestazione alcuna, alle quali, comunque fin d'ora espressamente rinuncia, anche in caso di eventuale opposizione da parte dell'Impresa o in pendenza di eventuale controversia sulla sussistenza o esigibilità del credito;*
- *prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C.*

Articolo - 16 **svincolo garanzia**

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della garanzia fideiussoria in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori S.A.L. e ai costi accessori già sostenuti (progettazione esecutiva, prestazioni professionali varie, oneri sicurezza, frazionamenti, collaudo...); con la domanda di svincolo deve essere depositata documentazione e/o dichiarazione degli importi dei suddetti costi e S.A.L., attestata dalla direzione lavori e dal verbale di collaudo in corso d'opera.

L'ammontare residuo corrispondente alla rata di stato avanzamento lavori S.A.L. finale, pari a circa il 20% dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà svincolato solo dopo:

- q) l'approvazione del collaudo finale definitivo dell'intera lottizzazione;
- r) la verifica finale definitiva relativa agli scomputi degli oneri di urbanizzazione per i singoli lotti;

- s) all'avvenuto pagamento delle spese di collaudo dell'intera lottizzazione;
- t) nel rispetto degli obblighi previsti dagli articoli 5,6,7 e 8.

Su richiesta della ditta lottizzante autorizzata dal Comune, lo svincolo del residuo a saldo della garanzia potrà essere anticipato con l'approvazione del certificato di collaudo finale provvisorio, a fronte del deposito di una garanzia presentata dalla ditta appaltatrice di pari importo, e con le caratteristiche descritte all'art. 15, per la durata di due anni e comunque fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo. Tale opzione potrà essere esercitata solo nel caso si sia già dato corso alla verifica definitiva finale degli scomputi relativa a ciascun lotto della Lottizzazione I Ciliegi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La ditta lottizzante privata si impegna a svincolare la polizza fideiussoria accesa a suo favore dal Comune di Marostica a copertura della differenza far i costi pro quota e quelli realmente da essa sostenuti, ad avvenuto pagamento del saldo da parte del Comune di Marostica che avverrà simultaneamente con l'approvazione del certificato di collaudo preliminare delle opere relative al Comparto 3.

Letto, firmato e sottoscritto:

Il Proprietario richiedente: _____

Marostica, li _____



COMUNE DI MAROSTICA
Provincia di Vicenza

Settore URBANISTICA-SVILUPPO TERRITORIO – Servizio PIANI E PROGRAMMI

BOZZA DI CONSIGLIO N. 29 DEL 14/04/2011

Oggetto :

APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PUBBLICO-PRIVATA DENOMINATO "PDL CILIEGI" IN VIA GOBBE A MAROSTICA

Testo Proposta Originario:

PRESO ATTO CHE con un atto d'obbligo approvato con DCC n. 24 del 13/03/2001 i fratelli Sorio, proprietari di un ampio appezzamento di terreno di circa 28.200 mq prossimo a Via Gobbe, si sono impegnati a cedere al Comune di Marostica il 50% della superficie (circa 14.100 mq) a fronte della sua trasformazione in area residenziale;

CONSIDERATO che l'area interessata dall'atto d'obbligo è stata individuata nei mappali n. 105, 106, 107, 159, 160, 108 parte, 109 parte, 2069 parte, del foglio 11 sez. A di Marostica;

VISTO che con DGRV n. 1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n. 3441 del 07/11/2003, la Regione del Veneto ha approvato il PRG con la trasformazione dell'area oggetto di atto unilaterale d'obbligo in ZTO C2. 1, assoggettando l'intero ambito ad obbligo di piano attuativo;

CONSIDERATO CHE attraverso una variante al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 9 della L.R. 61/1985, approvata con DCC n. 98/2004, il Comune, al fine di omogeneizzare i criteri relativi a tutti gli atti unilaterali d'obbligo approvati, ha ritenuto di innalzare la capacità edificatoria dell'ambito di proprietà pubblica e di parte di quella privata, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2. 2 portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq, riconoscendo in tal modo al privato un indennizzo volumetrico a ristoro della maggiore cessione di superficie (50% della superficie anziché il 30%);

DATO ATTO che con nota prot. 828 del 17/01/2007 i fratelli Sorio hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di loro proprietà e che la richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n. 44 del 28/06/2007, esecutiva ai sensi di legge;

DATO ATTO che l'impegno del privato ha trovato attuazione e che al Comune è stata ceduta, secondo le modalità concordate, l'area di cui all'atto unilaterale d'obbligo, individuata al foglio 11 del censuario di Marostica nei mappali 106, 159, 1450, 1446 e 1452;

PRESO ATTO pertanto che il presente piano di lottizzazione è di iniziativa mista pubblico-privata e comprende all'interno del proprio ambito di PUA una superficie territoriale finale pari a 30.734 mq di cui 14.085 mq (45,83%) di proprietà catastale del Comune di Marostica, 15.636 mq (50,87%) di proprietà dei f.lli Sorio e i restanti 1.013 mq (3,30%) ricadenti in area di demanio comunale - idraulico, aree ricomprese all'interno del piano urbanistico come funzionali al corretto adeguamento dei confini al reale stato dei luoghi;

VERIFICATO che l'ambito di intervento è caratterizzato da tre diversi tipi di ZTO edificabili: A3, C2/1, C2/2, che complessivamente danno diritto alla realizzazione di un totale complessivo di cubatura pari a 39.548,47 mc di cui 21.025,20 mc al Comune di Marostica e 18.523,27 mc ai fratelli Sorio;

PRESO ATTO che in base dell'art. 20 della L.R.11/2004 con DGC n. 53 del 14-04-2001 è stato adottato dalla Giunta Comunale il Pdl denominato "I Ciliegi";

EVIDENZIATO che il progetto di PdL è stato redatto in collaborazione tra l'Amministrazione comunale ed il privato, tenendo conto della necessità di permettere da un lato al privato di realizzare la valorizzazione urbanistica consentita, dall'altro al Comune di operare per la propria parte in autonomia anche in tempi diversi rispetto a quelli scelti dal privato, in relazione alle proprie disponibilità di bilancio;

CONSIDERATO infatti che l'urbanizzazione dei lotti del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, dipenderà dalla disponibilità economica di bilancio dell'Ente e che pertanto la loro attuazione potrà essere subordinata all'esito delle alienazioni dei lotti medesimi;

PRESO ATTO CHE la proposta progettuale, pur sviluppando un progetto unitario di lottizzazione, suddivide l'ambito in tre Comparti Urbanistici Funzionali, e che l'attuazione di ciascun comparto sarà soggetta alla sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica che regola la realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione oltre che i tempi di attuazione; in particolare all'interno del comparto 1 di competenza dei lottizzanti privati fratelli Sorio è individuato il lotto 3P, all'interno del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica sono individuati i lotti 1C-2C e 3C e all'interno del Comparto 3 di competenza ancora dei lottizzanti privati fratelli Sorio sono individuati i lotti 1P e 2P;

VERIFICATO che il Comparto 2 gode della necessaria autonomia funzionale, così come i Comparti 1 e 3;

SOTTOLINEATO CHE ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2 è necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al comune;

CONVENUTO quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla stipula della convenzione, ad una permuta reciproca alla pari di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio, e che tale permuta costituisce una semplice redistribuzione delle aree tra i lottizzanti, poiché aree prive di capacità edificatoria in quanto i volumi indicati all'interno dei lotti sono proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà in essere in origine. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree, pur di non uguale superficie (si veda schema grafico allegato), avviene a pari valore perché esse non incidono né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà. L'esatta determinazione della superficie avverrà con successivo frazionamento;

CONSIDERATO che il Comune di Marostica è proprietario di aree all'interno dei Comparti 1 e 3 sulle quali il progetto di piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione e saranno successivamente cedute al Comune stesso e che su di esse detta realizzazione viene fin d'ora autorizzata;

RILEVATO che è stata definita la proporzionalità delle spese relative alle opere di urbanizzazione, suddivisa per i rispettivi comparti rispetto alla volumetria massima consentita;

SOTTOLINEATO CHE la spesa è stata preventivata in via di massima ed è stata suddivisa per ogni comparto, così come riportato nel quadro economico e nella tabella di ripartizione oneri-opere allegati alla presente, e che eventuali aumenti o diminuzioni che dovessero emergere in fase di stesura del progetto definitivo e/o esecutivo verranno approvati dalla Giunta Comunale con l'approvazione del progetto di opera pubblica. In particolare tale spesa potrà subire aggiornamenti nella fase della redazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori: in caso di diminuzione di importo (anche dovuto a ribasso d'asta) i valori saranno rideterminati d'ufficio secondo le percentuali espresse; in caso di incremento del valore, lo stesso verrà approvato dalla Giunta comunale unitamente all'approvazione del progetto. La maggiore spesa verrà ripartita secondo le percentuali espresse;

CONSIDERATO che anche le diminuzioni di spesa dovute agli esiti delle gare di affidamento dei lavori, saranno oggetto di redistribuzione all'interno del quadro economico di spesa e dei relativi conguagli, secondo le percentuali espresse del 47% a carico del privato (40% Comparto 3 e 7% Comparto 1) e del 53% a carico del Comune di Marostica;

PRESO ATTO CHE i lottizzanti privati dichiarano in convenzione la disponibilità a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

SOTTOLINEATO che per ogni comparto urbanistico sono state individuate le rispettive opere di urbanizzazione da realizzare che garantiscono, nel complesso, l'adeguato e corretto dimensionamento dell'intera area. In base al preventivo di massima delle spese e del relativo quadro economico, riportato negli allegati di piano, sono state definite le spese di ogni comparto, rispetto alle quali sono stati proporzionati i rispettivi conguagli che saranno da verificare al collaudo preliminare di ogni comparto;

VISTO che il Comune di Marostica, a seguito delle permuta, sarà interamente proprietario dei lotti 1C-2C e 3C all'interno del Comparto 2, e che, in base ai parametri stereometrici della zona individuati dal PRG, la volumetria massima edificabile a suo carico è di mc 21.025,2 per un'altezza massima dei fabbricati pari a mt. 11.70;

RITENUTO di adeguare le tipologie edilizie a quelle tipiche delle zone limitrofe limitando l'utilizzo della volumetria e dell'altezza dei fabbricati e stabilendo quindi nelle norme tecniche del piano attuativo che per i fabbricati ricadenti all'interno della ZTO C2/2, identificate nei lotti 1C-2C e 3C di proprietà del

Comune e del lotto 2P di proprietà dei Fratelli Sorio, l'altezza massima sia di mt. 8,70 e che la volumetria edificabile all'interno dei lotti del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica sia pari al 75% di quella massima edificabile: da mc 21.025,2 a mc 15.769;

CONSIDERATO che a seguito della riduzione dell'altezza massima dei fabbricati che permette la realizzazione di tre piani più il sottotetto, gli edifici dovranno svilupparsi al massimo su tre piani compreso il piano terra;

PRECISATO tuttavia che al fine di recuperare la maggiore quantità possibile di standard, il piano è stato dimensionato sul massimo della capacità edificatoria senza considerare la diminuzione di volume pari al 25% dei lotti del Comune di Marostica, e che la zona FC individuata nella cartografia del PRG è stata considerata esclusivamente standard secondario. Tutto ciò permette di individuare un'area a parco pubblico di mq 3.336 che costituisce un'importante polmone verde attrezzato a servizio della nuova lottizzazione e delle aree ad essa limitrofe;

CONSIDERATO CHE si prevede di realizzare anche un marciapiede come opera esterna all'ambito del PUA ma ad esso confinante, su area di proprietà di terzi, e che con nota prot. 4277 del 15-03-2011 è stato dato avvio del procedimento ai n. 3 nuclei di proprietari interessati dalla realizzazione dell'opera quali: Barausse Rolando e Dal Santo Vanna, Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele, Tres Giuliana.

PRESO ATTO CHE Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele con nota prot. 5472 del 4 aprile 2011, e Tres Giuliana con nota prot. 5048 del 29 marzo 2011 hanno dato l'autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla loro proprietà e si sono resi disponibili anche alla cessione gratuita delle stesse una volta ultimato il piano; mentre i signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna si sono riservati di dare il loro assenso una volta chiarita la sistemazione della servitù presente a nord del PdL e confinante con la loro proprietà;

SOTTOLINEATO che il piano si intende approvato esclusivamente dal punto di vista urbanistico e che pertanto dovrà essere successivamente presentata tutta la documentazione progettuale definitiva e/o definitiva esecutiva necessaria ai fini del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione di ciascun comparto;

DATO ATTO che in data 16-04-2009 la Commissione Edilizia e che in ultima data 12 aprile 2011 la Commissione Consiliare Urbanistica hanno espresso parere favorevole all'adozione del piano di recupero esclusivamente dal punto di vista urbanistico;

VERIFICATO che in base all' art. 20 della L.R.11/2004 il piano è stato regolarmente pubblicato per 10 giorni all'albo pretorio del Comune e che nei successivi 20 giorni non sono pervenute opposizioni/osservazioni;

DATO ATTO che la domanda è stata presentata dalla totalità degli aventi diritto, così come previsto dall'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004;

VISTA la documentazione depositata agli atti composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR" scale varie
- Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà" scala 1:2000
- Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana" scala 1:500
- Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno" scala 1:200
- Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" scala 1:500
- Tav. 06 A "Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti" scala 1:500
- Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" scale varie
- Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" scala 1:500
- Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" scala 1:500
- Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" scala 1:500
- Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" scala 1:500
- Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" scala 1:500
- Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" scala 1:500
- Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale" scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute)
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparto 3 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute)

- ALLEGATO E: preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e quadro economico
- ALLEGATO F: pareri enti

CONSIDERATO che il Comune è ora sprovvisto di PPA scaduto il 27/10/2003 e non obbligato alla sua formazione fino alle disposizioni che interverranno in base alla nuova legge urbanistica regionale;

PRECISATO che il Comune co-lottizzante demanda alla ditta co-lottizzante privata l'attuazione delle opere di urbanizzazione rientranti nel Comparto 2, così come specificato nella convenzione relativa al Comparto 3;

VISTA la L.R. 61/85;

VISTO il D.lgs 163 del 12/04/2006

VISTA la L.R. 23/99;

VISTI gli articoli 19, 20 della L.R. 11/2004;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole, espresso per quanto di competenza del responsabile dell'Area 4[^] Sviluppo Territorio – Urbanistica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.lgs 267/2000 e dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale.

DELIBERA

1. di approvare, solo per quanto riguarda l'assetto urbanistico, il Piano di Lottizzazione misto pubblico-privato denominato "I Ciliegi" a destinazione residenziale in un'area lungo Via Gobbe, così come prevede l'art. 20 della L.R. 11/2004, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti:

- Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR" scale varie
- Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà" scala 1:2000
- Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana" scala 1:500
- Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno" scala 1:200
- Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" scala 1:500
- Tav. 06 A "Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti" scala 1:500
- Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" scale varie
- Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" scala 1:500
- Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" scala 1:500
- Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" scala 1:500
- Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" scala 1:500
- Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" scala 1:500
- Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" scala 1:500
- Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale" scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute)
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparti 3 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute)
- ALLEGATO E: preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e quadro economico
- ALLEGATO F: pareri enti

2. di autorizzare nel rispetto, dell'art. 11 comma 4 della L.R. 61 del 27.06.1985, la modifica del perimetro di piano al fine di comprendere l'area necessaria alla realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità principale di Via Gobbe e altre leggere modifiche di perimetro al fine di adeguarlo allo stato reale dei luoghi, entro il limite massimo del 10%, senza che ciò modifichi la capacità edificatoria dell'area;

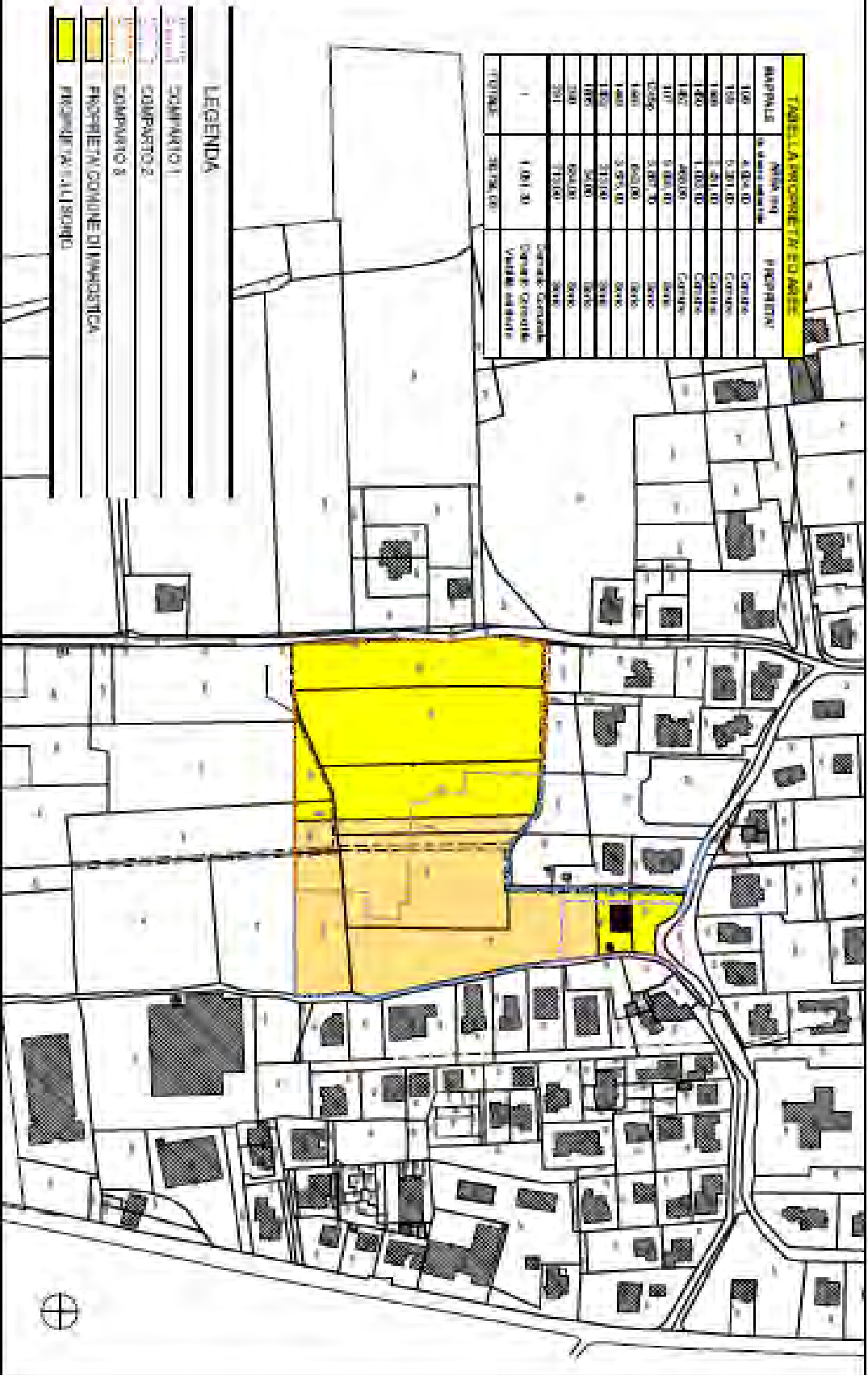
3. di stabilire che l'ambito soggetto a SUA sia diviso in n. 3 comparti urbanistici autonomi e funzionali, le cui spese di attuazione per le opere di urbanizzazione sono proporzionate rispetto alle percentuali di proprietà delle capacità edificatorie massime (53% Comune di Marostica, 47% fratelli Sorio);

4. di stabilire che l'attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, sarà subordinata all'accertamento della disponibilità di spesa derivate anche dall'alienazione delle proprietà delle aree medesime;

5. di evidenziare che i lottizzanti privati dichiarano in convenzione la disponibilità a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
6. di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione del progetto definitivo e/o definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione dei comparti, corredato dal quadro economico definitivo aggiornato in base alle percentuali di riferimento. Tale spesa può subire aggiornamenti nella fase della redazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori: in caso di diminuzione di importo (anche dovuto a ribasso d'asta) i valori sono rideterminati d'ufficio secondo le percentuali esposte; in caso di incremento del valore, lo stesso verrà approvato dalla Giunta comunale unitamente all'approvazione del progetto. La maggiore spesa verrà ripartita secondo le percentuali esposte;
7. di autorizzare la permuta delle aree individuate al foglio 11 del censuario di Marostica nei mappali 106 parte (proprietà del Comune di Marostica) e nel mappale 1449 parte (proprietà dei fratelli Sorio), demandando al responsabile dell'Area IV la definizione della superficie della stesse all'interno dei lotti 3P del Comparto 1 di proprietà dei fratelli Sorio e del lotto 1C del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica. Si sottolinea che tale permuta costituisce una semplice redistribuzione delle superfici prive di capacità edificatoria in quanto i volumi indicati all'interno dei lotti sono proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà in essere originali. Tale redistribuzione avviene a pari valore in quanto esse non incidono né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale- superficie fondiaria delle proprietà;
8. di demandare alla ditta co-lottizzante privata l'attuazione delle opere di urbanizzazione insistenti nel Comparto 2 come specificato nello schema di convenzione relativo al Comparto 3;
9. di stabilire in anni 10 l'efficacia del piano dall'entrata in vigore della delibera di approvazione, salvo eventuale proroga da parte del C.C di ulteriori 5 anni, così come stabilito dall'art.20 commi 9-10-11 della L.R.11/2004 e di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;
10. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile.

COMUNE DI MAROSTICA - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE " I CILIEGI "

TABELLA PROSPETTIVE ED AREE		
MAPPALE	Area (mq)	PROSPETTIVA
100	4.124,00	CORTILE
101	5.201,00	CORTILE
102	1.261,00	CORTILE
103	1.102,00	CORTILE
104	4.800,00	CORTILE
105	9.000,00	ORTE
106	5.287,30	ORTE
107	8.600,00	ORTE
108	8.600,00	ORTE
109	3.975,00	ORTE
110	215,00	ORTE
111	50,00	ORTE
112	50,00	ORTE
113	115,00	ORTE
114	1.041,30	Orto e Cortile Cortile Cortile Viale ed orti
TOTALE	78.794,00	



LEGENDA

	COMPARTO 1
	COMPARTO 2
	COMPARTO 3
	PROPRIETA' COMUNE DI MAROSTICA
	PROPRIETA' ALL'USO

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE - SCHEMA 11 - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' 1:2000

COMUNE DI MAROSTICA

AREA IV^ PIANIFICAZIONE – SVILUPPO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

11. PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA GOBBE “I CILIEGI”

12. PROGETTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO “D 1”:
SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 1

PROPRIETARI	PROGETTISTI
SORIO ADELINO SORIO BRUNO SORIO GIANCARLO SORIO ROSALUCIA SORIO UGO COMUNE DI MAROSTICA	UFFICIO URBANISTICA Comune di Marostica, via Tempesta 17 ARCH. LAURA CARBOGNIN
PER I F.LLI SORIO IL DELEGATO SIG. GIACOMO SCALCO	COLLABORATORI
PER IL COMUNE DI MAROSTICA IL SINDACO RAG. GIANNI SCETTRO	DOTT. URB. CINZIA ZONTA DOTT. URB. ANNA RIGHELE ARCH. ANNA MOIRA ALBA GEOM. CARLO RANZI GEOM. FRANCO FIORESE GEOM. ROBERTO FRANCO ARCH. SERGIO GIACON

PIANO di LOTTIZZAZIONE

I CILIEGI

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 1

ALLEGATO

Data _____

Progettista

COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al **Piano di Lottizzazione "I Ciliegi" Comparto 1** in via Gobbe, censito al Catasto come segue: Comune di MAROSTICA, Foglio n.11 sez. A di Marostica mapp. n. 290, 291, 990, (da aggiornare dopo la permuta)

Con le seguenti ditte proprietarie:

COSTENARO ANGELICA nata a Marostica il 16/03/1918, cod. fiscale CSTNLC18C56E970S

SORIO ADELINO nato a Marostica il 03/01/1944, cod. fiscale SRODLN44A03E970K

SORIO BRUNO nato a Marostica il 01/08/1954, cod. fiscale SROBRN54M01E970A

SORIO GIANCARLO nato a Marostica il 02/10/1947, cod. fiscale SROGCR47R02E970A

SORIO ROSALUCIA nata a Marostica il 27/05/1945, cod. fiscale SRORLC45E67E970M

SORIO UGO nato a Marostica il 09/05/1946, cod. fiscale SROGUO46E09E970Y

Che hanno nominato quale procuratore **SCALCO GIACOMO** nato a Marostica il 10/05/1971, cod. fiscale SCLGCM71E10E970Z, in forza del seguente/i atto/i in autentica del Notaio _____ di

_____ repertorio n. _____ in data _____ registrato a _____ il

_____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

_____ in data _____ ai numeri _____;

per i mappali identificati al catasto terreni sez.A fg. mapp. per una superficie catastale pari a mq.

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ avanti a me sono comparsi i signori:

Laura Carbognin, nata a Vicenza il 18.09.1968, domiciliata presso la sede comunale di Marostica in Via Tempesta, 17, la quale interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area 4[^] Sviluppo Territorio - Urbanistica del Comune di Marostica incaricata di posizione organizzativa e quindi di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Marostica, (codice fiscale 82000830248 e partita i.v.a. 00255650244), autorizzata alla firma del presente contratto in base al D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 107, comma 3° lettera c) ed in forza del decreto del Sindaco _____, di seguito al presente atto denominato anche semplicemente "Comune".

Premesso che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13.03.2001 è stata approvata la proposta presentata con un atto unilaterale d'obbligo dai sig.ri Sorio, di cessione al Comune di Marostica del 50% del terreno agricolo di proprietà individuato al fg. 11 mapp. 105, 106, 107, 159, 160, 108 p. 109 p. 269;

con DGRV n.1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n.3441 del 07/11/2003, il PRG è stato approvato dalla Regione del Veneto con la trasformazione dell'area in ZTO C2.1, con obbligo di piano attuativo;

con successiva variante al PRG ai sensi dell'art.50 comma 9 della L.R.61/1985, approvata con DCC n.98/2004, il Comune ha innalzato la capacità edificatoria di parte della superficie interessata dalla lottizzazione, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2.2, portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq;

con richiesta prot. 828 del 17/01/2007 i lottizzanti privati hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di loro proprietà. La richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n. 44 del 28/06/2007 esecutiva ai sensi di legge.

L'area oggetto di PdL è per 53% della superficie territoriale di proprietà della ditta lottizzante privata costituita dai fratelli Sorio e per il 47% di proprietà del Comune di Marostica.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. del...è stato approvato il Pdl che ammette la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre comparti urbanistici funzionali, individuati in modo da permettere l'autonomia di intervento di ognuno di essi. L'individuazione dei tre comparti si è resa necessaria per permettere all'Amministrazione di intervenire nell'attuazione delle opere a proprio carico, solo dopo aver provveduto alla copertura della spesa, senza che ciò comporti rallentamenti all'investimento immobiliare del lottizzante privato.

Ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2, è stato necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al Comune.

Si è convenuto quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla sottoscrizione della presente convenzione, ad una permuta reciproca di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio. Tale permuta è stata una semplice redistribuzione delle aree tra i lottizzanti in quanto aree prive di capacità edificatoria, dato che i volumi indicati all'interno dei lotti sono stati proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà originarie. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree è avvenuta, pur essendo le stesse di non uguale superficie, a pari valore perché esse non avevano incidenza né sulla capacità edificatoria nel sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà originarie.

La Ditta Proprietaria, rappresentata dal delegato Scalco Giacomo, indicata in prosieguo Ditta Lottizzante del Comparto 1, si assume l'impegno e la spesa per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto 1 del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi", dell'area distinta come precedentemente elencata in premessa, con le garanzie, le obbligazioni e le prescrizioni seguenti.

La presente convenzione regola l'attuazione del Comparto 1, la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative a detto Comparto 1, per il quale il progetto urbanistico prevede la realizzazione solo di opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria del PdL I Ciliegi sono previste all'interno del Comparto 3 (Parco pubblico attrezzato) e gli scomputi degli oneri di urbanizzazione finali definitivi relativi, potranno essere concessi solo dopo che il Comparto 3 abbia completato la procedura di gara e l'aggiudicazione dei lavori.

In via provvisoria fino al conguaglio definitivo si procederà come indicato negli artt. 7 e 15.

Tutto ciò premesso, fra le parti succitate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo – 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2

Individuazione superfici e aree di competenza, dichiarazione e garanzia sulla proprietà

La Ditta Lottizzante presta al Comune di Marostica la più ampia ed illimitata garanzia della piena proprietà degli immobili ricompresi nell'ambito del Comparto n. 1 e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree da destinare a urbanizzazione primaria:

- spazi verdi : mq circa;
- parcheggi : mq circa;
- pista ciclabile: mq circa;
- strade e marciapiedi: mq circa;

per un totale di superficie destinata a standard di mq. _____ circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

Articolo -3

opere da eseguire

Il Piano di Lottizzazione "I Ciliegi" a destinazione residenziale prevede l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 10 "ZTO di tipo C2.1 e C2.2." residenziali di espansione" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, e nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Il Comune di Marostica affida alla Ditta Lottizzante del Comparto 1, in qualità di soggetto titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di svolgere le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell'art. 3 comma 31 del Codice Dei Contratti Pubblici d.lgs 163/2006 e succ. integrazioni.

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 s'impegna a progettare ad appaltare le opere di urbanizzazione primaria, e l'oggetto del contratto di appalto è la sola esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e il criterio di aggiudicazione della procedura negoziata è il prezzo più basso mediante ribasso sull'elenco prezzi ovvero mediante offerta a prezzi unitari, o l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le indicazioni previste dall'art. 83 del Dlgs 163/06.

I lavori dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte, in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo ed esecutivo predisposto dalla Ditta Lottizzante delle opere stesse, che ha ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e degli enti gestori delle reti tecnologiche, relativo a:

Opere di urbanizzazione primaria

- strade di lottizzazione e cordonate;
- marciapiedi;
- piste ciclabili;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- essenze arboree;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;

Il Comparto 1 non dovrà realizzare alcuna rete di sottoservizi in quanto direttamente allacciabile alle condotte esistenti su Via Gobbe.

Il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. del. contiene la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR" scale varie
- Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà" scala 1:2000
- Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana" scala 1:500
- Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno" scala 1:200
- Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" scala 1:500
- Tav. 06 A "Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti" scala 1:500
- Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" scale varie
- Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" scala 1:500
- Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" scala 1:500
- Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" scala 1:500
- Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" scala 1:500
- Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" scala 1:500
- Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" scala 1:500
- Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale" scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile
- ALLEGATO B: documentazione fotografica
- ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione
- ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparti 3
- ALLEGATO E: quadro economico – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- ALLEGATO F: pareri enti

- Quadro economico di massima di spesa diviso per ciascun comparto edificatorio, redatto ai sensi del regolamento attuativo del Codice dei contratti pubblici D.lgs 163/2006 (cfr art. 17 del DPR 554/99) contenente in particolare:

- a) - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - Oneri della sicurezza (IVA 10%);
- b) - Spese tecniche: progettazione esecutiva, rilievi e indagini di dettaglio, esperimento gara, frazionamenti e accatastamenti, imprevisti, collaudo, atti di trasferimento o di costituzione di vincolo/servitù delle aree pubbliche (non scomputabili);

13. Prestazioni professionali: compensi per la direzione lavori, il responsabile unico del procedimento, i coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione del Piano della Sicurezza di cantiere, consulenze specialistiche, collaudatore (non scomputabili);

- c) - Oneri fiscali:

- IVA al 10% per opere di urbanizzazione e oneri della sicurezza
- IVA al 20% per le spese tecniche
- CNPAIA al 4% e IVA al 20% sulle prestazioni professionali

Articolo - 4 trasferimento obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Marostica, 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 Piano di Lottizzazione, la Ditta Lottizzante del Comparto 1, 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 dai lottizzanti 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.

Articolo - 5 cessione aree

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 con questo atto si impegna per sè, successori ed aventi causa e diritto, ad eseguire le opere nelle aree di proprietà del Comune di Marostica definite all'interno del Comparto 1 e a cedere, una volta collaudate le opere, le aree non ancora di proprietà del Comune di Marostica destinate a verde, sede stradale, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici.

Articolo - 6 assunzione obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna per sè, successori ed aventi causa e diritto ad assumersi a propria cura e carico ogni onere, come di seguito indicato:

- u) redigere nel rispetto del D.lgs 163/2006 e regolamento attuativo in vigore, la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria del Comparto 1 e le possibili eventuali varianti da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. La progettazione, propedeutica al ritiro del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere completa dei pareri di tutti gli enti gestori dei sotto servizi o degli enti diversamente direttamente interessati;
- v) a sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale il progetto definitivo e/o definitivo/esecutivo, tutte le varianti in corso d'opera e al rispetto di quanto previsto dall' art. 132 del d.lgs 163/06;
- w) ad appaltare il lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, nel rispetto del DSl.gs 163/06 e successive integrazioni. L'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, (d.lgs 163/2006 art. 122 comma 8, artt. 38 e 40) e del regolamento sulla qualificazione D.P.R. n. 34/2000. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione "SOA" per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
- x) ad assicurare durante l'esecuzione dei lavori il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e/o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguite a sua cura e spese. Si impegna altresì a consentire al pubblico l'esercizio della servitù consistente nel permanente e libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti da destinazione e sistemazione;
- y) ad assumere espressamente a suo carico il rischio economico conseguente a difficoltà note e ignote, ogni responsabilità diretta ed indiretta per la realizzazione degli allacci privati dei sottoservizi al lotto 3P ,

oltre che alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria in esso previste fino all'approvazione del collaudo definitivo finale delle opere e la loro cessione .

z) ad assumere le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche al lotto 3P (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi;

aa) alla redazione dei necessari frazionamenti per l'individuazione delle aree pubbliche distinguendo a parte la viabilità;

bb) a individuare all'interno delle aree private idonei spazi, accessibili dalla strada pubblica, per la raccolta differenziata di RSU e di rifiuti assimilati;

cc) alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 1, in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante del Comparto 1 non provvedesse a ciò di sua iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando alla Ditta Lottizzante del Comparto 1, o ai suoi successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute; l'assunzione di tale obbligo da parte della Ditta Lottizzante del Comparto 1 deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione; ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante del Comparto 1. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, la ditta lottizzante si impegna a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, la Ditta Lottizzante del Comparto 1 resterà, in solido con il proprio avente causa, obbligata verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti;

dd) alla realizzare le opere e alla cessione a favore del Comune di Marostica come previsto all'art. 5, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo finale "provvisorio" previsto all'art. 9, le aree destinate a verde, strade, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi, e parcheggi pubblici che non siano già di proprietà del Comune di Marostica;

ee) come prescritto nel parere di conformità di ETRA , nel caso il collegamento fognario non sia operativo alla data di domanda delle agibilità dei manufatti, si impegna a dotare il lotto di un sistema alternativo di raccolta reflui provvisorio, e a mantenerlo a propria cura e spese; in ogni caso, al termine dei lavori di realizzazione della fognatura da parte di ETRA, i lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare l'allacciamento del fabbricato alla condotta fognaria comunale;

ff) a presentare garanzia per coprire i costi di realizzazione e di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione, così come indicato negli art.15 e 16;

gg) a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale;

hh) a individuare un unico collaudatore per tutti e tre i comparti edificatori;

ii) ad appaltare con una unica gara le opere del Comparto 1 e del Comparto 3 nel caso la ditta lottizzante privata proprietaria di entrambe i comparti lo ritenesse opportuno;

jj) a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'atto della consegna, le opere citate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 9 "Collaudo finale".

Articolo - 7

Vigilanza e responsabile unico del procedimento - collaudo in corso d'opera e certificato di collaudo preliminare

Ai sensi dell' art. 10 del D.lgs 163/2006, le stazioni appaltanti individuano, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici e del relativo regolamento attuativo vigente, alla cui osservanza sono tenuti. Il responsabile del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante del Comparto 1 deve possedere i requisiti previsti dall'art. 10 del d.lgs 163/2006 commi 6, 7, e 8 e svolgere i compiti previsti dai commi 3 e 4; il suo nominativo deve essere comunicato ai competenti uffici tecnici comunali contestualmente ai documenti allegati al Permesso di Costruire, e deve essere indicato nell'invito con cui si indice la gara per l'affidamento delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio lavori la Ditta Lottizzante si obbliga a depositare presso l'ufficio tecnico comunale competente, copia del progetto di cantierizzazione in particolare nei rapporti con i confinanti, con indicata l'eventuale viabilità provvisoria e gli avvisi di informazione alla cittadinanza, e attestazione del DDLL di aver adempiuto agli obblighi di legge sulla sicurezza cantieri.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza in corso d'opera di un collaudatore scelto dalla Ditta Lottizzante del PdL Ciliegi tra una terna di tecnici di specifica qualificazione professionale, scelti dall'amministrazione comunale tra gli iscritti all'albo dei collaudatori regionali per i lavori pubblici, o proposti dagli ordini professionali degli architetti e/o degli ingegneri tra i loro iscritti.

La terna di professionisti, e il successivo provvedimento di nomina del collaudatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'inizio lavori su richiesta della ditta lottizzante del primo comparto dovesse partire, saranno comunicati dall'ufficio tecnico comunale competente.

Al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, dovrà essere dato avviso almeno una settimana prima della realizzazione degli interramenti (cavidotti, pozzi perdenti...) e al momento del collaudo dovrà essere allegata documentazione fotografica degli stessi.

Per il collaudo in corso d'opera si deve procedere ai sensi del Regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore al momento delle procedure di collaudo.

I relativi lavori e forniture dovranno essere (al fine di consentire la verifica della soglia minima di spesa) contabilizzati dal direttore dei lavori, secondo le disposizioni di cui al Regolamento di attuazione relativo alle opere pubbliche in vigore; l'ufficio tecnico comunale competente e/o il collaudatore potrà, in qualsiasi momento, accedere al cantiere e prendere visione degli atti (in particolare del libretto delle misure e del registro di contabilità) per gli opportuni controlli, e sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

Il rilascio del Certificato di Collaudo é di competenza del collaudatore.

La ditta lottizzante del Comparto 1 alla fine dei lavori, e comunque prima del collaudo finale delle opere, consegnerà al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, la contabilità finale dei lavori, dove saranno evidenziati i costi aggiuntivi per varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione comunale.

Qualora siano eseguite varianti in corso d'opera su richiesta della stazione appaltante, sentito il parere del progettista e del direttore lavori (art. 132 del d.lgs 163/06), o su indicazione del collaudatore e/o dall'ufficio tecnico comunale competente in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori per mancanze progettuali, non previste nel computo metrico estimativo approvato con il primo permesso a costruire delle opere, l'operatore sarà tenuto ad eseguire, in ogni caso, le opere senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Marostica, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere e dell'avvio della procedura di approvazione del collaudo, la Ditta Lottizzante del Comparto 1 darà immediata notizia al Comune, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile; i verbali e i Certificati di Collaudo rilasciati dal collaudatore devono essere approvati con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente.

Art.8

Rilascio Permessi di Costruire e scomputo oneri

Con la firma della presente convenzione, si potranno ottenere i Permessi di costruire dei singoli fabbricati del Comparto 1 all'interno del lotto 3P solo dopo l'avvenuta comunicazione agli uffici tecnici comunali degli importi delle opere di urbanizzazione primaria, relativi al Comparto 1, ribassati nella gara d'appalto dopo l'aggiudicazione, al fine di permettere il calcolo teorico delle rate degli oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo degli oneri relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, (quest'ultime anche se non direttamente realizzate in quanto tutte le opere di urbanizzazione secondaria sono state individuate all'interno del Comparto 3) è fatto in prima istanza e in via provvisoria, qualora non siano disponibili gli esiti della gare relative alle opere di urbanizzazione del Comparto 3, nel seguente modo:

- per gli oneri di urbanizzazione primaria sarà scomputato pro-quota l'importo delle opere di urbanizzazione primaria risultante a seguito della procedura negoziata per l'esecuzione dei lavori,
- per gli oneri di urbanizzazione secondaria lo scomputo sarà eseguito sulla base del costo teorico pro-quota delle opere riportato nel quadro economico allegato alle norme tecniche di attuazione ed alla tabella di ripartizione oneri-opere allegata alla relazione tecnica illustrativa.

Il richiedente il permesso di costruire è tenuto a corrispondere al Comune la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedente detti valori.

Se al momento del ritiro del permesso di costruire dei fabbricati relativi al Comparto 1, il Comparto 3 non ha ancora aggiudicato i lavori di realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione, il pagamento degli oneri, e i relativi scomputi, sono da ritenersi provvisori e soggetti a conguaglio successivo da effettuarsi ad avvenuta aggiudicazione finale dei lavori.

Lo scomputo provvisorio degli oneri sarà concesso proporzionalmente rispetto alla volumetria di ciascun lotto rispetto al comparto di riferimento.

Lo scomputo definitivo sarà oggetto di conguaglio in base agli esiti di gara e ai ribassi conseguiti di tutti e tre i comparti.

La ditta Lottizzante del Comparto 1 si impegna fino da ora a versare al Comune di Marostica l'eventuale conguaglio di cui al comma precedente, entro 20 giorni dall'avvenuta aggiudicazione delle opere di urbanizzazione dell'ultimo comparto. Nel caso di mancato rispetto di questo impegno, il Comune di Marostica è fin d'ora autorizzato a rivalersi sulla polizza fideiussoria di cui agli articoli 15 e 16.

Il quadro economico preliminare delle spese di urbanizzazione riportato nelle norme di attuazione allegato al Piano suddivide le spese stesse tra i tre comparti edificatori ed è vincolante per le percentuali di riferimento di spesa per ciascun comparto (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 , 40% Comparto 3). Gli importi relativi alle spese di ciascun comparto saranno di volta in volta aggiornati in base all'approvazione del progetto definitivo esecutivo delle opere da parte della Giunta Comunale e agli esiti delle gare. Al collaudo preliminare delle opere, ciascun comparto dovrà versare gli eventuali conguagli pro quota agli altri comparti, dovuti dalla differenza delle spese sostenute rispetto a quelle computate proporzionalmente a proprio carico.

Dal punto di vista economico i costi delle opere ai fini del conteggio definitivo degli scomputi dei rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno oggetto di rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT da effettuarsi rispetto all'ultima aggiudicazione temporale dei lavori riferita all'intero ambito di lottizzazione. Su tale esito saranno resi definitivi gli scomputi per tutti i lotti del PdL I Ciliegi.

La polizza fideiussoria pari ad €di cui all'art.14 dovrà coprire tutti costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (pro quota) del Comparto 1.

Per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, i cui importi preventivati al netto di IVA sono pari a.....euro, di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria ipotetici pari a.....euro, dovranno essere allegati anche i seguenti documenti:

- Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a 5.150.000 euro a scomputo degli oneri previsti dall'art. 16 comma del DPR 380/2001 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.lgs 63/2006 e del regolamento attuativo in vigore ;
- Schema del contratto di appalto relativo al progetto esecutivo;
- Copia della lettera invito contenente i criteri per l'aggiudicazione e/o i punteggi per la valutazione sia dell'offerta tecnica che quella economica, e il nome del responsabile unico del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante;
- Elenco dei soggetti invitati, con indicazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.lgs 163/2008, attestazione SOA per la categoria e classifica come previsto dall'art. 40 del DPR 34/2000 rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata; certificato di qualità aziendale art. 4 e tabella allegato B) del DPR 34/2000, stampato per le giustificazioni che i concorrenti devono presentare ai sensi dell'art. 87 comma 1 del D.lgs 163/2008
- Importi soggetti a ribasso;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Elenco prezzi;
- Lista delle lavorazioni e forniture come da art.90 del DPR 554/99;
- dichiarazione del progettista in merito all'assunzione delle responsabilità per i danni subiti dalla stazione appaltante in conseguenza di errori o di omissioni della progettazione esecutiva, ed estremi della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali.

Con la comunicazione dell'inizio lavori dovranno essere preventivamente depositati i seguenti documenti:

- Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata ai sensi del D.lgs 163/2006 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire (ai sensi del DPR 445/2000);
- Il nominativo del soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 40 del Decreto legislativo 163/2006 e D.P.R. 34/2000;

- Indicazione dell'importo soggetto a ribasso d'asta complessivo, e distinto per tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati del Comparto 1 se prima non saranno ultimate le relative opere di urbanizzazione previste per il Comparto 1, ed effettuato almeno il collaudo preliminare delle stesse.

La presente convenzione, ai sensi del regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore, definisce come "preliminare" il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale, della segnaletica orizzontale e verticale, e della piantumazione del verde pubblico di ogni singolo comparto.

La richiesta di approvazione del collaudo preliminare per ogni singolo comparto dovrà essere corredata dai seguenti documenti :

A) n. 2 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

1- rete fognaria se realizzata o gli allacciamenti: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza, dei pozzetti di ispezione;

2- rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;

3- opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;

4 - rete acquedotto se realizzata: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pezzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni della profondità di posa.

5 - rete acque di smaltimento meteoriche: planimetria , in scala adeguata, con indicata la rete e le dimensioni delle tubazioni, la posizione di caditoie, pozzetti, pozzi perdenti, con dissabbiatori e disoleatori, *vasche ecc...*

B) Contabilità lavori a consuntivo distinto per opere di urbanizzazione primarie e secondarie, firmato dal Direttore dei Lavori, con elaborato di confronto rispetto al computo metrico estimativo preventivato.

C) Collaudo dell'impianto di illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati, e di conformità alle prescrizioni della L.R. n. 17 del 07.08.2009 ; parere rilasciato dall'ARPAV su impianto elettrico impianto di messa a terra e protezione da contatti indiretti dell'illuminazione pubblica per apparecchi in classe I.

D) Certificato di collaudo delle reti:

- telefonia
- energia elettrica
- acquedotto e condotta acque nere
- gas metano, per la rete interna alla lottizzazione (per allaccio alla condotta comunale si può depositare il certificato con gli elaborati del collaudo definitivo)
- dichiarazione del DDLL del rispetto delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;
- dichiarazione di conformità degli impianti per la fornitura dal gas
- Il certificato di collaudo deve in ogni caso verificare con ispezioni, ed integrare in termini di responsabilità quanto dichiarato dagli Enti gestori;

E) Relazione esplicativa del DDLL sull'esecuzione e su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità;

F) Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'impresa esecutrice dei lavori stessi.

La Ditta Lottizzante rimane comunque obbligata al rispetto di quanto previsto all'art. 4 anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e quindi, fino alla consegna delle opere.

Articolo - 9

Collaudo finale provvisorio e definitivo

Il certificato di collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione, viene redatto ai sensi del regolamento attuativo vigente del D.lgs 163/06 sui lavori pubblici.

Il certificato di collaudo finale, redatto su richiesta della Ditta Lottizzante del Comparto 1 e approvato con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente, ha carattere provvisorio ed assume 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 dalla ditta lottizzante appaltante entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato con atto formale rilasciato dall'ufficio tecnico comunale competente entro la scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo la ditta lottizzante appaltante è tenuta a prestare garanzia per le difformità e i vizi d'opera di cui all'art.15 .

Oltre al certificato e alla relazione di collaudo, come definiti nel Regolamento attuativo vigente sui lavori pubblici (art. 199 del DPR 554/99 e succ.), la richiesta di collaudo finale dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

8. aree verdi: planimetria, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;
9. Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, distinte da quelle da vincolare ad uso pubblico, con l'indicazione delle relative superfici e riferimenti di identificazione catastale, nonché copia dei frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Vicenza.
10. Planimetria con indicazione dei percorsi viabilistici, pedonali, ciclabili con segnaletica orizzontale e verticale con indicazione dell'ordinanza del Sindaco di riferimento.
11. Certificato di regolare esecuzione del DDLL sottoscritto dall'impresa per le ultime opere,
12. Relazione esplicativa definitiva del DDLL sull'esecuzione, sulle aree da cedere/vincolare, su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità.
13. Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL

Nel caso non sia stato richiesto precedentemente il collaudo preliminare, dovrà inoltre essere allegata tutta la documentazione prescritta.

Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo finale entro il termine stabilito dall' Amministrazione Comunale; scaduto tale termine, ed in caso di inadempimento della Ditta Lottizzante si provvederà d'ufficio nei termini stabiliti dalle norme vigenti.

Articolo - 10 esecuzione per stralci

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Comparto 1 non è ammessa per stralci funzionali.

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della polizza nel rispetto dell'art. 16.

Articolo - 11 termini esecuzione opere - spese di collaudo

Tutte le spese inerenti al collaudo, sono divise pro quota rispetto alle percentuali di ogni singolo comparto.

Tutte le opere, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori del Permesso di Costruire relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto, fatta salva la possibilità di chiedere un nuovo permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione non ancora eseguite, entro il termine di validità del Piano.

Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune è senz'altro autorizzato dalla Ditta Lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

Articolo - 12 oneri per l'edificazione

L'edificazione sull'area interessata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le norme generali del PRG e le prescrizioni delle norme regolamentari edilizie proprie della zona e soprattutto rispettando le previsioni del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi".

Il valore di riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per tutti e tre i comparti suddiviso pro-quota, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto.

Il valore di riferimento pro quota per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per tutti tre i comparti, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto relative alle opere di urbanizzazione secondaria (comparto 3), integrato dai soli eventuali costi delle varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione Comunale.

Se al momento del ritiro del permesso a costruire dei fabbricati del Comparto 1 non sono a disposizione i valori riferiti all'esito delle gare delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie del Comparto 3, gli scomputi degli oneri primari saranno conteggiati pro-quota in via provvisoria in base all'esito della gara delle opere del Comparto 1 (solo opere primarie), i secondari saranno calcolati in via provvisoria in base al quadro economico allegato alle norme tecniche di attuazione, così come indicato all'art.8.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, saranno indicate le modalità e le tempistiche di versamento secondo le tariffe vigenti stabilite da apposita Delibera di Consiglio Comunale, del costo di costruzione e delle rate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo dei costi di realizzazione delle opere preventivati e ribassati all'esito della gara di appalto.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo sarà ripartito percentualmente all'interno di ogni comparto, tra i vari lotti, in relazione alla massima potenzialità edificatoria di ciascun lotto espressa in volume fuori terra.

Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria tra lotti dello stesso comparto la percentuale di ripartizione si baserà sulla edificazione effettivamente eseguita.

Per conguagli o recuperi degli eventuali maggiori costi imputabili a varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione comunale, i titolari dei Permessi di Costruire dovranno fare richiesta all'ufficio tecnico comunale competente prima del versamento dell'ultima rata o della fine lavori.

Articolo - 13 **validità convenzione**

La presente convenzione ha validità 10 anni dalla data di approvazione del Piano di Lottizzazione, ed è valida, oltretutto per la Ditta Lottizzante del Comparto 1, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo. Trascorso detto termine, subentrano le disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11 del 23/04/2004 e dell'art. 98 del Regolamento Edilizio vigente.

Articolo - 14 **spese inerenti all'atto**

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Lottizzante del Comparto 1. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere o da asservire nonché le aliquote IVA afferenti le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e non a scomputo riferite al Comparto 1, e le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo Contratto, ed in particolare dei benefici previsti per legge, trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del PRG del Comune di MAROSTICA, saranno a carico della Ditta Lottizzante del Comparto 1, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo - 15 **garanzia**

La Ditta Lottizzante, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di Euro _____ (importo in lettere), pari al 100% più IVA dei costi indicati nel quadro di spesa preventivato relativi al Comparto 1 (opere di urbanizzazione primaria e pro quota delle opere di urbanizzazione secondarie), mediante polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della

_____ con sede sociale e direzione generale in _____ di
durata triennale salvo tacito rinnovo.

Tale garanzia dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- essere senza scadenza ovvero rinnovabile automaticamente anche in assenza del pagamento del premi;
- essere svincolabile solo con esplicita autorizzazione del Comune di Marostica, non prevedere alcun onere a carico del comune;
- prevedere che il pagamento delle somme dovute avverrà, con valuta fissa al 15° (quindicesimo) giorno successivo alla ricezione della richiesta, spedita dal Comune di Marostica al Garante, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata per conoscenza anche al soggetto garantito. Il Garante non potrà sollevare eccezione o contestazione alcuna, alle quali, comunque fin d'ora espressamente rinuncia, anche in caso di eventuale opposizione da parte dell'Impresa o in pendenza di eventuale controversia sulla sussistenza o esigibilità del credito;
- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C.

Articolo - 16 **svincolo garanzia**

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della garanzia fideiussoria in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori S.A.L. e ai costi accessori già sostenuti (progettazione esecutiva, prestazioni professionali varie, oneri sicurezza, frazionamenti, collaudo...); con la domanda di svincolo deve essere depositata documentazione e/o dichiarazione degli importi dei suddetti costi e S.A.L., attestata dalla direzione lavori e dal verbale di collaudo in corso d'opera.

L'ammontare residuo corrispondente alla rata di stato avanzamento lavori S.A.L. finale, pari a circa il 20% dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà svincolato solo dopo:

- l'approvazione del collaudo finale definitivo delle opere relativo al comparto 1;
- la verifica finale definitiva relativa agli scomputi degli oneri di urbanizzazione per i singoli lotti;
- nel rispetto degli obblighi previsti dagli articoli 5,6,7 e 8.

Su richiesta della ditta lottizzante autorizzata dal Comune, lo svincolo del residuo a saldo delle garanzie potrà essere anticipato con l'approvazione del certificato di collaudo finale provvisorio, a fronte del deposito di una garanzia presentata dalla ditta appaltatrice di pari importo, e con le caratteristiche descritte all'art. 15, per la durata di due anni e comunque fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo. Tale opzione potrà essere esercitata solo nel caso si sia già dato corso alla verifica definitiva finale degli scomputi relativa a ciascun lotto della Lottizzazione I Ciliegi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

Letto, firmato e sottoscritto:

Il Proprietario richiedente:

Marostica, li

COMUNE DI MAROSTICA
 AREA IV^ PIANIFICAZIONE – SVILUPPO DEL TERRITORIO E TUTELA AMBIENTALE

14. PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VIA GOBBE “I CILIEGI”

15. PROGETTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO “D 2”:
SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 3

PROPRIETARI	PROGETTISTI
<p style="text-align: center;">SORIO ADELINO SORIO BRUNO SORIO GIANCARLO SORIO ROSALUCIA SORIO UGO</p> <p style="text-align: center;">COMUNE DI MAROSTICA</p> <p style="text-align: center;">PER I F.LLI SORIO IL DELEGATO SIG. GIACOMO SCALCO</p> <p style="text-align: center;">PER IL COMUNE DI MAROSTICA IL SINDACO RAG. GIANNI SCETTRO</p>	<p style="text-align: center;">UFFICIO URBANISTICA Comune di Marostica, via Tempesta 17 ARCH. LAURA CARBOGNIN</p>
	COLLABORATORI
	<p style="text-align: center;">DOTT. URB. CINZIA ZONTA DOTT. URB. ANNA RIGHELE ARCH. ANNA MOIRA ALBA GEOM. CARLO RANZI GEOM. FRANCO FIORESE GEOM. ROBERTO FRANCO ARCH. SERGIO GIACON</p>

PIANO di LOTTIZZAZIONE

I CILIEGI

SCHEMA DI CONVENZIONE COMPARTO 3

ALLEGATO

Data _____

Progettista

COMUNE DI MAROSTICA

Provincia di Vicenza SCHEMA DI CONVENZIONE

Per la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative ai Comparti 2 e 3 del Piano di Lottizzazione "I Ciliegi" in via Gobbe, censito al Catasto come segue: Comune di MAROSTICA, Foglio n.11 sez. A di Marostica mapp. n. 107, 1245, 1246, 1247, 1448, 1449, 1453, 1605, 106, 159, 990, 1446, 1450, 1452, (da aggiornare dopo la permuta)

Con le seguenti ditte proprietarie:

COSTENARO ANGELICA nata a Marostica il 16/03/1918, cod. fiscale CSTNLC18C56E970S

SORIO ADELINO nato a Marostica il 03/01/1944, cod. fiscale SRODLN44A03E970K

SORIO BRUNO nato a Marostica il 01/08/1954, cod. fiscale SROBRN54M01E970A

SORIO GIANCARLO nato a Marostica il 02/10/1947, cod. fiscale SROGCR47R02E970A

SORIO ROSALUCIA nata a Marostica il 27/05/1945, cod. fiscale SRORLC45E67E970M

SORIO UGO nato a Marostica il 09/05/1946, cod. fiscale SROGUO46E09E970Y

Che hanno nominato quale delegato **SCALCO GIACOMO** nato a Marostica il 10/05/1971, cod. fiscale SCLGCM71E10E970Z, in forza del seguente/i atto/i in autentica del Notaio _____ di

_____ repertorio n. _____ in data _____ registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____ in data _____ ai numeri _____;

per i mappali identificati al catasto terreni sez.A fg. mapp. per una superficie catastale pari a mq.

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ avanti a me sono comparsi i signori:

Laura Carbognin, nata a Vicenza il 18.09.1968, domiciliata presso la sede comunale di Marostica in Via Tempesta, 17, la quale interviene nel presente atto in qualità di Responsabile dell'Area 4^ Sviluppo Territorio - Urbanistica del Comune di Marostica incaricata di posizione organizzativa e quindi di agire esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Marostica, (codice fiscale 82000830248 e partita i.v.a. 00255650244), autorizzata alla firma del presente contratto in base al D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 - art. 107, comma 3° lettera c) ed in forza del decreto del Sindaco _____, di seguito al presente atto denominato anche semplicemente "Comune".

Premesso che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13.03.2001 è stata approvata la proposta presentata con un atto unilaterale d'obbligo dai sig.ri Sorio, di cessione al Comune di Marostica del 50% del terreno agricolo di proprietà individuato al fg. 11 mapp. 105, 106, 107, 159, 160, 108 p. 109 p. 269p;

con DGRV n.1699 del 30/05/2003 e successiva DGRV n.3441 del 07/11/2003, il PRG è stato approvato dalla Regione del Veneto con la trasformazione dell'area in ZTO C2.1, con obbligo di piano attuativo;

con successiva variante al PRG ai sensi dell'art.50 comma 9 della L.R.61/1985, approvata con DCC n.98/2004, il Comune ha innalzato la capacità edificatoria di parte della superficie interessata dalla lottizzazione, trasformandone parte da ZTO C2.1 in ZTO C2.2, portando l'indice territoriale da 1 a 1,5 mc/mq;

con richiesta prot. 828 del 17/01/2007 i lottizzanti privati hanno richiesto inoltre l'inserimento all'interno del perimetro del piano attuativo anche dell'area destinata a ZTO A3 posta a nord, di loro proprietà. La richiesta è stata accolta e recepita con variante al PRG approvata con DCC n.44 del 28/06/2007 esecutiva ai sensi di legge.

L'area oggetto di PdL è per 53% della superficie territoriale di proprietà della ditta lottizzante privata costituita dai fratelli Sorio e per il 47% di proprietà del Comune di Marostica.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il Pdl che ammette la realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre comparti urbanistici funzionali, individuati in modo da permettere l'autonomia di intervento di ognuno di essi. L'individuazione dei tre comparti si è resa necessaria per permettere all'Amministrazione di intervenire nell'attuazione delle opere a proprio carico solo dopo aver

provveduto alla copertura della spesa, senza che ciò comporti rallentamenti all'investimento immobiliare del lottizzante privato.

Ai fini di attuare i comparti con l'autonomia funzionale proposta e di permettere gli interventi edilizi all'interno del lotto 3P del Comparto 1 e del lotto 1C del Comparto 2, è stato necessario riportare ad unità la proprietà degli stessi, la prima in capo al privato lottizzante, la seconda in capo al Comune.

Si è convenuto quindi sulla necessità di procedere, preliminarmente alla sottoscrizione della presente convenzione, ad una permuta reciproca di aree fra il Comune di Marostica e i Fratelli Sorio. Tale permuta è stata una semplice redistribuzione di superficie tra i lottizzanti in quanto si trattava di aree prive di capacità edificatoria, dato che i volumi indicati all'interno dei lotti sono stati proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà originarie. In particolare si sottolinea che la redistribuzione delle aree è avvenuta, pur essendo le stesse di non uguale superficie, a pari valore perché esse non avevano incidenza né sulla capacità edificatoria, come detto, né sul rapporto superficie territoriale/superficie fondiaria delle proprietà originarie.

La Ditta Proprietaria, rappresentata dal delegato Scalco Giacomo, indicata in prosieguo Ditta Lottizzante del Comparto 3, con la presente si assume l'impegno dell'attuazione del Comparto 3, della spesa pro quota per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto 3 del Piano di Lottizzazione" i Ciliegi", con le garanzie, le obbligazioni e le prescrizioni seguenti.

La ditta lottizzante del Comparto 3 con la presente si assume altresì l'impegno per la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo, così come più dettagliatamente specificato all'art.6 della presente convenzione. Tutte le spese sono state computate nel quadro economico e suddivise pro-quota rispetto alle percentuali di proprietà della capacità edificatoria massima. La progettazione, così come qualsiasi altro adempimento relativo al Comparto 2, sarà oggetto di opportuno atto di indirizzo dell'Amministrazione comunale, che si riserva di procedere nei tempi che riterrà più opportuni rispetto al finanziamento degli oneri a proprio carico. Non è consentito alla ditta privata lottizzante del Comparto 3 di intervenire nel comparto 2. ogni eventuale intervento sarà considerato alla stregua di un abuso e perseguito nei termini di legge. Nessun onere sarà riconosciuto a carico del Comune di Marostica a seguito di iniziative non conseguenti ad un preciso atto di indirizzo in tal senso.

Nello specifico il Comparto 3 interessa aree di proprietà della ditta lottizzante privata, mentre il Comparto 2 riguarda aree di proprietà del Comune di Marostica che con la presente convenzione delega alla ditta lottizzante privata la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il proprio ambito, come meglio specificato nei successivi articoli.

Tutto ciò premesso, fra le parti succitate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo – 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo – 2

Individuazione superfici e aree di competenza, dichiarazione e garanzia sulla proprietà del Comparto 3

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 presta al Comune di Marostica la più ampia ed illimitata garanzia della piena proprietà degli immobili ricompresi nell'ambito del Comparto 3 e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree da destinare a urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del Comparto 3 riferite ai mappali 1448,1453, 1449, 1805, 107, 1245, 1246, 1247, 1605 del foglio 1 del censuario di Marostica:

opere di urbanizzazione primaria

- | | | |
|----------------------------|----|--------|
| - spazi verdi a standard : | mq | circa; |
| - parcheggi a standard : | mq | circa; |
| - pista ciclabile: | mq | circa; |
| - strade e marciapiedi: | mq | circa; |

Opere di urbanizzazione secondaria:

- | | | |
|----------------------------|----|-------|
| - verde attrezzato a parco | mq | circa |
|----------------------------|----|-------|

per un totale di superficie destinata a standard di mq. _____ circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale.

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del Comparto 3 su aree di proprietà del Comune di Marostica, relative ai mappali .106, 159, 1450, 1446, 1452 del foglio 11 del censuario di Marostica (da aggiornare dopo la permuta), così come specificato all'art.6 lettere J e K della presente convenzione.

Articolo -3 opere da eseguire

Il Piano di Lottizzazione i Ciliegi a destinazione residenziale prevede l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 10 "ZTO di tipo C2.1 e C2.2." residenziali di espansione" delle Norme di Attuazione del PRG vigente, e nel rispetto dell'art. 25 della L.R. 61/85.

Il Comune di Marostica affida alla Ditta Lottizzante del Comparto 3, in qualità di soggetto titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di svolgere le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell'art. 3 comma 31 del Codice Dei Contratti Pubblici d.lgs 163/2006 e succ. integrazioni.

La Ditta Lottizzante s'impegna a progettare ad appaltare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al Comparto 3 di proprietà dei lottizzanti privati, e del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica, come indicato nelle premesse.

L'oggetto del contratto di appalto è la sola esecuzione dei lavori di urbanizzazione e il criterio di aggiudicazione della procedura negoziata è il prezzo più basso mediante ribasso sull'elenco prezzi ovvero mediante offerta a prezzi unitari, o l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le indicazioni previste dall'art. 83 del Dlgs 163/06.

I lavori dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte, in conformità a quanto previsto dal progetto definitivo ed esecutivo predisposto dalla Ditta Lottizzante delle opere stesse, che ha ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e degli enti gestori delle reti tecnologiche, relativo a:

Opere di urbanizzazione primaria (per i Comparti 2 e 3)

- strade di lottizzazione e cordonate;
- marciapiedi;
- piste ciclabili;
- parcheggi;
- verde pubblico;
- essenze arboree;
- fognatura acque nere;
- fognatura acque meteoriche stradali;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete acquedotto;
- allacciamento alla condotta pluriirrigua consortile;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete distribuzione gas-metano.

Opere di urbanizzazione secondaria (per il Comparto 3)

- Verde di quartiere attrezzato, completo di Illuminazione pubblica, sistema di smaltimento delle acque meteoriche, segnaletica orizzontale e verticale, essenze arboree, e arredo.

Opere di urbanizzazione esterne la perimetro di piano (per il Comparto 2):

- sistemazione e allargamento della strada di accesso al piano da Via Gobbe nord, attraverso la realizzazione di un marciapiede, sulle aree di proprietà dei sig.ri Barausse Rolando, Dal Santo Vanna, Cimiero Audenzio Giuseppe, Pegoraro Daniela e Tres Giuliana, che hanno dato il loro assenso alla realizzazione delle opere e alla successiva cessione delle aree così come da note allegate alla presente come Allegato 1, 2 e 3 . (attendere la risposta di Barausse Rolando).

- Il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. del... contenente la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione ed è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR"

scale varie

Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà"

scala 1:2000

Tav. 03 “Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana”	scala 1:500
Tav. 04 “Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno”	scala 1:200
Tav. 05 “Progetto: Planimetria Generale”	scala 1:500
Tav. 06 A “Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti”	scala 1:500
Tav. 06 B “Schema planivolumetrico di massima”	scale varie
Tav. 07 “Progetto: Rete Fognaria acque nere”	scala 1:500
Tav. 08 “Progetto: Rete Illuminazione pubblica”	scala 1:500
Tav. 09 “Progetto: Rete Acquedotto”	scala 1:500
Tav. 10 “Progetto: Rete Telefonica”	scala 1:500
Tav. 11 “Progetto: Rete Energia Elettrica”	scala 1:500
Tav. 12 “Progetto: Rete Gas Metano”	scala 1:500
Tav. 13 “Progetto: Viabilità generale - Segnaletica Orizzontale e Verticale”	scala 1:500
ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile	
ALLEGATO B: documentazione fotografica	
ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione	
ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1	
ALLEGATO D2: schema di convenzione comparti 2 e 3	
ALLEGATO E: quadro economico – computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	
ALLEGATO F: pareri enti	

– Quadro economico di massima di spesa diviso per ciascun comparto edificatorio, redatto ai sensi del regolamento attuativo del Codice dei contratti pubblici D.lgs 163/2006 (cfr art. 17 del DPR 554/99) contenente in particolare:

- a) - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - Oneri della sicurezza (IVA 10%);
- b) - Spese tecniche: progettazione esecutiva, rilievi e indagini di dettaglio, esperimento gara, frazionamenti e accatastamenti, imprevisti, collaudo, atti di trasferimento o di costituzione di vincolo/servitù delle aree pubbliche (non scomputabili);
- Prestazioni professionali: compensi per la direzione lavori, il responsabile unico del procedimento, i coordinatori per la progettazione e per l’esecuzione del Piano della Sicurezza di cantiere, consulenze specialistiche, collaudatore (non scomputabili);
- c) - Oneri fiscali:
 - IVA al 10% per opere di urbanizzazione e oneri della sicurezza
 - IVA al 20% per le spese tecniche
 - CNPAIA al 4% e IVA al 20% sulle prestazioni professionali

Articolo - 4 trasferimento obblighi

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Marostica, 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 delle opere del Comparto 3.

In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, la Ditta Lottizzante, 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 dai lottizzanti 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.

Articolo - 5 cessione aree

La Ditta Lottizzante del Comparto 3 con questo atto si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad eseguire le opere di urbanizzazione nelle aree di proprietà del Comune di Marostica all'interno dei Comparti 2 e 3, a cedere, una volta collaudate, le aree non ancora di proprietà del Comune di Marostica destinate a verde, sede stradale, marciapiedi, piste ciclabili e parcheggi, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici, ricadenti all'interno del Comparto 3 .

Articolo - 6 assunzione obblighi

1- La Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto ad assumersi a propria cura e carico ogni onere, come di seguito indicato:

- a. redigere nel rispetto del D.lgs 163/2006 e regolamento attuativo in vigore la progettazione definitiva e/o definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione relative ai Comparti 2 e 3 previste nel piano di Lottizzazione e le loro eventuali varianti che dovranno essere sottoposte all'approvazione della Giunta Comunale. La progettazione, propedeutica al ritiro del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere completa dei pareri di tutti gli enti gestori dei sotto servizi o degli enti diversamente direttamente interessati;
- b. a sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale il progetto definitivo e/o definitivo/esecutivo, le eventuali varianti in corso d'opera e al rispetto di quanto previsto dall' art. 132 del d.lgs 163/06;
- c. ad appaltare il lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, nel rispetto del DSl.gs 163/06 e successive integrazioni delle opere previste nei Comparti 2 e 3. L'invito deve essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, (d.lgs 163/2006 art. 122 comma 8, artt. 38 e 40) e del regolamento sulla qualificazione D.P.R. n. 34/2000. I partecipanti alla gara d'appalto (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione "SOA" per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere. L'importo complessivo è costituito dalla somma degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicati in modo distinto al fine di potere valutare correttamente l'ammontare dello scomputo riferito a ciascuna categoria. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione. Per le opere relative al Comparto 2 la Ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna a rispettare i tempi che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.
- d. ad assicurare durante l'esecuzione dei lavori il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche e/o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguite a sua cura e spese. Si impegna altresì a consentire al pubblico l'esercizio della servitù consistente nel permanente e libero accesso per tutti gli usi di ciascun bene consentiti da destinazione e sistemazione;
- e. ad assumere espressamente a suo carico ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione dei lavori relativi ai Comparti 2 e 3, sia nei confronti del Comune di Marostica sia nei confronti dei terzi, e la manutenzione delle opere di urbanizzazione fino all'approvazione con provvedimento del collaudo definitivo finale delle opere e alla loro cessione;
- f. ad assumere le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche del Comparto 3 (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi. Le spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche relative ai lotti del Comparto 3 (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione gas metano) alle reti esistenti saranno a carico degli acquirenti dei lotti 1C-2C e 3C;
- g. alla redazione dei necessari frazionamenti per l'individuazione dei lotti e delle aree pubbliche distinguendo a parte la viabilità;
- h. a individuare all'interno delle aree private del Comparto 3 idonei spazi, accessibili dalla strada pubblica, per la raccolta differenziata di RSU e di rifiuti assimilati;
- i. alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 3 , in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare

riguardo all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui la Ditta Lottizzante del Comparto 3 non provvedesse a ciò di sua iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando alla Ditta Lottizzante del Comparto 3, o ai suoi successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute. L'assunzione di tale obbligo da parte della Ditta Lottizzante del Comparto 3 deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione; ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, la ditta lottizzante si impegna a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, la Ditta Lottizzante resterà, in solido con il proprio avente causa, obbligata verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti. Per quanto attiene la manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 2, il Comune di Marostica si impegna ad inserire nel bando di gara per l'assegnazione dei lotti, l'obbligo della manutenzione a carico degli acquirenti dei lotti medesimi, così come specificato in questo articolo al punto 2 comma 5;

- j. alla realizzazione e alla cessione al Comune di Marostica come previsto all'art. 5, entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del collaudo finale "provvisorio" previsto all'art. 9, delle aree destinate a verde, strade, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi, e parcheggi pubblici che non siano già di proprietà del Comune di Marostica;
- k. alla realizzazione e cessione al Comune di Marostica delle opere di urbanizzazione previste all'interno del Comparto 3 su aree già di proprietà del Comune di Marostica, relative ai mappali 106, 159, 1450, 1446, 1452 del foglio 11 del censuario di Marostica (da aggiornare dopo la permuta);
- l. come prescritto nel parere di conformità di ETRA, nel caso il collegamento fognario non sia operativo alla data di domanda delle agibilità dei manufatti, si impegna a dotare ogni lotto di un sistema alternativo di raccolta reflui, provvisorio e a mantenerlo a propria cura e spese; in ogni caso, al termine dei lavori, i lottizzanti hanno l'obbligo di realizzare l'allacciamento dei fabbricati alla condotta fognaria comunale.
- m. a presentare garanzia per coprire i costi di realizzazione e di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione del Comparto 3, così come indicato negli art.15 e 16;
- n. a rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale.
- o. a individuare un unico collaudatore per tutti e tre i comparti edificatori.
- p. a realizzare gli eventuali sotto servizi nelle aree di propria proprietà del Comune di Marostica all'interno del Comparto 2, che risultassero strettamente necessari ai fini dell'agibilità dei fabbricati del Comparto 3. Gli oneri per l'esecuzione di tali interventi se rientranti tra quelli a carico del Comparto 2, sono evidenziati nel quadro economico di spesa allegato agli elaborati definitivi-esecutivi delle opere di urbanizzazione del Comparto 3 ed approvati dalla Giunta Comunale. La eventuale spesa anticipata dal Comparto 3, sarà oggetto di conguaglio da parte del Comparto 2 in fase di approvazione del certificato di collaudo preliminare delle opere relative al Comparto 3;
- q. ad appaltare con un'unica gara le opere del comparto 1 e del comparto 3 nel caso la ditta lottizzante privata proprietaria di entrambe i comparti lo ritenesse opportuno.
- r. a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

All'atto della consegna, le opere citate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 9 "Collaudo finale".

2- Il Comune di Marostica in qualità di ditta co-lottizzante si impegna:

- 1. ad accollarsi le spese di perizia e di frazionamento per l'individuazione catastale dei lotti di competenza del Comune "1C-2C-3C" come individuati nel piano di lottizzazione approvato;
- 2. a sostenere pro-quota per i lotti di competenza "1C-2C-3C" e fino alla cessione degli stessi, i costi necessari a garantire la progettazione e la realizzazione delle reti tecnologiche, della viabilità di accesso ai lotti e dei parcheggi pubblici previsti all'interno del Comparto 2;
- 3. a trasferire ai futuri acquirenti dei lotti "1C-2C-3C" pro-quota tutti gli obblighi, gli oneri e le spese da sostenere, per la progettazione, gestione dell'appalto, esecuzione delle opere, frazionamenti, perizie, collaudi e quanto altro necessario per l'attuazione del Comparto 2 di competenza del Comune;
- 4. alla manutenzione e gestione diretta o per delega del verde del parco pubblico attrezzato.

5. a trasferire ai futuri acquirenti dei lotti ” 1C-2C-3C “ l'obbligo della manutenzione ordinaria delle aree destinate a verde primario del Comparto 2 , in conformità alle vigenti disposizioni legislative; in particolare, si impegna ad inserire nel bando di gara per l'alienazione dei lotti l'obbligo per i futuri acquirenti e successori ed aventi causa e diritto, ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde: sfalcio dell'erba, potatura delle piante, custodia di impianti e arredi previsti dal progetto, ed alla cura e pulizia generale dell'area, con particolare riguardo all'immagine pubblica e al decoro degli spazi a verde. Nel caso in cui i proprietari dei lotti ” 1C-2C-3C “ non provvedessero a ciò di loro iniziativa, l'Amministrazione Comunale procederà alla manutenzione a propria cura, addebitando agli stessi pro quota, o ai loro successori ed aventi causa e diritto, le spese sostenute. L'assunzione di tale obbligo da parte degli acquirenti dei lotti ” 1C-2C-3C “ deve essere trascritta negli eventuali atti di compravendita dei beni facenti parte del presente Piano di Lottizzazione. Per consentire l'agevole individuazione del soggetto tenuto alle menzionate prestazioni di manutenzione, i proprietari dei lotti ” 1C-2C-3C “ si impegnano a comunicare al Comune il nominativo entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto o dell'accordo di manutenzione, in mancanza di tale adempimento, li proprietari dei lotti ” 1C-2C-3C “ resteranno, in solido con il proprio avente causa, obbligati verso il Comune quanto all'adempimento degli obblighi sopra previsti;
6. alla manutenzione dei pozzi perdenti ricadenti all'interno delle aree oggetto di opere di urbanizzazione e al rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;
7. a corrispondere alla ditta lottizzante privata su presentazione degli stati di avanzamento dei lavori, l'importo provvisoriamente determinato nel quadro economico allegato alla presente convenzione in € 138.410.60. relativo alle maggiori opere accollate al Comparto 3 rispetto alla percentuale del 53% ad esso spettante. Ad esito della gara delle opere relative al Comparto 3 si applicherà a tale somma la stessa percentuale di ribasso d'asta ottenuta in sede di gara;
8. a consentire la realizzazione di eventuali sotto servizi nelle aree di propria proprietà individuate all'interno del Comparto 2, che fossero necessari per gli allacci dei sotto servizi necessari al Comparto 3 ai fini delle agibilità dei fabbricati all'interno dei lotti 1P e 2P;
9. a corrispondere se dovuti alla ditta lottizzante del Comparto 3 le eventuali maggiori spese sostenute per la realizzazione dei sotto servizi ricadenti all'interno del Comparto 2 necessari ai fini dell'agibilità dei fabbricati del Comparto 3, in fase di approvazione del certificato di collaudo preliminare degli stessi, così come indicato all'art.6 punto p);
10. ad accendere una polizza fideiussoria a favore della ditta lottizzante privata di importo pari ad € 138.410,60 , od eventualmente ribassato della stessa percentuale di ribasso accertata a seguito dell'esito della gara per le opere del Comparto 3, a copertura della differenza economica delle spese a carico del privato rispetto a quelle a carico del Comune di Marostica.

Articolo - 7

Vigilanza e responsabile unico del procedimento - collaudo in corso d'opera e certificato di collaudo preliminare - rilascio Permessi di Costruire

Ai sensi dell' art. 10 del D.lgs 163/2006, le stazioni appaltanti individuano, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, limitatamente al rispetto delle norme del codice dei contratti pubblici e del relativo regolamento attuativo vigente, alla cui osservanza sono tenuti. Il responsabile del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante deve possedere i requisiti previsti dall'art. 10 del d.lgs 163/2006 commi 6, 7, e 8 e svolgere i compiti previsti dai commi 3 e 4 ; il suo nominativo deve essere comunicato ai competenti uffici tecnici comunali contestualmente ai documenti allegati al Permesso di Costruire, e deve essere indicato nell'invito con cui si indice la gara per l'affidamento delle opere di urbanizzazione.

Prima dell'inizio lavori la Ditta Lottizzante si obbliga a depositare presso l'ufficio tecnico comunale competente, copia del progetto di cantierizzazione in particolare nei rapporti con i confinanti, con indicata l'eventuale viabilità provvisoria e gli avvisi di informazione alla cittadinanza, e attestazione del DDLL di aver adempiuto agli obblighi di legge sulla sicurezza cantieri.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza in corso d'opera di un collaudatore scelto dalla Ditta Lottizzante del PdL Ciliegi tra una terna di tecnici di specifica qualificazione professionale, scelti dall'amministrazione comunale tra gli iscritti all'albo dei collaudatori regionali per i lavori pubblici, o proposti dagli ordini professionali degli architetti e/o degli ingegneri tra i loro iscritti.

La terna di professionisti , e il successivo provvedimento di nomina del collaudatore, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'inizio lavori del primo comprato dovesse partire, su richiesta della ditta lottizzante, saranno comunicati dall'ufficio tecnico comunale competente.

Al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, dovrà essere dato avviso almeno una settimana prima della realizzazione degli interramenti (cavidotti, pozzi perdenti...) e al momento del collaudo dovrà essere allegata documentazione fotografica degli stessi.

Per il collaudo in corso d'opera si deve procedere ai sensi del Regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore al momento delle procedure di collaudo.

I relativi lavori e forniture dovranno essere (al fine di consentire la verifica della soglia minima di spesa) contabilizzati dal direttore dei lavori, secondo le disposizioni di cui al Regolamento di attuazione relativo alle opere pubbliche in vigore; l'ufficio tecnico comunale competente e/o il collaudatore potrà, in qualsiasi momento, accedere al cantiere e prendere visione degli atti (in particolare del libretto delle misure e del registro di contabilità) per gli opportuni controlli, e sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

Il rilascio del Certificato di Collaudo é di competenza del collaudatore.

La ditta lottizzante alla fine dei lavori, e comunque prima del collaudo finale delle opere, consegnerà al collaudatore e all'ufficio tecnico comunale competente, la contabilità finale dei lavori, dove saranno evidenziati i costi aggiuntivi per varianti in corso d'opera richieste dall'amministrazione comunale.

Qualora siano eseguite varianti in corso d'opera su richiesta della stazione appaltante, sentito il parere del progettista e del direttore lavori (art. 132 del d.lgs 163/06), o su indicazione del collaudatore e/o dall'ufficio tecnico comunale competente in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori per mancanze progettuali, non previste nel computo metrico estimativo approvato con il piano di lottizzazione " I Ciliegi ", l'operatore sarà tenuto ad eseguire, in ogni caso, le opere senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Marostica, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere e dell'avvio della procedura di approvazione del collaudo sia del Comparto 2 che del Comparto 3, la Ditta Lottizzante darà immediata notizia al Comune, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile; i verbali e i Certificati di Collaudo rilasciati dal collaudatore devono essere approvati con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente.

Art.8

Rilascio Permessi di Costruire e scomputo oneri

Con la firma della presente convenzione, si potranno ottenere i Permessi di costruire dei singoli fabbricati dei rispettivi Comparti 2 e 3 solo dopo l'avvenuta comunicazione agli uffici tecnici comunali degli importi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ribassati nella gara d'appalto dopo l'aggiudicazione, al fine di permettere il calcolo teorico delle rate degli oneri di urbanizzazione, rispetto al quadro economico allegato al piano.

Lo scomputo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione sarà conteggiato proporzionalmente rispetto alle percentuali individuate nel quadro economico allegato alla relazione illustrativa (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 e 40% Comparto 3) e pro quota per ogni singolo lotto, rispetto all'importo delle opere di urbanizzazione risultante a seguito della procedura negoziata per l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto 3 e per quelle afferenti al Comparto 2.

Il richiedente il permesso di costruire è tenuto a corrispondere al Comune la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedente detti valori.

Lo scomputo degli oneri provvisorio, e anche quello definitivo, sarà concesso proporzionalmente alla volumetria di ciascun lotto all'interno di ciascun comparto.

La ditta Lottizzante del Comparto 3 si impegna fino da ora a versare al Comune di Marostica l'eventuale conguaglio entro 20 giorni dall'avvenuta aggiudicazione delle opere di urbanizzazione dell'ultimo comparto edificatorio, e il Comune di Marostica, nel caso non sia rispettato quanto sopra riportato, è fin d'ora autorizzato a rivalersi sulla polizza fideiussoria di cui agli articoli 15 e 16.

Il quadro economico preliminare delle spese di urbanizzazione riportato nelle norme tecniche di attuazione al Piano, suddivide le spese stesse tra i 3 comparti edificatori e ed è vincolante per le percentuali di riferimento di spesa per ciascun comparto (7% Comparto 1, 53% Comparto 2 , 40% Comparto 3). Gli importi relativi alle spese di ciascun comparto saranno di volta in volta aggiornati in base agli esiti delle gare ed approvati dalla Giunta Comunale con l'approvazione del progetto definitivo esecutivo delle opere di ciascun comparto. Al collaudo preliminare delle opere, ciascun comparto dovrà versare gli eventuali

conguagli pro quota agli altri comparti, dovuti dalla differenza delle spese sostenute rispetto a quelle computate proporzionalmente a proprio carico urbanistico.

Dal punto di vista economico i costi delle opere ai fini del conteggio definitivo degli scomputi dei rispettivi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, saranno oggetto di rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT da effettuarsi rispetto all'ultima aggiudicazione temporale dei lavori riferita all'intero ambito di lottizzazione. Su tale esito saranno resi definitivi gli scomputi per tutti i lotti del PdL I Ciliegi. La polizza fideiussoria pari ad €di cui all'art.14 dovrà coprire tutti costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Comparto 3.

Per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dei Comparti 2 e 3, i cui importi per il Comparto 2 preventivati al netto di IVA sono pari a..... euro, di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari a euro e per il Comparto 3 pari aeuro di cui quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria pari aeuro, dovranno essere allegati anche i seguenti documenti:

- Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore a 5.150.000 euro a scomputo degli oneri previsti dall'art. 16 comma del DPR 380/2001 Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ai sensi del D.lgs 63/2006 e del regolamento attuativo in vigore ;
- Schema del contratto di appalto relativo al progetto esecutivo;
- Copia della lettera invito contenente i criteri per l'aggiudicazione e/o i punteggi per la valutazione sia dell'offerta tecnica che quella economica, e il nome del responsabile unico del procedimento incaricato dalla Ditta Lottizzante;
- Elenco dei soggetti invitati, con indicazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 38 del D.lgs 163/2008, attestazione SOA per la categoria e classifica come previsto dall'art. 40 del DPR 34/2000 rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata; certificato di qualità aziendale art. 4 e tabella allegato B) del DPR 34/2000, stampato per le giustificazioni che i concorrenti devono presentare ai sensi dell'art. 87 comma 1 del D.lgs 163/2008
- Importi soggetti a ribasso;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Elenco prezzi;
- Lista delle lavorazioni e forniture come da art.90 del DPR 554/99;

- dichiarazione del progettista in merito all'assunzione delle responsabilità per i danni subiti dalla stazione appaltante in conseguenza di errori o di omissioni della progettazione esecutiva, ed estremi della polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali.

Con la comunicazione dell'inizio lavori dovranno essere preventivamente depositati i seguenti documenti:

- Dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata ai sensi del D.lgs 163/2006 sottoscritta dal titolare del permesso di costruire (ai sensi del DPR 445/2000);
- Il nominativo del soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti previsti dall'art. 40 del Decreto legislativo 163/2006 e D.P.R. 34/2000;
- Indicazione dell'importo soggetto a ribasso d'asta complessivo, e distinto per tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati dei Comparti 2 e 3 se prima non saranno ultimate le opere di urbanizzazione ed effettuato almeno il collaudo preliminare delle opere dei rispettivi ambiti.

La presente convenzione, ai sensi del regolamento di attuazione delle opere pubbliche in vigore, definisce come "preliminare" il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione con la sola esclusione dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale, della segnaletica orizzontale e verticale, e della piantumazione del verde pubblico di ogni singolo comparto.

La richiesta di approvazione del collaudo preliminare per ogni singolo comparto dovrà essere corredata dai seguenti documenti :

A) n. 2 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

- 1- rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza, dei pozzetti di ispezione;

2- rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;

3- opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;

4 - rete acquedotto: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pezzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni della profondità di posa.

5 - rete acque di smaltimento meteoriche: planimetria , in scala adeguata, con indicata la rete e le dimensioni delle tubazioni, la posizione di caditoie, pozzetti, pozzi perdenti, con dissabbiatori e disoleatori, *vasche ecc...*

B) Contabilità lavori a consuntivo distinto per opere di urbanizzazione primarie e secondarie, firmato dal Direttore dei Lavori, con elaborato di confronto rispetto al computo metrico estimativo preventivato.

C) Collaudo dell'impianto di illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati, e di conformità alle prescrizioni della L.R. n. 17 del 07.08.2009 ; parere rilasciato dall'ARPAV su impianto elettrico impianto di messa a terra e protezione da contatti indiretti dell'illuminazione pubblica per apparecchi in classe I.

D) Certificato di collaudo delle reti:

- telefonia
- energia elettrica
- acquedotto e condotta acque nere
- gas metano per la rete interna alla lottizzazione (per allaccio alla condotta comunale si può depositare il certificato con gli elaborati del collaudo definitivo)
- dichiarazione del DDLL del rispetto delle prescrizioni del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta;
- dichiarazione di conformità degli impianti per la fornitura dal gas
- Il certificato di collaudo deve in ogni caso verificare con ispezioni, ed integrare in termini di responsabilità quanto dichiarato dagli Enti gestori;

E) Relazione esplicativa del DDLL sull'esecuzione e su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità;

F) Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'impresa esecutrice dei lavori stessi.

La Ditta Lottizzante rimane comunque obbligata al rispetto di quanto previsto all'art. 4 anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e quindi, fino alla consegna delle opere.

Articolo - 9

Collaudo finale provvisorio e definitivo

Il certificato di collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione, sarà redatto ai sensi del regolamento attuativo vigente del D.lgs 163/06 sui lavori pubblici.

Il certificato di collaudo finale, redatto su richiesta della Ditta Lottizzante di ogni singolo comparto è approvato con provvedimento dell'ufficio tecnico comunale competente, ha carattere provvisorio ed assume 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 dalla ditta lottizzante appaltante entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato con atto formale rilasciato dall'ufficio tecnico comunale competente entro la scadenza del suddetto termine di due anni. Nell'arco di tale periodo la ditta lottizzante appaltante è tenuta a prestare garanzia per le difformità e i vizi d'opera di cui all'art.15 .

Oltre al certificato e alla relazione di collaudo, come definiti nel Regolamento attuativo vigente sui lavori pubblici (art. 199 del DPR 554/99 e succ.), la richiesta di collaudo finale dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- aree verdi: planimetria, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;
- Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, distinte da quelle da vincolare ad uso pubblico, con l'indicazione delle relative

superfici e riferimenti di identificazione catastale, nonché copia dei frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall' Agenzia del Territorio di Vicenza.

- Planimetria con indicazione dei percorsi viabilistici, pedonali, ciclabili con segnaletica orizzontale e verticale con indicazione dell'ordinanza del Sindaco di riferimento.
- Certificato di regolare esecuzione del DDLL sottoscritto dall'impresa per le ultime opere,
- Relazione esplicativa definitiva del DDLL sull'esecuzione, sulle aree da cedere/vincolare, su eventuali varianti non sostanziali alle opere e alla contabilità.
- Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL

Nel caso non sia stato richiesto precedentemente il collaudo preliminare, dovrà inoltre essere allegata tutta la documentazione prescritta.

Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo, sarà devoluta alla competenza del Giudice Ordinario secondo le norme di rito.

La Ditta Lottizzante si impegna a provvedere, assumendo tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/a completare le opere, secondo le risultanze del collaudo finale entro il termine stabilito dall' Amministrazione Comunale; scaduto tale termine, ed in caso di inadempimento della Ditta Lottizzante si provvederà d'ufficio nei termini stabiliti dalle norme vigenti.

Articolo - 10 esecuzione per stralci

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione all'interno dei Comparti 2 e 3 non è ammessa per stralci funzionali.

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della polizza nel rispetto dell'art. 16 .

Articolo - 11 termini esecuzione opere - spese di collaudo

Tutte le spese inerenti al collaudo, sono divise pro quota rispetto alle percentuali di ogni singolo comparto.

Tutte le opere, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori del Permesso di Costruire relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intende decaduta e l'atto risolto in pieno diritto, fatta salva la possibilità di chiedere un nuovo permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione non ancora eseguite, entro il termine di validità del piano.

Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune è senz'altro autorizzato dalla Ditta Lottizzante ad avvalersi nei suoi confronti della procedura prevista dalle norme vigenti.

Articolo -12 oneri per l'edificazione

L'edificazione sull'area interessata alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le norme generali del PRG e le prescrizioni delle norme regolamentari edilizie proprie della zona e soprattutto rispettando le previsioni del Piano di Lottizzazione " I Ciliegi".

Il valore di riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per tutti e tre i comparti suddiviso pro-quota, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto.

Il valore di riferimento pro quota per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per tutti tre i comparti, è l'importo come risultante a seguito del ribasso d'asta offerto dal soggetto vincitore delle gare d'appalto relative alle opere di urbanizzazione secondaria (comparto 3), integrato dai soli eventuali costi delle varianti in corso d'opera richieste dall' Amministrazione comunale.

Se al momento del ritiro del permesso a costruire dei fabbricati dei Comparti 2 e 3 non sono a disposizione i valori riferiti all'esito delle gare delle opere di urbanizzazione degli altri Comparti, gli scomputi degli oneri saranno conteggiati in via provvisoria in base all'esito della gara delle opere del Comparto di riferimento, così come indicato all'art.8.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire dei fabbricati, saranno indicate le modalità e le tempistiche di versamento secondo le tariffe vigenti stabilite da apposita Delibera di Consiglio Comunale, del costo di costruzione e delle rate degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo dei costi di realizzazione delle opere preventivati e ribassati in base all'esito della gara di appalto.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione a scomputo, sarà ripartito percentualmente tra i vari lotti rispetto al comparto di riferimento, in relazione alla massima potenzialità edificatoria di ciascun lotto espressa in volume fuori terra.

Nel caso di trasferimento della capacità edificatoria tra lotti dello stesso comparto, la percentuale di ripartizione si baserà sulla edificazione effettivamente eseguita.

Per conguagli o recuperi degli eventuali maggiori costi imputabili a varianti in corso d'opera richieste dall'Amministrazione comunale, i titolari dei Permessi di Costruire dovranno fare richiesta all'ufficio tecnico comunale competente prima del versamento dell'ultima rata o della fine lavori.

Articolo - 13 **validità convenzione**

La presente convenzione ha validità 10 anni ed è valida, oltrechè per la Ditta Lottizzante del Comparto 3, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo. Trascorso detto termine, subentrano le disposizioni dell'art. 20 della L.R. 11 del 23/04/2004 e dell'art. 98 del Regolamento Edilizio vigente.

Articolo - 14 **spese inerenti all'atto**

La presente Convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della Ditta Lottizzante del Comparto 3. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni relativa responsabilità.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle ad esse connesse, ivi comprese le aliquote IVA afferenti le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e non a scomputo riferite al Comparto 3, e le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo Contratto, ed in particolare dei benefici previsti per legge, trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del PRG del Comune di Marostica, saranno a carico della Ditta Lottizzante del Comparto 3, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Articolo - 15 **garanzia**

La Ditta Lottizzante, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di Euro _____ (importo in lettere), pari al 100% più IVA dei costi indicati nel quadro di spesa preventivato relativo al Comparto 3, mediante polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ di durata triennale salvo tacito rinnovo.

Il Comune di Marostica a garanzia degli obblighi di copertura della differenza economica di spesa delle opere di urbanizzazione a carico della ditta lottizzante privata, in base a quanto stabilito all'art.comma 2 lettere 8 e 9, polizza fideiussoria/fideiussione bancaria n. _____ della _____ con sede sociale e direzione generale in _____ di durata triennale salvo tacito rinnovo Euro _____ (importo in lettere).

Tali garanzie dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere senza scadenza ovvero rinnovabile automaticamente anche in assenza del pagamento del premi;
- essere svincolabile solo con esplicita autorizzazione del Comune di Marostica, non prevedere alcun onere a carico del comune;
- prevedere che il pagamento delle somme dovute avverrà, con valuta fissa al 15° (quindicesimo) giorno successivo alla ricezione della richiesta, spedita dal Comune di Marostica al Garante, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata per conoscenza anche al soggetto garantito. Il Garante non potrà sollevare eccezione o contestazione alcuna, alle quali, comunque fin d'ora espressamente rinuncia, anche in caso di eventuale opposizione da parte dell'Impresa o in pendenza di eventuale controversia sulla sussistenza o esigibilità del credito;
- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C.

Articolo - 16 svincolo garanzia

La Ditta lottizzante ha la facoltà di chiedere lo svincolo progressivo della garanzia fideiussoria in proporzione allo stato di avanzamento dei lavori S.A.L. e ai costi accessori già sostenuti (progettazione esecutiva, prestazioni professionali varie, oneri sicurezza, frazionamenti, collaudo...); con la domanda di svincolo deve essere depositata documentazione e/o dichiarazione degli importi dei suddetti costi e S.A.L., attestata dalla direzione lavori e dal verbale di collaudo in corso d'opera.

L'ammontare residuo corrispondente alla rata di stato avanzamento lavori S.A.L. finale, pari a circa il 20% dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà svincolato solo dopo:

1. l'approvazione del collaudo finale definitivo dell'intera lottizzazione;
2. la verifica finale definitiva relativa agli scomputi degli oneri di urbanizzazione per i singoli lotti;
3. all'avvenuto pagamento delle spese di collaudo dell'intera lottizzazione;
4. nel rispetto degli obblighi previsti dagli articoli 5,6,7 e 8.

Su richiesta della ditta lottizzante autorizzata dal Comune, lo svincolo del residuo a saldo della garanzia potrà essere anticipato con l'approvazione del certificato di collaudo finale provvisorio, a fronte del deposito di una garanzia presentata dalla ditta appaltatrice di pari importo, e con le caratteristiche descritte all'art. 15, per la durata di due anni e comunque fino all'approvazione del certificato di collaudo finale definitivo. Tale opzione potrà essere esercitata solo nel caso si sia già dato corso alla verifica definitiva finale degli scomputi relativa a ciascun lotto della Lottizzazione I Ciliegi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La ditta lottizzante privata si impegna a svincolare la polizza fideiussoria accesa a suo favore dal Comune di Marostica a copertura della differenza fra i costi pro quota e quelli realmente da essa sostenuti, ad avvenuto pagamento del saldo da parte del Comune di Marostica che avverrà simultaneamente con l'approvazione del certificato di collaudo preliminare delle opere relative al Comparto 3.

Letto, firmato e sottoscritto:

Il Proprietario richiedente:

Marostica, li



Allegato sub B) EMENDAMENTO



CITTA' DI MAROSTICA

VIA L. TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248
Partita IVA. 00255650244
tel. +39 0424/479200 - fax +39 0424/479156



del Touring Club Italiano

Prot. n

9906/2011

Marostica, 09/06/2011

Al Presidente del Consiglio
Cortese Manuel

Oggetto: presentazione emendamento.

Egregio Presidente,

in allegato alla presente Le invio l'emendamento relativo alla proposta di delibera avente oggetto "APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PUBBLICO-PRIVATA DENOMINATO "PDL CILIEGI" IN VIA GOBBE A MAROSTICA" in odg alla seduta consiliare in data odierna.



Il Sindaco
Gianni Scetto



CITTÀ DI MAROSTICA

VIA L. TEMPESTA, 17 - 36063 MAROSTICA (VICENZA)

Codice Fiscale 82000830248
Partita IVA. 00255650244
n. fax +39 0424 479156
www.comune.marostica.vi.it

Prot. n.

Marostica, 9-06-2011

Oggetto: emendamento alla proposta di delibera di approvazione del PdL Ciliegi

Preso atto che :

Con DGC n.53 del 14-04-2011 è stato adottato il PdL Ciliegi nel quale si prevedeva di realizzare anche un marciapiede come opera esterna all'ambito del PUA ma ad esso confinante, su area di proprietà di terzi, ovvero dei signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna, Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele, Tres Giuliana.

Con nota prot. 4277 del 15-03-2011 è stato dato avvio del procedimento ai fini della messa a conoscenza dei soggetti interessati della volontà dell'Amministrazione di procedere con l'adozione del Piano attuativo e la realizzazione di opere fuori ambito di lottizzazione che interessano direttamente le proprietà sopra indicate.

I signori Cimiero Audenzio e Pegoraro Daniele con nota prot. 5472 del 4 aprile 2011, e Tres Giuliana con nota prot. 5048 del 29 marzo 2011 hanno dato l'autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sulla loro proprietà e si sono resi disponibili anche alla cessione gratuita delle stesse una volta ultimato il piano.

Il sig.ri Barausse Rolando e Dal Santo Vanna si sono riservati di dare il loro assenso una volta chiarita la sistemazione della servitù presente a nord del PdL e confinante con la loro proprietà.

Il Piano è stato regolarmente adottato dalla Giunta comunale e pubblicato all'albo pretorio comunale per giorni 10 e nei successivi 20 giorni non sono pervenute osservazioni.

In data 9 giugno 2011 prot. 9852 è stata depositata agli atti una nota a firma dei signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna nella quale hanno dichiarato di non aderire alla cessione gratuita dell'area oggetto di realizzazione del marciapiede, ovvero subordinando il loro assenso alle seguenti condizioni: sia garantito l'accesso esistente a sud della proprietà lungo la servitù esistente del mappale 1043 e sia individuata la modalità di accesso ad un ambito edificabile esterno alla lottizzazione (mappale 1088) confinate ad ovest con la proprietà Barausse Rolando e Dal Santo Vanna, senza che ciò comporti la diminuzione delle aree a verde pubblico della lottizzazione "Tasca".

Le opere esterne al perimetro di piano, in particolare il marciapiede in questione, ad ovest della nuova viabilità di accesso, sono state previste al fine di agevolare l'accessibilità delle proprietà esistenti che attualmente avviene da una modesta viabilità interna privata.

Con la realizzazione della nuova infrastruttura stradale, dotata di marciapiede, mt 6.50 di sede stradale e pista ciclabile, le proprietà esistenti confinate con essa godono di un complessivo miglioramento del contesto e di valorizzazione immobiliare complessiva. A tal fine si sottolinea che la realizzazione del marciapiede esterno all'ambito non risulta necessario o funzionale all'attuazione del Piano in quanto la viabilità di accesso, dotata di pista ciclabile ed aiuola

AREA URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANI E PROGRAMMI- tel 0424 479 244

Orari di apertura al pubblico: martedì 9 - 12:30 \ 16:30 - 18:15; giovedì 10:00 - 12:30

Indirizzo e-mail : <mailto:urbanistica@comune.marostica.vi.it> - PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.net

Responsabile di Area: Arch. Laura Carbognin Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Cinzia Zonta

Sigla del Redattore: cz Nome del file: O:\URBANISTICA\PIANI ATTUATIVI\PdL Ciliegi\emendamento ciliegi.doc

spartitraffico maggiore di cm 50, è prevista completamente su area di proprietà delle ditte lottizzanti ed è conforme ai dettami del Codice della Strada.

Le osservazioni dei Signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna si riferiscono ad una proprietà terza (mappale 1088) e non sono di pertinenza diretta alla lottizzazione in quanto la servitù esistente è indicata e mantenuta nella stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In attesa di chiarire meglio con la proprietà Barausse-Dal Santo le eventuali soluzioni alle questioni poste, l'Amministrazione in comune accordo con la ditta colottizzante ha ritenuto di proseguire nell'iter approvativo del Piano di Lottizzazione, sospendendo la realizzazione del marciapiede esterno all'ambito, in attesa dell'assenso della proprietà, fermi restando gli obblighi di attuazione dello stesso da parte della ditta lottizzante una volta acquisito il nulla osta della proprietà o individuata altra modalità di legge.

Si propone pertanto, alla luce di quanto sopra specificato, su richiesta dell'Amministrazione e d'intesa con la ditta colottizzante, la presentazione del seguente emendamento alla proposta di delibera ed ai suoi allegati.

Nella premessa :

1. preso atto della nota trasmessa dai signori Barausse Rolando e Dal Santo Vanna del 9 giugno 2011 prot.9852 con la quale gli stessi hanno dichiarato di non aderire alla cessione delle aree oggetto di realizzazione del marciapiede esterno al perimetro di piano, se non a condizioni che non attengono direttamente alla realizzazione della lottizzazione, la cui realizzazione pertanto deve essere rimandata ad un momento successivo e indipendente dalle tempistiche dal piano;
2. ritenuto pertanto necessario subordinare la realizzazione delle opere esterne al piano ricadenti nella proprietà della ditta Barausse Rolando e Dal Santo Vanna all'assenso delle proprietà o all'adozione di altra procedura ritenuta più opportuna da parte dell'amministrazione;
3. dato atto che a seguito dell'accoglimento dell'emendamento sono modificate oltre che la proposta di delibera anche i seguenti allegati:

- Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" emendato scala 1:500
- Tav. 06 A "Progetto: Standard –
individuazione e differenziazione per comparti" emendato scala 1:500
- Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" emendato scale varie
- Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" emendato scala 1:500
- Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" emendato scala 1:500
- Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" emendato scala 1:500
- Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" emendato scala 1:500
- Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" emendato scala 1:500
- Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" emendato scala 1:500
- Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale –
Segnaletica Orizzontale e Verticale" emendato scala 1:500
- ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile emendato
- ALLEGATO D2: schema di convenzione comparto 3 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permutazioni sono già intervenute) emendato

Nel dispositivo :

1. di approvare, solo per quanto riguarda l'assetto urbanistico, il Piano di Lottizzazione misto

AREA URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO	-	UFFICIO PIANI E PROGRAMMI-	tel 0424 479 244
Orari di apertura al pubblico:		martedì 9 – 12:30 \ 16:30 – 18:15; giovedì 10:00 – 12:30	
Indirizzo e-mail :	mailto:urbanistica@comune.marostica.vi.it	-	PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.net
Responsabile di Area:	Arch. Laura Carbognin	Responsabile del Procedimento:	Dott. Urb. Cinzia Zonta
Sigla del Redattore: cz	Nome del file:O:\URBANISTICA\PIANI ATTUATIVI\PdL Ciliegì\emendamento ciliegì.doc		

pubblico-privato denominato "I Ciliegi" a destinazione residenziale in un'area lungo Via Gobbe, così come prevede l'art. 20 della L.R. 11/2004, costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti come risultanti a seguito dell'emendamento approvato:

Tav. 01 "Inquadramento territoriale – Estratto di PRG e di CTR"	scale varie
Tav. 02 "Estratti di planimetrie catastali: individuazione delle proprietà"	scala 1:2000
Tav. 03 "Rilievo dello stato di fatto:reti tecnologiche esistenti/Roggia Marosticana"	scala 1:500
Tav. 04 "Rilievo dello stato di fatto: sezioni attuale andamento del terreno"	scala 1:200
Tav. 05 "Progetto: Planimetria Generale" emendato	scala 1:500
Tav. 06 A "Progetto: Standard –individuazione e differenziazione per comparti" emendato	scala 1:500
Tav. 06 B "Schema planivolumetrico di massima" emendato	scale varie
Tav. 07 "Progetto: Rete Fognaria acque nere" emendato	scala 1:500
Tav. 08 "Progetto: Rete Illuminazione pubblica" emendato	scala 1:500
Tav. 09 "Progetto: Rete Acquedotto" emendato	scala 1:500
Tav. 10 "Progetto: Rete Telefonica" emendato	scala 1:500
Tav. 11 "Progetto: Rete Energia Elettrica" emendato	scala 1:500
Tav. 12 "Progetto: Rete Gas Metano" emendato	scala 1:500
Tav. 13 "Progetto: Viabilità generale – Segnaletica Orizzontale e Verticale" emendato	scala 1:500

ALLEGATO A: relazione illustrativa – edilizia sostenibile emendato

ALLEGATO B: documentazione fotografica

ALLEGATO C: norme tecniche di attuazione

ALLEGATO D1: schema di convenzione comparto 1 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute)

ALLEGATO D2: schema di convenzione comparto 3 (gli allegati sono stati redatti tenendo conto che le permute sono già intervenute) emendato

ALLEGATO E: preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione e quadro economico

ALLEGATO F: pareri enti

2. di autorizzare nel rispetto, dell'art. 11 comma 4 della L.R. 61 del 27.06.1985, la modifica del perimetro di piano al fine di comprendere l'area necessaria alla realizzazione di un marciapiede lungo la viabilità principale di Via Gobbe e altre leggere modifiche di perimetro al fine di adeguarlo allo stato reale dei luoghi, entro il limite massimo del 10%, senza che ciò modifichi la capacità edificatoria dell'area;

3. di stabilire che l'ambito soggetto a SUA sia diviso in n. 3 comparti urbanistici autonomi e funzionali, le cui spese di attuazione per le opere di urbanizzazione sono proporzionate rispetto alle percentuali di proprietà delle capacità edificatorie massime (53% Comune di Marostica, 47% fratelli Sorio);

4. di stabilire che l'attuazione delle opere di urbanizzazione del Comparto 2 di competenza del Comune di Marostica, sarà subordinata all'accertamento della disponibilità di spesa derivate anche dall'alienazione delle proprietà delle aree medesime;

5. di evidenziare che i lottizzanti privati dichiarano in convenzione la disponibilità a sottoscrivere tutte le varianti di cui il Comune ravvisi la necessità, anche afferenti il solo Comparto 2 e anche comportanti aumento di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di demandare alla

AREA URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANI E PROGRAMMI- tel 0424 479 244

Orari di apertura al pubblico: martedì 9 – 12:30 \ 16:30 – 18:15; giovedì 10:00 – 12:30

Indirizzo e-mail : <mailto:urbanistica@comune.marostica.vi.it> - PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.net

Responsabile di Area: Arch. Laura Carbognin Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Cinzia Zonta

Sigla del Redattore: cz Nome del file:O:\URBANISTICA\PIANI ATTUATIVIPdL Ciliegi\emendamento ciliegi.doc

Giunta Comunale l'approvazione del progetto definitivo e/o definitivo esecutivo del marciapiede esterno al perimetro di piano quando le aree saranno disponibili, fermo restando l'impegno alla copertura economica a realizzare l'opera pro-quota da parte della ditta co-lottizzante;

6. di autorizzare la permuta delle aree individuate al foglio 11 del censuario di Marostica nei mappali 106 parte (proprietà del Comune di Marostica) e nel mappale 1449 parte (proprietà dei fratelli Sorio), demandando al responsabile dell'Area IV la definizione della superficie della stesse all'interno dei lotti 3P del Comparto 1 di proprietà dei fratelli Sorio e del lotto 1C del Comparto 2 di proprietà del Comune di Marostica. Si sottolinea che tale permuta costituisce una semplice redistribuzione delle superfici prive di capacità edificatoria in quanto i volumi indicati all'interno dei lotti sono proporzionati alla capacità edificatoria delle proprietà in essere originali. Tale redistribuzione avviene a pari valore in quanto esse non incidono né sulla capacità edificatoria né sul rapporto superficie territoriale-.superficie fondiaria delle proprietà;

7. di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione del progetto definitivo e/o definitivo-esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione dei comparti, corredato dal quadro economico definitivo aggiornato in base alle percentuali di riferimento. Tale spesa può subire aggiornamenti nella fase della redazione del progetto definitivo ed esecutivo dei lavori: in caso di diminuzione di importo (anche dovuto a ribasso d'asta) i valori sono rideterminati d'ufficio secondo le percentuali espresse; in caso di incremento del valore, lo stesso verrà approvato dalla Giunta comunale unitamente all'approvazione del progetto. La maggiore spesa verrà ripartita secondo le percentuali espresse;

8. di demandare alla ditta co-lottizzante privata l'attuazione delle opere di urbanizzazione insistenti nel Comparto 2 come specificato nello schema di convenzione relativo al Comparto 3;

9. di stabilire in anni 10 l'efficacia del piano dall'entrata in vigore della delibera di approvazione, salvo eventuale proroga da parte del C.C di ulteriori 5 anni, così come stabilito dall'art.20 commi 9-10-11 della L.R.11/2004 e di dichiarare la pubblica utilità delle opere in esso previste;

10. di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile.

Il Capo Area IV - Pianificazione
Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale
Arch. Laura Carbognin

09/06/2011

Firma per accettazione

Fiorino Scalo

AREA URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANI E PROGRAMMI- tel 0424 479 244
Orari di apertura al pubblico: martedì 9 - 12:30 \ 16:30 - 18:15; giovedì 10:00 - 12:30
Indirizzo e-mail : <mailto:urbanistica@comune.marostica.vi.it> - PEC marostica.vi@cert.ip-veneto.net
Responsabile di Area: Arch. Laura Carbognin Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Cinzia Zonta
Sigla del Redattore: cz Nome del file:O:\URBANISTICA\PIANI ATTUATIVI\PdL Ciliegì\emendamento ciliegì.doc

Oggetto : APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA MISTA PUBBLICO-PRIVATA DENOMINATO "PDL CILIEGI" IN VIA GOBBE A MAROSTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 03/06/2011

Il Responsabile del Settore
Urbanistica-Sviluppo Territorio
Arch. Laura Carbognin

PARERE DI CONFORMITA'

La deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.
Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 06/06/2011

Il Segretario Generale
Francesca Lora

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Emanuel Cortese

Il Segretario Generale
Francesca Lora

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto SEGRETARIO GENERALE che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il _____ ed ivi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (T.U.E.L.).

Il Segretario Generale
Francesca Lora

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data _____ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- è divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale
Francesca Lora

- Segretario
- Ufficio personale
- Servizi Sociali
- Servizi Demografici
- C.e.d.
- Ufficio Cultura e Biblioteca
- Ufficio Segreteria e Contratti
- Area 1^ Affari Generali
- Area 2^ Economico Finanziaria
- Area 3^ Lavori Pubblici
- Ufficio Progettazione
- Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica
- Vigili
- Protezione Civile

Unione dei Comuni