



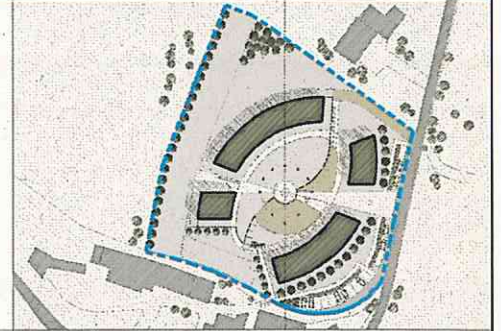
PROTOCOLLO GENERALE

COMUNE DI SCHIO  
27 MAR. 2013  
UFF. PROTOCOLLO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO:  
**"S. ROCCO COMMUNITY"**  
Località Marzarotti - S. Rocco

**DOCUMENTI**

SPAZIO UFFICIO PIANI ATTUATIVI E GESTIONI E CONVENZIONI



Elaborato: **CONVENZIONI**  
Schema di Convenzione

SPAZIO UFFICIO PIANI ATTUATIVI E GESTIONI E CONVENZIONI

Fascicolo N°: **PUA.Doc.11-01**

Data: **MAR 2013**

Sostituisce Doc. n.: PUA. DOC. 11

NOMINATIVI RICHIEDENTI

ARCHITETTO  
Sezione A/a  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**UGO MARIA LOBBA**  
n° 986

Committente/i: **SAN ROCCO SOCIETA' COOPERATIVA**

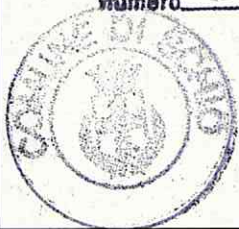
Progettisti:  
**UGO MARIA LOBBA** architetto  
**CORRADO RUARO** architetto  
**MASSIMO ZAMPIERI** architetto  
**FILIPPO DE FRANCESCHI** architetto

ARCHITETTO  
Sezione A/a  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MASSIMO ZAMPIERI**  
n° 989

NOMINATIVI RICHIEDENTI

ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB **A**

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale  
numero 81 del 9.4.2013



IL RESPONSABILE P.O.  
**Chiara Strazzabosco**  
*Chiara Strazzabosco*

Collaboratori:  
arch. nico plotto  
arch. francesco fomer

ARCHITETTO  
Sezione A/a  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**CORRADO RUARO**  
n° 939

RIFERIMENTO GENERALE ISTANZA

arch. ugo maria lobba - arch. corrado ruaro - arch. massimo zampieni

**ARCHINGE**  
RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO  
VIA E. PERINI, 7 - 36016 SCHIO (VI) - TEL. 0445 839 878 - FAX 0445 830 216 - email: lobbaruaro@studioarchingeo.eu



	<b>PROVINCIA DI VICENZA</b>  COMUNE DI SCHIO	<b>DIREZIONE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA COMMERCIALE</b> Servizio Urbanistica Ufficio Piani Attuativi e Gestione Convenzioni
<b>MOD – SCHEMA CONVENZIONE TIPO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</b>		Codice revisione: 70614.131928 / 2

**COMUNE DI SCHIO**  
(Provincia di Vicenza)

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN ROCCO COMMUNITY" – DITTE VARIE"**

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

*(dati da inserire in sede di stipulazione)*

Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n.

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n.

aggiornata d'ufficio con determinazione dirigenziale n°

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

Amministrazione Comune di Schio:

\_\_\_\_\_  
Ditta Attuatrice – (Consorzio rappresentante il 100 % degli aventi titolo):

.....

\_\_\_\_\_

.....

\_\_\_\_\_

Schio, marzo 2013

(dati da inserire in sede di stipulazione)

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

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

a) aventi titolo:

- San Rocco Società Cooperativa, via Del Fontanon, 4 – Schio Cod. Fisc e P.Iva 03676040243
- Mogentale Pierino nato a Tretto il 27-08-1954 residente a Schio (VI), Contrà Ferracini, 2 Cod Fisc MGN PRN 54M27 L394O
- Dalla Vecchia Marino nato a Tretto il 07/06/1960 residente a Schio (VI), Contrà Gierte, 1 Cod Fisc DLL MRN 60H07 L394K
- Dalla Vecchia Silvano nato a Tretto il 8-02-1962 residente a Schio (VI), Contrà Marzarotti, 3 Cod Fisc DLL SVN 62B08 L394F
- Dalla Vecchia Daniele nato a Schio il 6-10-1971 residente a Schio (VI), Contrà Gierte, 1 Cod Fisc DLL DNL 71R06 I531R
- Dalla Vecchia Danila Edelfina nata a Tretto il 27-08-1954 residente a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. DLL DLD 54M67 L394W
- Dalla Vecchia Elisabetta nata a Schio il 01-03-1970 residente a \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. DLL LBT 70C41 I531Y
- Comune di Schio (Vi), con sede in via Pasini n. 33 p. I.V.A. e cod. fisc.00402150247

che nel presente atto saranno indicati come "Ditta Attuatrice";

persone contraenti della cui identità e capacità giuridica io, *Segretario Comunale/notaio rogante* sono certo, fatta rinuncia concorde e con il mio assenso all'intervento dei testimoni,

#### **PREMESSO CHE**

- la Ditta Attuatrice ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto prot. .... che risulta conforme alle indicazioni di PRG e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- Il Piano, ai sensi dell'art. 48 comma 1 quater LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni include una porzione di area agricola al fine di inserire all'interno zone verdi adatte alla mitigazione ambientale attraverso la piantumazione anche di filari alberati a protezione dei venti provenienti da Ovest e da Nord;
- Il Piano di complessivi mq. 7.860,63 (reali), ai sensi dell'art. 48 comma 1 quater LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ha modificato il proprio perimetro come evidenziato nelle Tavole PUA.04 e PUA.07, comprende la zona agricola posta ad Ovest oltre che da leggeri aggiustamenti dovuti alla differenza tra Catasto e confini reali.
- la Ditta Attuatrice dichiara di aver titolo per ottenere i necessari provvedimenti per attuare il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, le cui aree sono così descritte in Catasto salvo aggiornamenti derivanti dai successivi frazionamenti delle aree stesse (vedi allegato 1):

#### **CONSIDERATO CHE**

- Il Comune di Schio pone particolare attenzione all'aspetto ambientale ed energetico dello sviluppo urbanistico ed edilizio della città pertanto il Piano pone attenzione all'inserimento paesaggistico e ambientale del nuovo intervento e del suo rapporto con la limitrofa zona collinare/agricola, i nuclei residenziali esistenti, la riconoscibilità e vivibilità dell'insediamento, perseguendo tali obiettivi attraverso l'inserimento di:
  - Insediamento residenziale con andamento curvilineo;
  - fabbricati posti su due/tre livelli;
  - zona centrale di aggregazione (piazzetta);
  - collegamenti pedonali delimitati da arbusti;
  - presenza di una fontana;
  - inserimento di elementi arborei tipici;
  - valorizzazione dei coni visivi verso il Monte Novegno, il Monte Summano e verso la pianura;
  - realizzazione di collegamento con la contrada adiacente;
  - realizzazione di posti auto per i residenti delle contrade Marzarotti e Gierte;

## CONSIDERATO CHE

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

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

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE.

### Art. 1 – Premesse

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

### Art. 2 – Attuazione del Piano e dichiarazione di proprietà

1. La Ditta Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Essa si assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. La Ditta Attuatrice, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo o successori, si impegna a realizzare:
  - lo strumento urbanistico attuativo, protocollo n. \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni;
  - tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del Piano, dal dettaglio del progetto esecutivo ed in conformità alle prescrizioni in premessa richiamate, comprese le opere relative alla pubblica illuminazione, alle reti di servizio idrica, elettrica, telefonica e alla segnaletica stradale (verticale ed orizzontale).
3. L'attuazione del Piano e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in conformità ai seguenti provvedimenti agli atti, che si intendono parte integrante della presente Convenzione:  
*(dati da inserire in sede di stipulazione);*
  - a) Piano e relativi elaborati, approvati ed identificati agli atti della Deliberazione di Giunta di approvazione in premessa richiamata;
  - b) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

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

- 1- Visto il computo metrico del Progetto Esecutivo approvato dalla competente Direzione lavori pubblici, il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari primari ammonta a complessivi euro \_\_\_\_\_,00 (diconsi euro \_\_\_\_\_/00).
- 2- Le parti danno atto che tale importo è importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e che, secondo quanto disposto dall'art. 45 del D.lgs. 201/11 convertito in Legge 214/2011, **l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.**
- 3- La Ditta Attuatrice nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione del presente Piano dovrà rispettare le disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006 e successive modifiche e integrazioni anche in merito alle terre e rocce di scavo di cui all'art. 186 e la relativa Deliberazione della Giunta Regionale n. 2424 del 08.08.2008 nonché la disciplina dei rifiuti di cui all'art. 212.
- 4- La Ditta Attatrice, dovrà attenersi alle seguenti norme di carattere generale:
  - Decreto legislativo 81/2008;
  - Decreto legislativo 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni;oltre ad altre eventuali norme che dovessero entrare in vigore durante l'applicazione del presente contratto, per quanto compatibili ed applicabili.

- 5- L'importo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra definito, viene ripartito in ragione del volume urbanistico di ciascun Comparto urbanistico del Piano (€ \_\_\_\_\_ / mc 6.427,52) definendo in \_\_\_\_\_ €/mc il valore unitario degli oneri di urbanizzazione ammessi a scomputo dei valori tabellari primari in ragione del volume urbanistico fuori terra massimo previsto da Piano.
- 6- Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno conferiti all'atto del rilascio del permesso di costruire secondo le modalità stabilite dalla deliberazione relativa agli importi degli oneri tabellari vigente in tale data.
- 7- L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla Ditta Attua ammesso a scomputo degli oneri tabellari primari, rapportato alle volumetrie dei diversi lotti di intervento edificatorio, risulta definito dalla seguente tabella:

Comparto	LOTTO N.	VOLUME EDIFICABILE LOTTI Mc	ONERI AMMESSI A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA pari ad €/Mc
UNICO			_____

- 8- Qualora nel periodo di efficacia del Piano, in sede di rilascio dei "permessi di costruire" o di formazione di altro titolo abilitativo relativo agli edifici, dovessero verificarsi assestamenti alla dimensione, dimensionamento e/o al numero dei lotti, la presente tabella dovrà essere aggiornata ed approvata dal relativo provvedimento edilizio. Di tale aggiornamento dovrà essere data comunicazione e copia al competente Ufficio Piani Attuativi al fine di consentire l'aggiornamento continuo del Piano.
- 9- L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare pari a € \_\_\_\_\_,00 (diconsi euro \_\_\_\_\_/00), rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Attuatrice ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazioni dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'articolo 1469 del Codice Civile.
- 10- All'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi sarà verificato e calcolato il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria tabellare, sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data ed in relazione alla volumetria da autorizzare. Da detto contributo saranno detratti i costi ammessi a scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in base alla tabella di cui al precedente comma 11 e secondo le modalità sotto specificate:
- Non è dovuto alcun rimborso alla Ditta Attuatrice per l'eventuale maggiore costo delle opere da realizzare rispetto al valore del contributo tabellare dovuto;
  - L'eventuale minore costo delle opere di urbanizzazione rispetto al valore del contributo tabellare dovuto comporterà il versamento del relativo conguaglio in sede di istanza edilizia.
- 11- Ai fini della stipulazione della presente convenzione è consentito l'aggiornamento del valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 secondo la variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali fra la data di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo da parte dell'organo comunale competente e la data della stipula della presente convenzione (in sede di stipulazione dell'atto: solo se sono passati più di sei mesi e per cause imputabili al Comune).
- 12- A garanzia dei presenti obblighi la Ditta Attuatrice dovrà presentare una garanzia finanziaria pari al 100% del costo complessivo ammesso a scomputo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.
- 13- Restano in ogni caso a carico della Ditta Attuatrice, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza della stessa ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

#### **Art. 4 Cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico perpetuo delle aree destinate a Standard**

- 1- La Ditta Attuatrice con il presente contratto si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Schio, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004, le Superfici pubbliche individuate nella tavola n. PUA.09 identificata agli atti del Piano di Lottizzazione che si intende parte integrante del presente atto e secondo le disposizioni di cui al successivo art. 11 – Stipula degli atti di acquisizione e assetto definitivo.
- 2- La Superficie pubblica complessiva del Piano di 1037,47 mq è così suddivisa:

**a) Aree da acquisire gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune:**

Strade:

**mq 233,07**

Tali aree risultano catastalmente individuate al Comune Censuario di Schio, - Tretto, Foglio 21, Mappali n. 142 (porzione) - 143 (porzione) - 140 (porzione) - 1593 (porzione) - 1597 (porzione) - 1595 (porzione) - più precisamente individuati con successivo frazionamento predisposto ai fini della relativa acquisizione.

**b) Aree private ad uso pubblico:**

Parcheggio pubblico primario:

**mq 103,60**

Area a Verde pubblico primario attrezzato:

**mq. 520,80**

Percorsi pedonali pubblici:

**mq 180,00**

Tali aree risultano Catastalmente individuate al Comune Censuario di Schio, Foglio 21, Mappali n. 140 (porzione) - 142 (porzione) - 143 (porzione) più precisamente individuati con successivo frazionamento predisposto ai fini della relativa acquisizione.

**c) Ulteriori aree private ad uso pubblico:**

Parcheggi pubblici validi anche ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.t.a.

**mq. 121,50**

**d) Parcheggi aggiuntivi per le limitrofe contrade Gierte e Marzarotti**

Su almeno 8 stalli da individuare:

- 1- fra i posti auto del parcheggio coperto collocato in posizione più riservata e protetta rispetto alla strada comunale;
  - 2- in prossimità delle contrade stesse ed in accordo con i residenti di tali contrade;
  - 3- nella misura di non più di uno stallo per auto e due stalli per famiglia;
- la ditta proprietaria farà installare l'indicazione di uso esclusivo a favore dei residenti delle contrade limitrofe.

L'accordo dovrà essere compiuto entro due anni dalla fine dei lavori relativi al parcheggio coperto, dandone al Servizio Urbanistica tempestiva comunicazione sottoscritta dalla Ditta e dagli interessati.

**Art. 5 – Termini per gli adempimenti, esecuzione delle opere, allacciamento ai pubblici servizi.**

- 1- Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipulazione della presente convenzione.
- 2- I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzati in stralci funzionali.
- 3- Le opere di urbanizzazione dovranno iniziare previa comunicazione scritta al Comune, alle Società che gestiscono le infrastrutture a rete e al collaudatore in corso d'opera.
- 4- I termini per la conclusione delle medesime sono stabiliti come segue:
  - a) Le opere relative alla viabilità dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi almeno per quanto riguarda la transitabilità di strade e marciapiedi, anche in assenza della loro pavimentazione.
  - b) In ogni caso il sistema dei percorsi dovrà risultare organicamente connesso entro cinque anni dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.
  - c) Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 3 lettere a), b), devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal Piano o della presentazione della denuncia di inizio attività. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna denuncia di inizio attività può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come specificato al successivo art. 6 comma 3.
  - d) Si potrà procedere alla distesa del conglomerato su parere favorevole del Servizio Viabilità della Direzione Lavori Pubblici in base ai risultati di una prova su piastra eseguita dalla ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione e sottoscritta dal Direttore dei Lavori.
  - e) La realizzazione del solo tappetino di usura di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.
- 5- La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse, in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della loro utilizzazione. Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora fosse carente di uno o più delle infrastrutture di servizio pubblico previste dal Piano.
- 6- Fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5 (cinque) anni.
- 7- Il controllo sull'attuazione dei sottoservizi è demandato agli Enti Gestori di competenza i quali, in corso di esecuzione, potranno impartire ogni opportuna disposizione ai fini della corretta esecuzione.
- 8- La Ditta Attuatrice dovrà provvedere a propria cura e spese e seguendo le direttive che saranno impartite dal Comune e dalle Società che gestiscono le infrastrutture a rete, ad allacciare ai pubblici servizi comunali tutte le reti tecnologiche e le opere di urbanizzazione relative allo strumento urbanistico attuativo in oggetto.



- 9- L'ultimazione dei lavori e la corretta esecuzione delle opere dovrà risultare da apposito verbale di collaudo redatto in contraddittorio tra le parti come previsto all'art. 12 - Collaudo.
- 10- La mancata ultimazione dei lavori nei termini stabiliti e ogni variazione rispetto a quanto autorizzato dovrà essere tempestivamente comunicata dalla Ditta Attuatrice all'Ufficio Piani Attuativi e gestione Convenzioni del Comune con raccomandata. Di conseguenza dovrà essere chiesto un nuovo provvedimento per le opere da completare e comunque entro il termine di efficacia del Piano.
- 11- Le spese tecniche per la redazione del Piano e del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ad esso allegato, per i frazionamenti, gli allacci privati dei lotti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e ad esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

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

- 1- Ai fini della stipula della presente Convenzione, la Ditta Attuatrice dovrà presentare la documentazione relativa al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. La Convenzione potrà essere stipulata solo previa approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- 2- L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione è subordinato all'affidamento dell'incarico relativo ad un unico collaudatore in corso d'opera che dovrà seguire la realizzazione delle opere del Piano. Tale professionista dovrà essere individuato sulla base del possesso delle necessarie qualifiche con riferimento al tipo di lavori, alla loro complessità e all'importo di lavori oggetto di scomputo secondo la procedura in uso presso l'Amministrazione comunale.
- 3- Nessun edificio potrà essere usato o ritenuto agibile qualora fosse carente di uno o più delle infrastrutture di servizio pubblico previste dal Piano come previsto al precedente art. 5 comma 5. Il certificato di agibilità sarà rilasciato solo ad avvenuto favorevole collaudo delle opere di urbanizzazione primaria da cedere, eccezione fatta per la sistemazione delle aree a verde ed, eventualmente, del manto d'usura di strade e di marciapiedi, anche parziale purché funzionale a garantire almeno l'accesso e l'allaccio ai sottoservizi del lotto interessato e su parere o attestazione del collaudatore in corso d'opera.
- 4- Oltre a queste misure l'Amministrazione potrà imporre altre disposizioni che si rendessero necessarie al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità dei residenti fino all'avvenuta cessione delle aree all'Amministrazione comunale. In caso di inadempienza potrà provvedervi direttamente il Comune rivalendosi come previsto all'art. 14 - Garanzie.

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

- 1- Durante l'attuazione delle opere previste nella presente Convenzione e successivamente alla loro effettiva consegna alle Società che gestiscono i servizi a rete e all'acquisizione al patrimonio comunale, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile o penale relativa alla esecuzione ed all'uso delle stesse e delle aree comunali interessate per l'esecuzione delle opere da parte dell'impresa esecutrice per conto della Ditta Attuatrice, sono ad esclusivo carico della Ditta Attuatrice o suoi aventi causa e/o successori. Al momento della consegna le opere e le aree dovranno risultare favorevolmente collaudate e in perfetto stato di manutenzione.
- 2- La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico della Ditta Attuatrice fino alla cessione delle stesse.
- 3- Fanno eccezione alla disciplina di cui al precedente comma 2, gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dalla Ditta Attuatrice o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati. Tali interventi devono essere effettuati tempestivamente a cura della Ditta Attuatrice, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali. Per l'esecuzione di tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 15 - Garanzia.

#### **Art. 8 - Monetizzazione della quota di Parcheggio Pubblico**

- 1- A compensazione della superficie mancante (mq 111,40) di parcheggio pubblico primario si prevede la monetizzazione per un importo pari a € /mq.

#### **Art. 9 - Vigilanza**

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

#### **Art. 10 - Inadempienze**

- 1- Nel caso i lavori non dovessero essere iniziati o ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari o venissero eseguiti in difformità dai progetti approvati, il Comune potrà, a sua libera scelta, trasformare l'intervento di urbanizzazione da convenzionato in intervento d'ufficio con conseguente esproprio delle aree, oppure sostituirsi alla Ditta Attuatrice per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie, con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta stessa.
- 2- L'intervento del Comune, che fin d'ora viene autorizzato ad immettersi nel possesso delle aree, dovrà comunque essere preceduto da una diffida ad adempiere alla Convenzione nel termine di trenta giorni, rivalendosi come previsto al successivo art. 15 – Garanzie.
- 3- È fatta salva ogni altra sanzione di legge.

#### **Art. 11 –Stipula degli atti di acquisizione e assetto definitivo**

- 1- La Ditta Attuatrice, ai sensi dell'art.4, si obbliga alla stipulazione degli atti di acquisizione delle aree al patrimonio comunale e alla costituzione di regolare servitù di uso pubblico perpetuo sulle aree individuate al precedente art. 4 *Cessione gratuita e asservimento all'uso pubblico perpetuo delle aree destinate a Standard*, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzo dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di pubblici servizi. Di conseguenza essa si impegna a presentare al Comune entro 60 giorni dal favorevole collaudo delle opere, un'istanza per la cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione del Piano al patrimonio comunale e la stipulazione degli eventuali atti di vincolo.
- 2- Per il Comune è obbligatoria l'acquisizione delle sole opere che giudicherà di interesse generale ed in ogni caso di tutti i servizi a rete. In particolare non saranno cedute all'Amministrazione comunale le aree ricavate su solaio di locali interrati. Queste ultime potranno essere asservite all'uso pubblico perpetuo.
- 3- Le aree cedute o asservite all'uso pubblico perpetuo devono essere libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
- 4- La Ditta Attuatrice si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere o eventualmente da vincolare all'uso pubblico in favore del Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione. Allo stesso fine assumono ogni onere per i frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili secondo l'art. 18 – regime fiscale.
- 5- Qualora, per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree oggetto di stipulazione degli atti siano di misura inferiore a quella prevista dalla presente Convenzione, la Ditta Attuatrice è obbligata in solido al reperimento delle aree mancanti. E' fatta salva la diversa misura riscontrabile in sede di frazionamento purché non incida in modo rilevante sulle quantità da acquisire o vincolare, concordate nel presente contratto. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che il reperimento delle aree mancanti o delle quali sia impossibile l'utilizzazione, avvenga tramite monetizzazione al prezzo stabilito da delibera di giunta, fermo restando ogni risarcimento del danno.
- 6- Qualora le aree al momento della cessione o della costituzione della servitù di uso pubblico, dovessero risultare non adeguatamente conservate, l'Amministrazione Comunale, previa diffida ad adempiere entro il termine di trenta giorni, vi provvederà a propria cura e spese prima della stipula dell'atto notarile di acquisizione, addebitando agli interessati la spesa sostenuta aumentata del 15% a titolo di rimborso spese.
- 7- Ai fini della stipulazione dei relativi atti notarili la Ditta Attuatrice dovrà provvedere alla cancellazione di eventuale ipoteche e fornire ogni documento utile richiesto per l'espletamento di tale formalità ed in particolare:
  - Certificato ipotecario;
  - Tipi di frazionamento;
  - nominativo o la ragione sociale della Ditta interessata alla cessione e dovrà essere consegnata la documentazione relativa alla reale esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione. Nel caso di variazioni d'intestazione fra la Ditta Attuatrice firmataria della presente Convenzione e quelle interessate alla cessione, dovrà essere prodotto anche l'atto notarile del passaggio di proprietà, per evitare disguidi nella stesura dell'atto amministrativo di acquisizione delle aree.
  - Riepilogo delle proprietà dei mappali oggetto di cessione con relativi dati e titoli di provenienza;
  - Ogni altro documento richiesto, anche in relazione al collaudo delle opere.
- 8- Con l'acquisizione delle aree individuate al precedente art. 4, l'Amministrazione si assume ogni onere connesso alle proprietà delle stesse.
- 9- Rispetto agli spazi di uso pubblico, in quanto a servizio del nuovo insediamento, la Ditta Attuatrice, anche attraverso la costituzione di un condominio e il relativo regolamento, si assume tutti gli impegni di manutenzione, illuminazione (eventualmente anche con pannelli fotovoltaici), pulizia e sgombero neve.

Tali oneri dovranno essere riportati nell'atto di acquisizione e/o di vincolo perpetuo di uso pubblico delle aree interessate.

10 - L'Amministrazione Comunale, garantisce la raccolta RSU lungo la via pubblica via.

#### Art. 12 – Collaudo

☞ Ultimi i lavori come definito negli articoli precedenti, la Ditta Attuatrice dovrà presentare domanda di collaudo alle Società che gestiscono le infrastrutture a rete e al collaudatore in corso d'opera (da inviare per conoscenza al Comune) per sottoporre al collaudo tutte le opere di urbanizzazione eseguite. Le eventuali aree private assoggettate all'uso pubblico sono subordinate alla stessa procedura di controllo e collaudo delle infrastrutture e delle aree da acquisire al patrimonio comunale.

☞ La **domanda di collaudo** dovrà essere corredata da:

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

☞ Il collaudatore in corso d'opera ed il Comune di Schio si riservano di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori in fase di costruzione, in fase di collaudo delle opere e prima della definitiva attivazione degli impianti che dovrà avvenire in contraddittorio con sottoscrizione di apposito verbale.

☞ Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti. La Ditta Attuatrice dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nel termine che sarà a tale scopo fissato dal Comune di Schio. In caso di inadempimenti, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della Ditta Attuatrice.

☞ Il collaudo sarà eseguito entro **150** giorni dalla domanda completa degli elaborati elencati, a cura del collaudatore in corso d'opera nominato secondo le modalità definite all'art. 6 – Nomina del collaudatore in corso d'opera, rilascio dei provvedimenti di Costruire e delle agibilità. I collaudi parziali possono essere richiesti in corso d'opera. In tali casi l'importo della garanzia potrà essere ridotto sulla base dell'attestazione del collaudatore in corso d'opera, visti i relativi documenti di spesa debitamente quietanzati. L'importo ridotto non potrà comunque essere inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione primarie da eseguire.

☞ La garanzia finanziaria della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 15 – Garanzia, potrà essere definitivamente svincolata successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree e all'eventuale asservimento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune.

### **Art. 13 - Cessione a terzi**

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

### **Art. 14 - Garanzia**

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

### **Art. 15 - Nuove previsioni urbanistiche e normative**

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

### **Art. 16 - Regime fiscale**

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

- 2- Sono a carico del Comune le sole spese inerenti e conseguenti al contratto di trasferimento dei terreni destinati a Superficie pubblica.
- 3- Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione sono a carico della Ditta Attuatrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge e in specie il trattamento fiscale di cui alla Legge Statale n. 666 del 28 giugno 1943.

**Art. 17 - Controversie**

- 1 - Le parti nel dare esecuzione al presente contratto devono operare in buona fede per salvaguardare l'interesse della controparte nei limiti di non apprezzabile sacrificio, senza abusare del diritto. Il garante può sempre eccepire l'eccezione di dolo per un eventuale escussione fraudolenta dando prova incontestabile dell'avvenuto adempimento dell'obbligazione da parte del debitore principale.
- 2 - Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione della presente Convenzione, saranno definite e risolte da un collegio arbitrale rituale costituito da tre arbitri di cui uno nominato da ciascuna parte ed il terzo, che fungerà da presidente, nominato dagli arbitri di parte o, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Vicenza, sezione di Schio. Laddove vi siano dubbi interpretativi sulle clausole negoziali, le parti danno atto che dovrà privilegiarsi l'interpretazione a favore della pubblica amministrazione.
- 3 - Il lodo dovrà essere pronunciato secondo diritto conformemente alle disposizioni artt. 806 e segg. del Codice di Procedura Civile.

**Art. 18 - Norme integrative**

- 1- Per quanto non previsto nella presente Convenzione, si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

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

Comune di Schio:

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

.....

.....

.....

.....

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

Comune di Schio:

.....

Ditta Attuatrice - Consorzio rappresentante il ..... % degli aventi titolo, comparti urbanistici .....



**ALLEGATO 2****P.R.G. - SUPERFICI**

			Totale
Superficie Totale Ambito di PRG	mq.	6.621,80	
Superficie Totale Ambito di PUA	mq.	7.860,63	
Volume massimo realizzabile di PUA	mc.	6.427,52	
Abitanti teorici insediabili (150mc/ab)	n.	43	
Parcheggio pubblico minimo (5mq/ab)	mq.	215,00	
Verde minimo art. 26 L.R. 61/85 (5+3 mq/ab)	mq.	344,00	

**P.U.A. - SUPERFICI****SUPERFICIE PUBBLICA****URBANIZZAZIONE PRIMARIA****Totale Mq**

<b>VIABILITA'</b>	1	Strade pubbliche	mq.	233,07	
	2	Percorsi pedonali	mq.	180,00	
					413,07
<b>VERDE PUBBLICO</b>	3	Aiuole e viali alberati	mq.	119,80	
		Verde Pubblico Primario	mq.	401,00	
					520,80
<b>PARCHEGGI PRIMARI</b>	4	Parcheggi pubblici	mq.	103,60	
					103,60
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	5	Parcheggi pubblici validi anche ai sensi dell'art. 3 comma 8 delle N.t.a.	mq.	121,50	
					121,50

**1.158,97**

