

COMUNE DI SCHIO

PROVINCIA DI VICENZA



VARIANTE N.3 PER LA MODIFICA DELLA CONVENZIONE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, AMBITO DI PEREQUAZIONE N.1, DENOMINATO "PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA PISTA DEI VENETI"

ai sensi dell'art. 20 L.R. n° 11/2004

Convenzione per il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, ambito di perequazione n. 1, denominato "Piano di Lottizzazione Via Pista dei Veneti"

Prot. 19852/2014

Data: aprile 2014

SETTORE 02 RISORSE, INNOVAZIONE, AMBIENTE, URBANISTICA E POLITICHE GIOVANILI

Servizio Urbanistica

Via Pasini, 70 – tel. 0445/691327 – fax 0445/531050

In rosso = modifiche in aggiunta

Nero barrato su campo giallo = parti cancellate

3.1 - Urbanizzazione Primaria e scomputo dai contributi di urbanizzazione tabellare primaria e secondaria

1 - L'onere finanziario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che vengono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari primari, viene definito ed accettato in complessivi Euro 4.232.494,00 (quattromilioniduecentotrentaduemilaquattrocentonovantaquattro virgola zerozero), come risulta dal riepilogo di seguito riportato:

4	opere stradali	Euro	2.301.115,51
5	rete acque meteoriche	Euro	539.919,63
6	rete acque nere	Euro	222.190,00
7	rete pubblica illuminazione	Euro	144.974,68
8	rete telefonica	Euro	66.626,40
9	rete elettrica Enel	Euro	212.349,60
10	rete gas metano	Euro	114.420,00
11	rete acquedotto	Euro	124.780,00
12	segnaletica stradale	Euro	83.964,00
13	arredo urbano	Euro	93.320,00
14	sistemazione area verde	Euro	294.901,00
15	lavori di completamento in economia	Euro	33.932,93

Totale Euro 4.232.493,75 (quattromilioniduecentotrentaduemilaquattrocentonovantatre virgola settantacinque) arrotondato a Euro 4.232.494,00 (quattromilioniduecentotrentaduemilaquattrocentonovantaquat- tro virgola zerozero).

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria pari a Euro 4.232.494,00 (quattromilioniduecentotrentaduemilaquattrocentonovantaquattro virgola zerozero) viene ripartito in ragione del volume urbanistico di Piano (Euro 4.232.494,00: mc 87.421) definendo in 48,41 Euro/mc il valore unitario degli oneri di urbanizzazione ammessi a scomputo dei valori tabellari primari in ragione del volume urbanistico massimo fuori terra previsto da Piano.

2 - Si dà atto che all'interno del progetto del Piano è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale che, ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, sono ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari. Tali urbanizzazioni sono così individuate:

- sistemazione viaria dell'intersezione tra via Pista dei Veneti, viale Europa unita e via Fornaci con allargamento e successiva sistemazione ("Intervento A" nella Tav. D/01 di Piano), - pista ciclabile in sede propria lungo i lati nord - est sud dell'area di intervento (tale intervento viene indicato come "Intervento B" nella Tav. D/01), - realizzazione delle dune con funzione di barriera antirumore lungo i lati della lottizzazione che prospettano su strade comunali o provinciali di grande traffico (tale intervento viene indicato come "Intervento C" nella Tav. D/01).

3 - L'onere finanziario per la realizzazione della quota di opere di urbanizzazione primaria, come individuate nel precedente comma 2, che vengono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, viene definito ed accettato in complessivi Euro 547.506,00 (cinquecentoquarantasettemilacinquecentosei virgola zerozero) come risulta dal riepilogo di seguito riportato:

- "Intervento A"	Euro	385.300,00
- Intervento B"	Euro	88.800,00
- "Intervento C"	Euro	73.406,25
Totale	Euro	547.506,25

che comprendono le seguenti categorie di lavori:

- opere stradali	Euro	372.411,54
- rete pubblica illuminazione	Euro	50.544,26

- arredo urbano Euro 7.200,00
- aree verdi Euro 112.701,25
- economie Euro 4.649,20

TOTALE Euro 547.506,25 (cinquecentoquarantasettemilacinquecentosei virgola venticinque) arrotondato a Euro 547.506,00 (cinquecentoquarantasettemilacinquecentosei virgola zerozero).

Da tale quantificazione restano esclusi tutti i sottoservizi ma è compresa la relativa illuminazione pubblica in quanto strettamente connessa a tali urbanizzazioni.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria pari a Euro 547.506,00 (cinquecentoquarantasettemilacinquecentosei virgola zerozero) viene ripartito in ragione del volume urbanistico di Piano (Euro 547.506,00: mc 87.421) definendo in 6,26 Euro/mc il valore unitario degli oneri di urbanizzazione ammessi a scomputo dei valori tabellari secondari in ragione del volume urbanistico massimo fuori terra previsto da Piano.

4 - L'importo delle opere di urbanizzazione eseguite dal Comparto di attuazione ed ammesso a scomputo degli oneri tabellari primari e secondari, rapportato alle volumetrie dei diversi lotti di intervento edificatorio, risulta definito dalla tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "G".

5 - Qualora nel periodo di validità del Piano, in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici, dovessero verificarsi assestamenti alla dimensione e/o al numero dei lotti, la tabella di cui sopra dovrà essere aggiornata ed approvata dal relativo provvedimento edilizio. Di tale aggiornamento dovrà essere data comunicazione e copia al competente Ufficio al fine di consentire l'aggiornamento del Piano con specifica determinazione dirigenziale.

6 - L'importo unitario complessivo (Euro 4.780.000,00: mc 87.421) di Euro 54,67 (cinquantaquattro virgola sessantasette) 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.

7 - All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire saranno calcolati i contributi di urbanizzazione tabellari (primari e secondari) dovuti sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data ed in relazione alla volumetria da autorizzare con il relativo permesso di costruire.

8 - Da detti contributi saranno scomputati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella presente convenzione, in base alla tabella di cui al precedente comma 4 e secondo le modalità sotto specificate:

- la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellare, eventualmente eccedente il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare, dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e/o rateizzata secondo le disposizioni di legge;

- nel caso in cui la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellare risultasse inferiore alle opere di urbanizzazione da realizzare, non sarà dovuto alcun rimborso.

9 - E' consentito l'aggiornamento del costo delle opere di urbanizzazione primaria come sopra citato, 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 stipula della presente convenzione.

10 - A garanzia dei presenti obblighi la Ditta Attuatrice dovrà presentare una polizza fideiussoria di primaria Compagnia di Assicurazione o una fideiussione bancaria pari al 100% del valore dell'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare. L'importo a garanzia è aumentato del 20 % a titolo di rimborso spese e di oneri di rivalutazione del costo delle opere, come specificato nel successivo Art. 16 – Garanzie.

11 – A partire dalla data di esecutività della Deliberazione di Giunta Comunale di

approvazione della Variante n.3 per la modifica della Convenzione al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, ambito di Perequazione n.1, denominato "Piano di Lottizzazione Via Pista dei Veneti", saranno individuati tutti i permessi di costruire già rilasciati. La somma dei relativi contributi di urbanizzazione tabellari secondari scomputati, in tutto o in parte, con l'aggiunta dei due lotti destinati all'edilizia convenzionata, sarà detratta dal totale. La Ditta Attuatrice rinuncia fin da ora al contributo rimanente dall'operazione appena descritta.

12 - L'individuazione degli interventi relativi agli immobili per i quali sono stati scomputati, del tutto o in parte, gli oneri di urbanizzazione tabellari secondari, nonché relativi ai due lotti destinati all'edilizia convenzionata, viene riportata nella tabella, allegato "H" alla presente Convenzione.

Art. 4 Cessione gratuita delle aree destinate a Superficie pubblica (Sp)

1 - La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Schio, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004, la Superficie pubblica complessiva di mq 122.837 (reali) individuata nella tavola n. B/02 identificata agli atti del Piano di Lottizzazione, secondo le specificazioni del successivo comma 3.

2 - Superficie pubblica:

Spazi da acquisire al patrimonio disponibile comunale mq 68.964 (reali) di cui:

- Area per la realizzazione variante SP46 mq 46.480 - aree per servizi, corrispondenti a: area unitaria n. 2 mq 7.583 area unitaria n. 4 mq 14.901 Totale mq.68.964 - L'area interessata dalla variante in destra Leogra della SP 46, è oggetto di contratto preliminare di vendita a titolo gratuito al Comune di Schio, dando atto che restano a carico della Ditta Attuatrice, anche successivamente all'effettiva acquisizione, gli adempimenti connessi alla procedura prevista dal D. Lgs 152/2006 in merito ai rifiuti rinvenuti nella porzione dell'area individuata in sede di procedura VIA. L'atto di acquisizione definitiva sarà stipulato su richiesta dell'Amministrazione Comunale secondo le necessità derivanti dal progetto della Variante in destra Leogra della SP 46. E' concessa ai proprietari originari la conduzione dei rispettivi fondi fino all'inizio dei lavori relativi alla citata opera pubblica, fatto salvo diversa disposizione dell'Amministrazione che dovrà essere comunicata agli interessati. In ogni caso nulla è dovuto dall'Amministrazione in caso di mancato raccolto o per interventi eseguiti sul fondo.

- Tale area è catastalmente individuata al Comune di Schio Censuario di Magrè, foglio 2 mappali n. 3619- 3621 porzione, foglio 3 mappali n. 1213 porzione, 145 porzione - 186 porzione - 185 porzione - 113 porzione - 200 porzione - 6 porzione - 5 porzione - 1, 2, 3, 171, 172, 173, 199, 224, 114, 187, 188, 146, 84, 111, 257, 285, 287, 370, 7, 8, 371, il cui frazionamento sarà predisposto ai fini della definitiva acquisizione.

- Si dà atto che l'area unitaria n. 4, corrispondente ai terreni catastalmente individuati al Comune di Schio Censuario di Magrè, foglio 3 mappali n. 164 - 1242 - 1243 - 1244 1246 - 1269 - 1270 - 1271 - 1272 - 1273 (ex proprietà Tresso Carolina, Maria, Pierina) di complessivi mq 5.777, è stata acquisita al patrimonio comunale con atto del 18 aprile 2003, Rep. 21933 del segretario generale del Comune di Schio, dott. Simone Vetrano, registrato a Schio il 5 maggio 2003 al n. 595 Serie IV, con trasposizione della relativa capacità edificatoria sui mappali n. 1245 e n. 1268 del Comune di Schio Censuario di Magrè, foglio 3 di proprietà delle sig.re Tresso Carolina, Maria, Pierina.

- L'area unitaria n. 2, è oggetto di contratto preliminare di vendita a titolo gratuito al Comune di Schio, senza realizzazione di opere di urbanizzazione da parte della Ditta Attuatrice.

Tale area è catastalmente individuata al Comune di Schio Censuario di Magrè, foglio 2 mappali n. 417 - 418 - 2154 2155.

Superficie pubblica:

Spazi da acquisire al patrimonio indisponibile comunale mq 53.873 (reali) di cui:

- Parcheggio pubblico complessivo mq 3.862
- area a verde mq 26.780
- isola ecologica mq 175
- pista ciclabile mq 2.546
- percorso pedonale pubblico mq 5.464
- viabilità complessiva mq 15.046

Totale mq 53.873 (cinquantatremilaottocentotantatre)

Tali superfici pubbliche verranno più precisamente quantificate e individuate catastalmente a seguito dei frazionamenti dell'area di intervento.

Le aree dovranno essere cedute con le seguenti modalità di finitura:

- le sedi stradali e la pista ciclabile saranno asfaltate, - le aree a parcheggio e le aree di accesso ai lotti saranno pavimentate con masselli autobloccanti in cls carrabili, - i marciapiedi saranno pavimentati con masselli autobloccanti in cls pedonabili, - tutte le tipologie e le colorazioni dei masselli saranno definite nel progetto esecutivo, - tutte le aree pavimentate suddette verranno collegate alla rete di raccolta delle acque meteoriche e dotate di sistema di separazione per le acque di prima pioggia e saranno dotate di idonea segnaletica stradale verticale ed orizzontale, - l'intera area di intervento sarà dotata di impianto di pubblica illuminazione, completo di quadro elettrico e perfettamente funzionante, - Aree a verde: verranno sistemate a prato, piantumate, sagomate a dune con la funzione di barriere antirumore ove previsto, il tutto secondo quanto indicato nella Tav. C/01 "Piano del Verde" identificata agli atti del Piano di Lottizzazione.

3 - La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proprietari precedenti o i loro aventi causa possano opporre alcun diritto, interesse tutelabile o altre pretese di sorta.

4 - Ai fini della stipula dei relativi Atti notarili di acquisizione e asservimento, la Ditta Attuatrice dovrà fornire ogni documento utile richiesto per l'espletamento di tale formalità ed in particolare:

- Certificato ipotecario;
- Tipi di frazionamento;
- Ogni altro documento richiesto.

5 - Qualora all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione o non corrispondessero a quanto stabilito in Convenzione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 - Inadempienze.

6 - I costi e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle aree pubbliche e di uso pubblico, **restano a carico della Ditta Attuatrice fino alla stipula dell'atto di cessione delle aree al Comune di Schio; successivamente a tale atto, passeranno a carico del Comune stesso** ~~restano a carico delle proprietà in quanto a servizio del nuovo insediamento.~~

Art. 7 - Manutenzione delle aree e delle opere

1 - Durante l'attuazione delle opere previste nella presente Convenzione e **successivamente** **fino** 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, sono ad esclusivo carico della Ditta

Attuatrice o suoi aventi causa.

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

Art. 8 - Edilizia Convenzionata

1 - Con Deliberazione di Consiglio n. 33 del 16 febbraio 2004, sono stati definiti i rapporti patrimoniali e le quote di volume afferenti ad ogni perequazione al fine di soddisfare il fabbisogno di volumetria da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica.

2 - All'interno del Piano di Lottizzazione relativo all'area perequata n. 1, pertanto, in base ai rapporti patrimoniali indicati nella citata D.C. e secondo le indicazioni dell'art. 5 delle NTA di PRG, deve essere reperita una quota di edilizia convenzionata pari al 20% della volumetria complessiva delle aree unitarie n.1 e n. 4 e al 10% della volumetria complessiva delle aree unitarie n.2, 3 e 5. La quantificazione di tale quota risulta pari a:

Area unitaria 1: $(87.853 \text{ mq} \times 0,36 \text{ mc/mq} \times 20\%) = 6.325 \text{ mc}$ Area unitaria 2: $(7.583 \text{ mq} \times 0,54 \text{ mc/mq} \times 10\%) = 409 \text{ mc}$ Area unitaria 3: $(19.947 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mc/mq} \times 10\%) = 1.077 \text{ mc}$ Area unitaria 4: $(14.901 \text{ mq} \times 0,36 \text{ mc/mq} \times 20\%) = 1.073 \text{ mc}$ Area unitaria 5: $(59.888 \text{ mq} \times 0,54 \text{ mc/mq} \times 10\%) = 3.234 \text{ mc}$ per un totale di 12.119 (dodicimilacentodiciannove) metri cubi > 500 quindi non monetizzabili.

3 - La quantificazione del Valore della Superficie fondiaria del lotto è determinata come segue:

percentuali Volume edilizia convenzionata di ciascuna area unitaria Area unitaria 1 = 52,1948 % Area unitaria 2 = 3,3789 % Area unitaria 3 = 8,8881 % Area unitaria 4 = 8,8529 % Area unitaria 5 = 26,6853 % quota parte di ogni area unitaria della Superficie fondiaria dei lotti destinati all'edilizia convenzionata (lotto A/L2 mq 4.000 + lotto C/L10B mq 1184 = mq 5.184):

Area unitaria 1: $52,1948 \% \times 5.184 \text{ mq} = 2.706$ Area unitaria 2: $3,3789 \% \times 5.184 \text{ mq} = 175$ Area unitaria 3: $8,8881 \% \times 5.184 \text{ mq} = 460$ Area unitaria 4: $8,8529 \% \times 5.184 \text{ mq} = 459$ Area unitaria 5: $26,6853 \% \times 5.184 \text{ mq} = 1.384$ Totale mq. 5.184

Valore della superficie fondiaria dei due lotti = Euro $139.695,00/12.119\text{mc} = 11,53$ Euro/mc Area unitaria 1: $2.706 \text{ mq} \times 25 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 67.650,00$ Area unitaria 2: $175 \text{ mq} \times 30 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 5.250,00$ Area unitaria 3: $460 \text{ mq} \times 30 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 13.800,00$ Area unitaria 4: $459 \text{ mq} \times 25 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 11.475,00$ Area unitaria 5: $1.384 \text{ mq} \times 30 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 41.520,00$ Totale Euro 139.695,00 Il valore del

terreno dei due lotti suddetti risulta pertanto il seguente:

lotto n. A/L2 per l'intero della superficie di mq 4.000: $\text{mc } 9.797 \times 11,53 \text{ Euro/mc} = \text{Euro } 112.959,00$ lotto n. C/L10B per la superficie di mq 1.184: $\text{mc } 2.322 \times 11,53 \text{ Euro/mc} = \text{Euro } 26.772,00$ Totale Euro 139.731,00 (centotrentanovemilasettecentotrentuno virgola zerozero).

4 - La Ditta Attuatrice si ~~riserva la possibilità di~~ **impegna ad** attuare direttamente la volumetria destinata ad Edilizia Convenzionata di cui al precedente comma 2, **anche tramite terzi, realizzando edifici in classe energetica A. Tale volumetria sarà** localizzata nel:

- lotto n. A/L2 - superficie mq 4.000 e volume mc 9.797
- lotto n. C/L10B - superficie mq 1.184 e volume mc 2.322 Totale mq.5.184 mc 12.119 identificati nella tavola B/01 di Piano aggiornata con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

5 - La Ditta Attuatrice si impegna sin d'ora a cedere gli alloggi esclusivamente ai soggetti segnalati dall'Amministrazione ed individuati a seguito di specifici bandi pubblici e comunque a soggetti dei quali il Comune ha esplicitamente confermato il possesso dei requisiti di legge.

6 - I lavori dovranno essere iniziati in tempo utile al fine di ottenere il rilascio del relativo certificato di agibilità ed, in ogni caso, entro la durata di validità del Piano (anni dieci).

7 - La realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata sarà regolata dalla Convenzione approvata dalla sopra richiamata Deliberazione della Giunta Comunale.

~~8 - In alternativa, ove la Ditta Attuatrice lo ritenesse più opportuno, potrà cedere al Comune di Schio, che si obbliga ad acquisirla, la superficie fondiaria dei lotti n. A/L2 e/ in quota parte la superficie fondiaria del lotto n. C/L10B, così come individuate nella tavola B/01 aggiornata del Piano attuativo in oggetto, al valore in atto presso il Comune di Schio di 25 Euro/mq applicato alle aree unitarie con indice territoriale fino a 0,36 mc/mq e 30 Euro/mq applicato alle aree unitarie con indice territoriale da 0,54 mc/mq e oltre, determinato al precedente comma 2 in Euro 127.060,00 per il lotto n. A/L2 ed in Euro 30.340,00 per il lotto n. C/L10B.~~

~~Tale importo sarà rivalutato annualmente sulla base delle variazioni indice ISTAT riferita al mese di marzo 2006. Detto corrispettivo verrà versato dal Comune alla Ditta Attuatrice in occasione dell'atto di acquisizione delle superfici fondiarie destinate all'edilizia convenzionata. A tale valore verrà aggiunto il valore delle opere di urbanizzazione primaria afferente al suddetto lotto, quantificato nella tabella del precedente art. 3.1 che verrà versato dal Comune alla Ditta Attuatrice dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione e sulla base del conto a consuntivo.~~

~~9 - Successivamente il Comune si rivarrà, nei confronti del soggetto cessionario, dell'intero costo sostenuto come sopra specificato comprensivo anche dell'eventuale IVA pagata. Tale importo potrà essere rivalutato annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT riferita al mese di marzo 2006, in occasione dell'atto di cessione delle aree del presente lotto destinato all'edilizia convenzionata secondo i criteri stabiliti dalla citata Deliberazione della Giunta.~~

10 - Il Comune di Schio darà attuazione alle previsioni di PRG e del P.d.L. nelle forme e nei modi che riterrà, ferma restando la localizzazione dell'area che non potrà subire spostamenti rispetto al sito individuato, se non previo accordo e consenso in tal senso espresso dalla Ditta Attuatrice.

Art. 19 - Controversie

1 - 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**.

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