
**CONVENZIONE URBANISTICA REGOLANTE
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI ATTUAZIONE
"ZTO C2/2 - MAROLA OVEST" IN LOCALITA' MAROLA**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____, via _____, avanti a me notaio _____, sono comparsi i Signori:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica a Torri di Quartesolo (VI), Via _____, autorizzato a stipulare i contratti nell'interesse dell'Amministrazione stessa, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n°267 del 18 Agosto 2000 ed in attuazione del provvedimento _____ del Sindaco del Comune di Torri di Quartesolo in data _____, autorizzato alla firma del presente atto in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data _____, divenuta immediatamente esecutiva che, in copia conforme all'originale, si allega (ALLEGATO A) al presente atto, e dall'altra parte;

- _____, nato _____ () il _____, residente a _____ in Via _____, che nel presente atto interviene nella sua qualità di legale rappresentante della ditta "IMMOBILIARE 88 S.n.c. di PIRAN LUIGI & C.", con sede in _____ (), Via _____ P.I. _____;

1) il componente soprannominato, in seguito denominato "Ditta Lottizzante", rappresenta il 100% delle proprietà delle aree edificabili inserite nel Piano di Attuazione in zona residenziale di espansione C2/2 "Marola Ovest" d'ora innanzi denominato P.U.A. "Marola Ovest". Le aree in proprietà sono identificate come segue:

Comune di Torri di Quartesolo, Sezione Unica, Foglio 17, mapp.le n°532 (Parte) di mq. 5.040,0

Il tutto come meglio individuato graficamente negli allegati di piano, TAV.02.

2) i dati urbanistici dell'area assoggettata a P.U.A. sono i seguenti:

- superficie reale ambito d'intervento	5.105,00 mq
- superficie fondiaria totale	3.697,75 mq
- superficie a parcheggio effettivo	174,85 mq
- superficie aiuole e aree verdi	524,35 mq
- superficie strade, marciapiedi e aree manovra	643,05 mq
TOTALE superfici di uso pubblico	1.342,25 mq

3) la Ditta Lottizzante dichiara di essere proprietaria delle aree ubicate all'interno dell'area assoggettata a P.U.A. ad eccezione di una porzione di area demaniale corrispondente all'attuale accesso carraio lungo via Dal Ponte;

4) l'Amministrazione Comunale dichiara di acconsentire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste sulla porzione di area demaniale, strada Camisana, ricompresa all'interno dell'ambito di intervento del P.U.A.;

5) ai sensi dell'art.63 della L.R. n°61 del 27.06.1985, devono essere specificati in apposita convenzione gli oneri che la Ditta Lottizzante si deve assumere.

Tutto quanto premesso, si conviene quanto segue:

ART.1 - ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a realizzare le opere previste all'interno del P.U.A. secondo:

- gli elaborati di progetto urbanistico a cui si fa interamente riferimento, agli atti del Comune di Torri di Quartesolo in data _____ prot. _____ e costituiti da:

Doc. A *Relazione tecnico-Illustrativa*

Doc. B *Documentazione fotografica*

Doc. C *Norme Tecniche di Attuazione*

Doc. D *Schema di Convenzione*

Doc. E *Indagine geologica geotecnica – Relazione Idraulica*

-
- Doc. E.1 *Verifica di Compatibilità con il PGRA*
- Doc. F *Preventivo di Spesa*
- Doc. G *Prontuario di mitigazione ambientale*
- Doc. H *Rete fognatura nera – Relazione tecnica e idraulica*
- Doc. I *Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza– allegato E DGR nr. 1400 del 29 agosto 2017*
- Doc. L *Valutazione di clima acustico*
- Doc. M *Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale*
- Doc. N *Progetto illuminotecnico ai sensi della L.R. 17/09*
- Tav. n° 01 *Inquadramento Urbanistico;*
- Tav. n° 02 *Planimetria catastale – Elenco delle proprietà;*
- Tav. n° 03 *Rilievo dello stato di fatto;*
- Tav. n° 04 *Sottoservizi a rete esistenti;*
- Tav. n° 05 *Planivolumetrico di progetto;*
- Tav. n° 06 *Individuazione Superfici fondiarie, Standards e aree da cedere;*
- Tav. n° 07 *Progetto reti Idrica e Gas;*
- Tav. n° 08 *Progetto reti Telecom e Enel;*
- Tav. n° 09 *Progetto reti Fognarie;*
- Tav. n° 10 *Progetto Illuminazione Pubblica;*
- Tav. n° 11 *Progetto Viabilità e Sistemazione aree a verde;*
- Tav. n° 12 *Particolari costruttivi;*

ART.2 - URBANIZZAZIONE

Il Comune di Torri di Quartesolo ammette a scomputo delle quote di contributo per gli oneri di urbanizzazione i corrispondenti valori risultanti dal costo reale delle opere progettate e che verranno eseguite ed acquisite al demanio comunale.

La Ditta Lottizzante s’impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione risultanti dagli elaborati del piano ed in conformità alle prescrizioni del Computo Metrico Estimativo e nel rispetto dei pareri degli enti erogatori i servizi di rete.

Le opere che la Ditta Lottizzante s’impegna a realizzare per urbanizza-

zione sono le seguenti:

- strade, marciapiedi e aree di manovra completi di segnaletica ed ogni opera accessoria;
- aree attrezzate a parcheggio;
- reti di servizio quali: fognatura acque bianche e nere, rete acquedotto, rete gas, rete elettrica, rete telefonica e rete pubblica illuminazione.
- aree attrezzate a verde.

Riepilogo delle opere ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- Movimenti terra, rilevati e opere in c.a.	€.	21.258,10
- Sottofondi e pavimentazioni	€.	32.890,28
- Segnaletica stradale verticale	€.	1.600,00
- Segnaletica stradale orizzontale	€.	920,00
- Verde pubblico	€.	5.170,23
- Rete fognaria acque bianche	€.	26.923,56
- Rete fognaria acque nere	€.	8.755,00
- Rete distribuzione energia elettrica	€.	2.591,20
- Rete distribuzione telefonica	€.	3.389,50
- Rete distribuzione acquedotto	€.	5.700,00
- Rete distribuzione gas	€.	3.200,00
- Rete illuminazione pubblica	€.	11.133,80
- Arredo urbano	€.	6.500,00
- Opere varie – interventi speciali	€.	7.889,00
Totale lavori	€.	137.990,88

L'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione, viene definito ed accettato in complessive €. 37.990,88 (euro Centotrentasettemilanoovecentonovanta/88) come risulta dal riepilogo sopra riportato.

I valori espressi nella presente convenzione sono ritenuti congrui dalle parti e si intendono accettati irrevocabilmente. Tale importo rimane fisso e definitivo assumendosi la Ditta Lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazione dei costi a qual-

siasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art.1469 del C.C.

L'ammontare complessivo degli importi di cui sopra viene ammesso a scomputo dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammettendosi la compensazione anche tra le diverse categorie di opere. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

Le aree per urbanizzazione primaria e secondaria saranno esattamente quantificate e catastalmente individuate a frazionamento effettuato.

Si dà atto che le superfici da cedere al Comune potranno subire lievi modifiche e contenuti spostamenti in relazione ad eventuali varianti in corso d'opera regolarmente approvate dal Comune di Torri di Quartesolo, nonché a seguito del frazionamento finale delle aree interessate, fermo restando che devono essere garantite le superfici minime prescritte dalla normativa per il dimensionamento degli standards urbanistici. Le differenze rispetto ai dati contenuti nella presente convenzione saranno recepite dall'atto notarile di cessione delle aree a destinazione pubblica senza che siano necessarie modifiche o integrazioni alla presente Convenzione. In corso d'opera sono ammesse variazioni di dettaglio tecnico/esecutive, previo parere formale del Responsabile Area Tecnica del Comune.

Nella realizzazione del PUA è prevista la monetizzazione di mq. 66,60 di standard a verde, di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004, e mq. 340,00 di standard destinati a servizi.

La ditta lottizzante si impegna alla corresponsione del corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree sopra citate destinate a standard, in un'unica soluzione, prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

I lottizzanti si impegnano a sottoscrivere apposito vincolo di inedificabilità per le superfici destinate a mitigazione idraulica che non saranno cedute al demanio comunale, con conseguente obbligo di manutenzione

in carico ai proprietari.

ART.3 - PROGETTO E MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione la Ditta Lottizzante si impegna a redigere il relativo progetto esecutivo da presentare in sede di domanda di permesso di costruire. Gli elaborati, conformi alla normativa vigente, saranno preventivamente concordati con gli uffici tecnici del Comune di Torri di Quartesolo e dovranno ottenere il preliminare parere favorevole degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete.

Ai sensi dell'art. 36 comma 4 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, in applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire.

ART.4 - FASI DI REALIZZAZIONE – COLLEGAMENTO FUTURO ALLA ROTATORIA A CARICO DEL COMUNE LUNGO VIA PONTE

Il Comune di Torri di Quartesolo intende realizzare a proprio onere una futura bretella di collegamento viario che, attraversando il lotto di proprietà della Ditta Lottizzante, si colleghi su via Dal Ponte mediante una rotatoria. La Ditta Lottizzante, per soddisfare le richieste del Comune, ha acconsentito al posizionamento di un corridoio libero da edificazioni nella parte nord dell'ambito. Su tale fascia di terreno sono stati dislocati parte degli standard urbanistici da cedere al Comune.

Il progetto di piano ha previsto la possibilità di collegamento temporaneo a tali opere, altrimenti isolate, mediante la realizzazione di una viabilità provvisoria da realizzarsi all'interno del lotto fondiario, il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato di piano *TAV.11.00 – Viabilità e sistemazione aree a verde*.

Una volta realizzato il previsto collegamento viario a carico del Comune su via Ponte, il collegamento provvisorio all'interno del lotto edificabile e

con esso tutti i temporanei collegamenti impiantistici potranno essere dismessi.

Al fine di garantire la sicurezza dei futuri residenti, è data facoltà ai lottizzanti di prevedere una chiusura dell'accesso temporaneo negli orari notturni, dalle ore 20.00 alle 8.00.

ART.5 - ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La Ditta Lottizzante dovrà provvedere a sua cura e spese, seguendo le direttive che saranno impartite dagli enti erogatori i servizi di rete, ad allacciare ai pubblici servizi comunali tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione.

ART.6 - TEMPI DI ESECUZIONE

Le opere di urbanizzazione dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire, e dovranno essere ultimate, compresi gli allacciamenti, entro tre anni dalla data d'inizio lavori.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposito Verbale redatto in contraddittorio fra Direttore dei Lavori e Responsabile Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune di Torri di Quartesolo si impegna a realizzare l'opera di collegamento definitivo dell'area a standards pubblici posta a nord del lotto entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. Trascorso tale termine, sia che le opere a carico del Comune siano state o meno realizzate, la Ditta Lottizzante avrà la facoltà di chiudere gli accessi dalla viabilità pubblica e di dismettere il collegamento provvisorio realizzato all'interno della superficie fondiaria.

ART.7 - MANUTENZIONE

Durante l'attuazione delle opere previste dalla presente convenzione e fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

ART.8 - VIGILANZA

In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale, attraverso i propri tecnici, potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità al piano approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del progetto approvato.

In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale diffiderà la Ditta Lottizzante ad adeguarsi al progetto delle prescrizioni progettuali, in caso di persistenza delle violazioni potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i previsti provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

ART.9 - INADEMPIMENTI

Nel caso in cui i lavori non dovessero essere iniziati od ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessario o venissero eseguiti in difformità ai progetti approvati, il Comune potrà sostituirsi alla Ditta Lottizzante per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta Lottizzante stessa avvalendosi della garanzia prestata di cui all'art.12. L'intervento del Comune, dovrà comunque essere tecnicamente motivato e preceduto da una diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni.

ART.10 - COLLAUDO E CESSIONE DELLE AREE

All'inizio dei lavori di urbanizzazione, su richiesta della Ditta Lottizzante, l'Amministrazione Comunale nominerà il Collaudatore da incaricare per il collaudo di tutte le opere eseguite. La scelta del tecnico collaudatore compete all'Amministrazione Comunale. Le spese per il collaudo sono a carico della Ditta Lottizzante. Il collaudo potrà essere eseguito per stralci e per categorie di opere, fatto salvo il collaudo finale. Il collaudo finale sarà eseguito entro 60gg dalla data di ultimazione lavori.

Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni; le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti. In caso di disaccordo sulle risultanze del col-

laudo si applicherà quanto previsto dall'art.16 della presente convenzione.

La Ditta Lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore entro il termine accordato dallo stesso collaudatore. In caso di inadempienza provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della Ditta Lottizzante.

Entro il termine di 60gg dalla data di collaudo finale delle opere il Comune procederà ad invitare la Ditta Lottizzante, presso un notaio di propria fiducia, alla stipula degli atti di cessione delle aree a standard.

ART.11 - PERMESSO DI COSTRUIRE E CONGUAGLIO ONERI

Gli interventi edilizi all'interno dei lotti del P.U.A. potranno avvenire nel rispetto delle NTA e delle altre normative vigenti al momento della richiesta mediante il rilascio dei permessi di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001. I Permessi di Costruire non saranno rilasciati prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. L'attività di edificazione sui lotti potrà essere contestuale al realizzo delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso il certificato di agibilità sarà rilasciato previa emissione di collaudo parziale da parte del collaudatore che attesti l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi di rete), eccezione fatta per lo strato di usura della strada, la sistemazione delle aree a verde e la segnaletica orizzontale definitiva o surrogata da quella provvisoria gialla, che potranno essere eseguite anche successivamente.

Al momento del rilascio dei permessi di costruire il singolo concessionario dovrà corrispondere al Comune, se dovuto, il conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinato per differenza tra gli importi tabellari dovuti in relazione alla costruzione autorizzata ed alla effettiva destinazione d'uso e gli oneri sostenuti dal lottizzante ed indicati al precedente art.2, rapportati alla capacità edificatoria del singolo lotto.

ART.12 - GARANZIE

La Ditta Lottizzante costituisce una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria assicurativa fino all'ammontare di € _____ (euro _____/___) pari al:

- 100% del valore delle opere di urbanizzazione da eseguire;

La garanzia è costituita presso l'Agenzia _____ con polizza n° _____ in data _____.

L'ammontare della garanzia sarà ridotto in proporzione allo stato avanzamento dei lavori fino ad un minimo del 30% del valore iniziale di cauzione, previa presentazione di collaudi parziali, accompagnati dalla contabilità dei lavori eseguiti.

Tale garanzia sarà liberata a seguito del collaudo finale e della consegna delle opere.

ART.13 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In caso di trasferimento, anche parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, la Ditta Lottizzante, mediante specifica clausola da inserire nei relativi contratti, dovrà rendere edotti i suoi aventi causa di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia a tutti i contratti di trasferimento delle aree.

La Ditta Lottizzante resta comunque responsabile, in via solidale anche con i suoi successori ed aventi causa verso il Comune, per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.14 - NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove normative e/o previsioni urbanistiche comporta la decadenza del P.U.A. limitatamente alle parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione.

ART.15 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente

convenzione, comprese quelle per la convenzione definitiva come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti alle stipulazioni e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico della Ditta Lottizzante e si invoca il trattamento di cui all'art.12, secondo comma, del D.P.R. 29.09.73 n°601.

ART.16 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno definite con arbitrato libero ed irrituale da un Collegio Arbitrale costituito da un arbitro nominato da ciascuna parte entro 30gg dalla relativa richiesta, e da un terzo arbitro che fungerà da presidente nominato dagli arbitri di parte sempre nel termine di 30gg dalla loro nomina od in subordine dal Presidente del Tribunale di Vicenza. Il Collegio dovrà decidere entro 90gg dalla sua costituzione e la decisione sarà definitiva.

ART.17 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il Gerente dell'Ufficio del Territorio competente da ogni responsabilità al riguardo.

ART.18 - ALLEGATI

Alla presente convenzione non viene allegato alcun elaborato progettuale, ma si farà riferimento a quelli depositati in originale presso gli uffici del Comune, contraddistinti dal prot. n° ____ del _____.

ART.19 - ART. 18 – RACCOLTA

Le parti autorizzano il Notaio che autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni del presente atto a conservarlo nella raccolta dei suoi originali ed a rilasciare le necessarie copie autentiche.

Torri di Quartesolo, li _____

La Ditta Lottizzante

Il Comune