N. Rep. N. Racc.

**CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DENOMINATO "ANTICO VIVAIO"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____

In _____, nel mio studio in Via _____.

Avanti a me _____ Notaio in _____, iscritto presso
il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____ e
_____,'

SONO PRESENTI I SIGNORI

- _____, nato a _____ il giorno _____,
domiciliato per la carica in Zugliano (VI), Via Roma n. 69,
presso il Palazzo Municipale,

la quale interviene in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI ZUGLIANO"**, con sede in Zugliano (VI), Via Roma n.
69, codice fiscale - Partita Iva: 00236130241,
nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione
del Territorio, Edilizia Privata, Attività Economiche del
Comune di Zugliano,

abilitata alla stipula del presente atto per conto del Comune
di Zugliano, ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera C) e
109, comma secondo, del D.Lgs. 18 (diciotto) agosto 2000
(duemila) n. 267, nonché autorizzata con atto di conferimento
di incarico del Sindaco in data 1 giugno 2010 - N. 5534 di
Prot., ed in attuazione della Delibera della Giunta Comunale
N. ___ del _____, esecutiva ai sensi di legge, che, in
copia conforme all'originale, si allega sub A) al presente
atto, omessane la lettura per volontà delle parti che ne hanno
i requisiti di legge, nel seguito del presente atto denominato
semplicemente "Comune";

- **Sig. ORIENTE GABRIELE FRANCESCO**, nato a Zugliano il
19.12.1937, codice fiscale: RNTGRL37T19M199W,
- **Sig. ORIENTE DOMENICA**, nata a Zugliano il 28.12.1939,
codice fiscale: RNTDNC39T68M199B,
- **Sig. PASIN MARIA**, nata a Zugliano il 27.11.1943, codice
fiscale: PSNMRA43S67M199U,
residenti in Zugliano (VI) in Via Roma n. 12,
- **Sig. ZANIN ITALIA**, nata a Zugliano il 12.01.1938, codice
fiscale: ZNNTLI38A52M199Z, residente a Thiene (VI) in
Via Zanella n. 20,
- **Sig. CANOVA AMEDEO**, nato a Thiene il 21.02.1967, codice
fiscale: CNVMDA67B21L157A, residente a Thiene (VI) in
via M.te Novegno n. 10,
- **Sig. CANOVA FRANCESCA**, nata a Thiene il 15.01.1965,
codice fiscale: CNVMDL65A55L157X, residente a Vicenza in
via Catalani n. 6/22,
- **Sig. CAROLLO MADDALENA**, nata a Thiene il 24.12.1950,
codice fiscale: CRLMDL50T64L157B, residente a Zugliano
(VI) in via Villa di Sopra n. 15/3,
- **Sig. CAROLLO FIORENZA**, nata a Zugliano il 08.07.1955,
codice fiscale CLRFNZ55L48M199H, residente a Zugliano
(VI) in via Villa di Sopra n. 15/1,
- **Sig. BAGGIO VINICIO**, nato a Thiene il 12.04.1966, codice
fiscale: BGGVNC66D12L157B, residente a Zugliano (VI) in
via Molini n. 18,
- **Sig. RIGONI GIORGIO**, nato a Trivero (BI) il 14.04.1961,
codice fiscale RGNGRG61D14L436V, residente a Thiene (VI)
in via San Simeone n. 49, il quale interviene al
presente atto non in proprio, ma quale procuratore in
rappresentanza dei sigg. **GUIDI ALESSANDRO**, nato a
Desenzano del Garda (BS) il 09.10.1972, residente a

Zugliano (VI) in Via Roma n. 8, e **MENEGOZZO FLAVIO**, nato a Tiene il 05.03.1972, codice fiscale: MNGFLV72C05L157Q, residente a Zugliano (VI) in Via Roma 10, che esso procuratore dichiara essere entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, giusta i poteri Lui conferiti con due mandati speciali autenticati nelle firme, il primo dal Notaio Luigi Corradi di Piazzola sul Brenta (PD) in data 05 giugno 2014 Rep. n.484 racc. n.402, registrato a Padova l il 09 giugno 2014 al n.6466 serie 1T, il secondo dal Notaio Renato Facchin di Schio (VI) in data 29 agosto 2014, rep. N.20418 racc. n.9864, registrato a Valdagno il 05 settembre 2014 al n. 3916 serie 1T, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto le lettere "A e B" e che lo stesso procuratore dichiara non essere stati revocati né essere divenuti altrimenti inefficaci;

che nel prosieguo dell'atto verranno denominati per brevità "Ditta Attuatrice".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto per far constare quanto segue.

PREMESSO:

1. che in data _____, prot. _____, la Ditta Attuatrice ha presentato istanza presso il Comune di Zugliano per l'ottenimento di Autorizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Antico Vivaio" ubicato in via Roma, quale strumento urbanistico attuativo delle previsioni del Piano Interventi;

2. che la Ditta Attuatrice è proprietaria degli immobili siti in Comune di Zugliano (VI) così individuati catastalmente:

IN COMUNE DI ZUGLIANO - al Catasto Terreni/Fabbricati - Foglio 04 (quattro):

- M.N. 15 di	ha 00.13.63	Ente Urbano
- M.N. 18 di	ha 00.01.60	Rde. 1,32 Rae. 0,70
- M.N. 30 di	ha 00.09.99	Ente Urbano
- M.N. 275 di	ha 00.13.45	Rde. 6,25 Rae. 6,25
- M.N. 389 di	ha 00.09.43	Ente Urbano
- M.N. 746 di	ha 00.19.81	Rde. 16,37 Rae. 8,70
- M.N. 747 di	ha 00.19.81	Rde. 16,37 Rae. 8,70
- M.N. 1108 di	ha 00.09.99	Area Urbana
- M.N. 1111 di	ha 00.76.25	Area Urbana

Totali ettari 1.73.96 (sono ettari uno, are settantatre e centiare novantasei);

3. che il piano di lottizzazione è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n ____ del _____, già sopra citata;

4. che gli elaborati del piano di lottizzazione acquisiti al protocollo Comunale in data ____, prot. _____ e successivamente integrati in data _____ prot. _____, non vengono allegati alla presente convenzione, ma vengono qui di seguito richiamati integralmente:

Tavola n°A_01 di 16 inquadramento dei luoghi, stato di fatto - documentazione fotografica.

Tavola n°A_02 di 16 elaborazione analitica della superficie territoriale - dati urbanistici.

Tavola n°A_03 di 16 planimetria lottizzazione - viabilità - arredo urbano.

Tavola n°A_04 di 16 elaborazione stato di progetto - computo standard - sezioni stradali.

Tavola n°A_05 di 16 restituzione grafica edifici esistenti con computo dei volumi urbanistici.

Tavola n°A_06 di 16 planimetria con rilievo plani-altimetrico - sezioni con individuazione piano quotato.

Tavola n°A_07 di 16 planimetria e profili - sottoservizi di progetto - acque meteoriche.

Tavola n°A_08 di 16 planimetria e profili - sottoservizi di progetto - acque nere.

Tavola n°A_09 di 16 planimetria - sotto servizi di progetto - rete acquedotto pubblico.
Tavola n°A_10 di 16 planimetria con sezione tipo - sotto servizi di progetto - rete telefonica.
Tavola n°A_11 di 16 planimetria con sezione tipo - sotto servizi di progetto - rete elettrica.
Tavola n°A_12 di 16 planimetria - sotto servizi di progetto - rete illuminazione pubblica.
Tavola n°A_13 di 16 planimetria - sotto servizi di progetto - rete gas-metano.
Tavola n°A_14 di 16 planimetria - ripristino condotta acque meteoriche in Via Roma.
Tavola n°A_15 di 16 planimetria di progetto impianto illuminotecnico.
Tavola n°A_16 di 16 planimetria di progetto compatibilità idraulica.

Relazione tecnica illustrativa;
Computo metrico estimativo;
Norme tecniche di attuazione,
Studio di Compatibilità idraulica
Valutazione degli effetti ambientali
Valutazione ambientale strategica
Prontuario per la mitigazione ambientale
nonché altra documentazione specialistica a corredo della domanda ed acquisita agli atti del Comune, meglio descritta della deliberazione di approvazione del piano.

5. I dati urbanistici del progetto sono i seguenti:

Sup. totale comprensiva di bacino di laminazione	mq. 15.533,00
Sup. territoriale edificabile	mq. 13.554,00
Superficie a verde pubblico attrezzato	mq. 613,00
Superficie a parcheggio pubblico	mq. 358,00
Volume massimo realizzabile	mc. 10.843,00
Superficie coperta massima realizzabile	mq. 5.421,60

Rapporto di copertura territoriale (o fondiario)= 40%

Distanza dalle strade comunali e dai confini come indicato alla tavola A_04 "TAV. di progetto con standard";

6. che con delibera di Giunta Comunale n. _____ in data _____ l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di convenzione per disciplinare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n° 11 del 23.04.2004, gli oneri che la Ditta Attuatrice si deve assumere.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue.

=====

Art. 1 - Premesse, dichiarazione di proprietà

La premessa costituisce parte integrante della presente Convenzione.

La Ditta Attuatrice dichiara di essere proprietaria delle aree e degli immobili descritti nella premessa e garantisce al Comune di Zugliano la piena disponibilità e la completa libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli.

La Ditta Attuatrice s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano urbanistico secondo quanto indicato negli elaborati di cui alla premessa ed acquisiti agli atti del Comune di Zugliano, ai quali si fa interamente riferimento.

Art. 2 - Attuazione del Piano

Il Piano presentato, con riferimento alle tavole indicate nella premessa ha valore di progetto urbanistico e di progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le parti danno atto che ai sensi dell'art. 16 c. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del

titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria e scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

1. La Ditta Attuatrice s'impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del piano consistenti in:

- strada di accesso e marciapiedi mq. 1690,00;
- parcheggio pubblico mq. 358,00;
- area ecologica mq. 20,00;
- aree a verde pubblico attrezzato di mq. 613,00;
- segnaletica stradale ed ogni opera accessoria;
- reti di servizio quali: rete acque meteoriche compresa la linea in via Roma con scarico in "Valle Grossa", rete fognatura acque nere, rete idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione del gas metano, rete telefonica fissa, rete infrastrutture digitali, rete illuminazione pubblica, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni che saranno impartite dagli enti gestori competenti.

2. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, giusto quanto indicato dal computo metrico estimativo, è pari a Euro 381.405,61 (trecentottantunomilaquattrocentocinque/61).

3. il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportati al volume complessivo, compresi eventuali volumi caratteristici e interrati valutati al 60% (mc.10.843x1,45 = mc.15.722,35) previsto dal piano di lottizzazione è pari presuntivamente a €/mc. 15,43x mc. 15.722,35 = € 242.590,46. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è stato definito e quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo che costituisce parte integrante della presente convenzione e qui si conferma in € 381.405,61 (opere di urbanizzazione primaria). Il valore delle aree che saranno cedute a titolo di urbanizzazione primaria è pari a € 18.767 (€ 7*mq. 2.681), considerando il valore applicato per il contributo straordinario vigente. Poiché il valore cumulativo delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria - € 400.172,61 - è maggiore del contributo per oneri tabellari di urbanizzazione primaria - € 242.590,46 - viene riconosciuto lo scomputo totale dal pagamento del citato contributo. Qualora il collaudo delle opere di urbanizzazione accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto a titolo di contributo per oneri tabellari, il soggetto attuatore verserà la differenza; invece nulla sarà dovuto dal Comune di Zugliano nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

4. Il valore di riferimento per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a un totale di € 381.405,61 (trecentottantunomilaquattrocentocinque/61). I valori espressi nella presente Convenzione sono ritenuti congrui dalle parti e s'intendono accettati irrevocabilmente.

5. Il quadro economico di spesa ai fini della quantificazione della garanzia finanziaria indicata all'art. 14 compreso di IVA, oneri per la sicurezza, spese tecniche, direzione lavori, collaudo, oneri fiscali, frazionamento e atti notarili è pari ad un importo complessivo di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila).

6. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, pari ad Euro 381.405,61 (trecentottantunomilaquattrocentocinque/61) 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. Non è prevista la "revisione prezzi" e i prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

7. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla

"Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

8. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

9. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e al vigente Regolamento di Fognatura Consortile.

10. E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e, pertanto, deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in calcestruzzo armato in opera o prefabbricato su adeguata fondazione, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico con dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a centimetri 10 (dieci) ed altezza non inferiore alla quota della pavimentazione finita del marciapiede esterno; tale muretto, che resta di proprietà dei lottizzanti, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico.

Art. 4 - Individuazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune di Zugliano

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Zugliano secondo le modalità indicate nella presente convenzione, le aree e le opere indicate al precedente art. 3. Le aree per urbanizzazione primaria nonché le opere previste dalla convenzione saranno cedute in forma gratuita al Comune non oltre 60 (sessanta) giorni dal collaudo finale delle opere.

Le aree saranno esattamente quantificate e catastalmente individuate a frazionamento effettuato. Si dà atto che le superfici potranno subire lievi modifiche e contenuti spostamenti in relazione ad eventuali varianti in corso d'opera regolarmente approvate dal Comune di Zugliano, fermo restando che deve essere garantita la superficie minima totale prescritta dalla normativa per il dimensionamento degli standard urbanistici primari derivante dalla somma delle superfici a verde e a parcheggio. Le differenze rispetto ai dati contenuti nella presente convenzione saranno recepite dall'atto notarile di cessione delle aree pubbliche senza che siano necessarie modifiche o integrazioni alla presente Convenzione. Non saranno cedute al Comune le opere idrauliche ricadenti fuori ambito e dagli spazi destinati a standard. La proprietà nonché gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere resteranno a capo alla Ditta Attuatrice, ovvero, ai proprietari dei lotti interessati come meglio precisato nel successivo articolo 10

Art. 5 - Monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria

Il Piano degli Interventi non prevede la realizzazione e cessione di aree e opere di urbanizzazione secondaria.

La Ditta Attuatrice, in sostituzione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 versa i seguenti importi così quantificati:

abitanti n. 73 x 17 mq./abitante = Mq. 1241 x Euro 58 per un importo complessivo pari ad	Euro	71.978,00
(settantunomilanovecentosettantotto/00)	secondo	quanto

individuato con delibera di Giunta Comunale n. 81 del 26 agosto 2013 e succ. DT.n.39 del 08/ottobre/2015. Il suddetto importo è stato corrisposto dalla Ditta Attuatrice contestualmente alla firma della presente Convenzione, giusto bonifico bancario _____ - in data _____ - n. CRO. _____ - a favore della tesoreria comunale di Zugliano.

La Ditta attuatrice riconosce che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dalla Ditta Attuatrice medesima in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree simili.

Art. 6 - Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e conguaglio

La Ditta attuatrice all'atto della firma della Convenzione corrisponderà al Comune la quota pari al 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in base al valore tabellare e determinati come segue:

mc. edificabili 10.843,00 x Euro 9,39/mc. x 50% (cinquanta per cento) = Euro 50.907,89 (cinquantamilanovecentosetteeuro,77).

Il suddetto importo è stato versato a mezzo di bonifico bancario della _____ - in data _____ - n. CRO. _____ - effettuato dalla ditta Attuatrice - a favore della tesoreria comunale di Zugliano. Al momento del rilascio dei permessi di costruire per la costruzione dei fabbricati, le ditte richiedenti dovranno corrispondere al Comune il conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria determinato per differenza tra gli importi tabellari vigenti dovuti in relazione alla costruzione da realizzare e gli oneri sostenuti di cui all'art. 3 e quelli anticipati ed indicati nel presente articolo, nonché il contributo relativo al costo di costruzione.

Art. 7 - Esecuzione reti tecnologiche ed allacciamenti ai pubblici servizi

La Ditta Attuatrice si obbliga all'esecuzione delle reti di servizio come previste ed accettate nel progetto esecutivo e secondo eventuali indicazioni impartite in corso d'opera dagli Enti Gestori. Tutte le spese per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono a carico della Ditta Attuatrice.

Art. 8 - Provvedimenti edilizi - costruzioni a distanza inferiore - Certificato di agibilità

Il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici da erigere all'interno del Piano di lottizzazione sarà effettuato dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. La costruzione degli edifici confinanti con il lotto n. 3 (catastalmente individuato al foglio 04 mapp. 389) come indicato sulla tavola n. A_04 versione n.1 del _____ prot. _____ può arrivare a meno di m. 5 come rappresentato graficamente; la costruzione degli edifici all'interno dei lotti n. 10 e 11, confinanti con il percorso pedonale di accesso all'area verde pubblico, come indicato sulla tavola n. A_04 versione n.1 del _____ prot. _____ può avvenire a meno di m.5 come rappresentato graficamente.

Il certificato di agibilità dei fabbricati sarà rilasciato dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree ed opere.

Art. 9 - Tempi di esecuzione

Tutte le opere, di cui alla presente convenzione, dovranno essere iniziate entro il termine di 1 (un) anno a decorrere dalla data di rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione ed essere completate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori.

Il termine per il completamento delle opere potrà essere prorogato dall'Amministrazione Comunale se sussistono giustificati motivi e previa richiesta da parte della Ditta Attuatrice.

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Art. 10 - Manutenzione delle opere

Durante l'attuazione delle opere previste dalla presente convenzione e fino alla loro effettiva acquisizione al patrimonio comunale, 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 Attuatrice.

Al momento della consegna le opere e le aree (compreso il bacino di laminazione) dovranno risultare favorevolmente collaudate e in perfetto stato di manutenzione. La consegna definitiva delle opere sarà effettuata contestualmente all'atto notarile di cessione al Comune delle aree e delle opere.

La Ditta Attuatrice provvederà alla realizzazione, gestione, manutenzione del bacino di laminazione e del tratto di condotta che permette il deflusso delle acque sino in Valle Grossa come previsto dal P.d.L. "Antico Vivaio". All'atto di cessione delle aree, sarà trascritto il vincolo di inedificabilità e di destinazione d'uso a bacino di laminazione del terreno dove è stato il bacino di invaso.

Tale area inclusiva la condotta non saranno cedute al Comune, ma gestite dagli attuali possessori che a discrezione la potranno cedere ai futuri proprietari dei lotti confinanti n. 4 e 5 o a terzi. Chi acquisirà la proprietà di tali terreni si impegna a garantire l'accesso per la manutenzione dell'opera. I lottizzanti sin d'ora si obbligano a provvedere e rispettare quanto stabilito dal manuale di manutenzione allegato allo studio di compatibilità, redatto dal Geologo Andrea Bertolin allegato alla presente convenzione. La gestione della manutenzione e del canone annuo da corrispondere al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta ed eventuali adempimenti fiscali, saranno ripartiti mediante apposite tabelle stilate utilizzando come parametro la superficie fondiaria di ogni lotto che genera capacità edificatoria. Tale obbligo dovrà essere riportato nelle future compravendite nel modo seguente: la manutenzione del bacino di laminazione e della condotta di scarico sino in Valle Grossa, spetta ai proprietari dei lotti del P.d.L. Antico Vivaio, in ragione alle tabelle stilate utilizzando come parametro la superficie fondiaria, che nel caso in specie corrisponde a ____/1000, anche il canone di concessione dovuto al Consorzio di bonifica sarà suddiviso in ragione alla quota spettante. In caso di inadempienza da parte dei proprietari o degli aventi diritto o dei responsabili a qualsiasi titolo, il Comune, al fine di ripristinare o garantire la sicurezza idraulica, previa diffida a provvedere ai responsabili, indicando il termine entro cui provvedere e gli interventi ritenuti necessari, potrà in ogni momento accedere al bacino di laminazione direttamente o per mezzo di ditte incaricate, ad effettuare gli interventi di manutenzione, trattenendo le spese sostenute dal deposito cauzionale di €1.000,00 che sarà versato al comune all'atto di cessione delle aree, tale deposito cauzionale dovrà essere mantenuto e reintegrato a carico dei proprietari in ragione alle quote di caratura urbanistica che saranno comunicate al Comune all'atto di cessione delle aree.

Art. 11 - Vigilanza

In qualsiasi momento il Comune di Zugliano e gli Enti Gestori delle infrastrutture a rete potranno esercitare il potere di effettuare i controlli, la verifica e la supervisione dei lavori in fase di realizzazione e prima della definitiva approvazione per accertare che i medesimi siano eseguiti in conformità alle previsioni del progetto approvato, a regola d'arte e nel rispetto delle prescrizioni del capitolato speciale e del Regolamento Edilizio.

In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione potrà ordinare la sospensione dei lavori ed

adotterà i provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

Art. 12 - Inadempimenti

In caso che i lavori, salvo giusta causa, non dovessero essere iniziati od ultimati nei termini previsti, non dovessero procedere con la continuità e l'impegno necessari, venissero eseguiti in difformità ai progetti approvati, il Comune potrà sostituirsi alla Ditta Attuatrice per l'esecuzione di tutte o parte delle opere necessarie con addebito di ogni conseguente spesa ed onere alla Ditta Attuatrice stessa, rivalendosi come previsto al successivo Art. 14 - Garanzie.

Potrà, altresì, dichiarare decaduto il provvedimento unico per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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 a quanto oggetto della presente Convenzione nel termine di 30 (trenta) giorni.

Art. 13 - Collaudo

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza in corso d'opera di un collaudatore di specifica qualificazione professionale scelto dalla ditta attuatrice fra tre tecnici iscritti all'albo degli ordini professionali degli architetti e/o degli ingegneri e indicati dall'amministrazione comunale.

A tale fine, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione il Comune invierà alla ditta attuatrice la terna dei nominativi ai fini della scelta del collaudatore. 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.

La Ditta Attuatrice sarà tenuta ad eseguire le eventuali opere in variante qualora richieste del progettista o dal direttore lavori o su indicazione del collaudatore e/o dell'ufficio tecnico comunale competente o dell'ente gestore, in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori, non previste nel computo metrico estimativo approvato, senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune di Zugliano, in merito agli eventuali maggiori lavori e forniture eseguite.

Il collaudatore nominato è responsabile, pure, delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile. Il rilascio del Certificato di Collaudo è di competenza del collaudatore. E' fatta salva ogni ulteriore verifica che il collaudatore voglia effettuare sulle infrastrutture a rete.

Dell'avvenuta ultimazione di dette opere, la Ditta attuatrice darà immediata notizia al Comune, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-amministrativo e contabile.

La domanda di collaudo dovrà essere corredata da:

- Riepilogo sequenza attuativa del Progetto (provvedimenti per le opere di urbanizzazione, inizio lavori, eventuali varianti in corso d'opera, fine lavori, presa in consegna reti da parte degli Enti gestori, e quant'altro);

- frazionamenti da cui risultino superfici e numeri delle particelle oggetto di cessione. I tipi di frazionamento dovranno essere redatti in modo da differenziare le aree da cedere riportandone la superficie reale;

- planimetrie definitive delle opere realizzate in scala adeguata e delle reti tecnologiche, della pubblica illuminazione e della rete delle acque meteoriche, 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, indicazioni delle profondità di posa;

- collaudo dell'impianto d'illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati;

- certificato di collaudo delle reti:

- telefonia;

- energia elettrica;

- acquedotto e condotta acque nere;

- gas-metano;

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

- se si utilizza materiale di riporto proveniente da altre zone, dovrà essere allegata un'analisi chimico - fisica descrittiva delle caratteristiche del terreno;

- dichiarazione della Ditta attestante che le aree da cedere sono libere da ipoteche;

- Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, con l'indicazione delle relative superfici e riferimenti di identificazione catastale;

- Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL.

-Piano di manutenzione e relativa documentazione richiesta dal Consorzio di Bonifica in sede di approvazione dello Studio di Compatibilità Idraulica.

Il Comune di Zugliano si riserva 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.

Il collaudo sarà eseguito entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione della domanda completa degli elaborati elencati, a cura del collaudatore nominato secondo le modalità definite dal presente articolo.

Le spese relative al collaudatore e alle operazioni di collaudo saranno a totale carico della Ditta Attuatrice.

Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti. La Ditta Attuatrice dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno impartite dal collaudatore nei termini che saranno a tale scopo fissati dal Collaudatore con il Comune di Zugliano. In caso di inadempimenti, vi provvederà direttamente il Comune con ogni spesa a carico della Ditta Attuatrice.

Il certificato di collaudo finale, redatto su richiesta della Ditta Attuatrice 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 dal Comune entro il medesimo periodo, il collaudo si intende approvato definitivamente. Nell'arco di tale periodo la ditta attuatrice è tenuta a prestare al Comune garanzia fideiussoria per le eventuali difformità ed i vizi d'opera per un importo pari ad Euro 40.000,00(quarantamilaeuro), che sarà svincolata dal Comune decorsi i 2 (due) anni dalla data di stipula dell'atto notarile di cessione delle aree ed opere al Comune.

Al fine di garantire l'erogazione delle utenze alle unità abitative già esistenti nell'Ambito si acconsente all'attuazione di collaudi parziali per esecuzione delle opere. Agli utenti residenti negli edifici esistenti, dopo la posa dello stabilizzato sulle aree destinate a strada, parcheggi e marciapiedi venga garantita la viabilità, anche se non definitiva.

Art. 14 - Garanzie

La Ditta Attuatrice costituisce una garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione urbanistica, mediante polizza fideiussoria _____ sottoscritta con _____ - in data _____ - polizza n. _____, per l'ammontare di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), come indicato al precedente art. 3.

La garanzia fideiussoria, in virtù di collaudi parziali, potrà essere rivalutata annualmente previa autorizzazione alla riduzione dell'importo da garantire, sulla base delle opere ancora da realizzare e quantificate dagli importi derivati dal computo metrico.

La garanzia dovrà essere rilasciata da uno dei seguenti soggetti:

1)azienda di credito ordinaria di cui all'art. 5 del R.D. 12/03/1936 n. 375;

2)impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni a sensi del DPR 13/02/1959 n. 449 e s.m.i. e ricompresa nell'elenco annualmente redatti dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, recante le società obbligate a prestare fideiussioni a titolo di cauzione nei confronti dello stato e di altri enti pubblici;

3)intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 a sensi dell'art. 2 del Decreto del Ministero del Tesoro del 22 aprile 1997

La garanzia non può essere svincolata fino all'avvenuta cessione al Comune delle aree ed opere di cui all'art. 4 della presente convenzione.

La garanzia deve essere prestata anche in applicazione di quanto disposto dall'art.1957 c.1 del codice civile, dovrà recare la clausola di escussione a semplice richiesta dell'amministrazione garantita, nonché riportare la rinuncia esplicita da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale con la conseguente non applicazione dell'art. 1944 c.2 del Codice Civile.

In caso di inadempimenti, il Comune invierà alla Ditta Attuatrice o suoi aventi causa una diffida ad intervenire entro 30 (trenta) giorni. Nel caso di non ottemperanza alla diffida, il Comune potrà intervenire direttamente o tramite ditta appaltatrice addebitando alla Ditta stessa o suoi aventi causa i costi sostenuti con una maggiorazione del 15% (quindici per cento) a titolo di rimborso spese e rivalutazione del costo delle opere. Per tale importo verrà iscritta al ruolo esclusivamente la ditta attuatrice.

Art. 15 - Stipula degli atti di cessione delle aree e delle opere

Ai fini della stipula dei relativi atti notarili di cessione 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, anche in relazione al collaudo delle opere.

Con l'acquisizione delle aree e delle opere indicate al precedente Articolo 3, l'Amministrazione Comunale si assume ogni onere connesso alle proprietà.

Art. 16 - Consegna delle opere - Trasferimento delle aree

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data del collaudo favorevole, la Ditta Attuatrice presenterà istanza al Comune per la cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione secondo le modalità indicate nel presente articolo.

Le aree cedute 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.

La Ditta Attuatrice si impegna e a tal fine assume ogni onere conseguente alla rettifica di confini e delle consistenze delle aree da cedere in favore del Comune, qualora ciò si renda necessario a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume ogni onere per i frazionamenti, rettifiche di frazionamenti ed atti notarili.

Art. 17 - Trasferimento obblighi

La Ditta attuatrice si impegna a non trasferire a terzi, 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 presente Piano attuativo, la Ditta attuatrice, si impegna a rendere noti all'eventuale acquirente i contenuti della convenzione sin dagli impegni preliminari.

La ditta Attuatrice si impegna a rendere edotti i futuri acquirenti degli obblighi indicati al precedente articolo 10.

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 dalla ditta attuatrice 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.

Art. 18 - Regime fiscale

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.

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, nonché quelle ad essa connesse per la stipula dell'atto di trasferimento delle aree sono a carico della Ditta Attuatrice che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge.

Art.19 - Pubblicità degli atti

Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione. Il Comune e la ditta attuatrice, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati costituenti il progetto del piano come elencati in premessa, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Art. 20 - Controversie

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.

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

Art. 21 - Trascrizione e benefici fiscali

La Ditta Attuatrice rinuncia ad ogni diritto d'iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

La Ditta Attuatrice autorizza il signor Conservatore dei