

# PROGETTAZIONE & STRUTTURE

dott. ing. Giuseppe Costa  
dott. ing. Laura Spezzapria

## COMUNE DI ZUGLIANO

Piano degli Interventi  
Accordo convenzionale ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. 11/2004  
Accordo n. 13

### Piano di lottizzazione "Il Biancospino"

Strumento Urbanistico Attuativo  
a destinazione residenziale

## BOZZA DI CONVENZIONE

#### I Proprietari:

COSTAGIUSEPPE

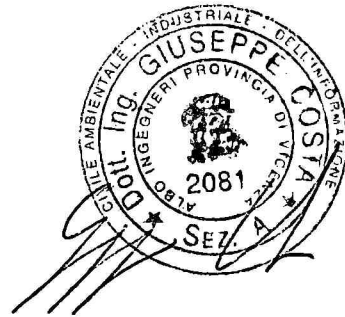
STECCO CARLA

COSTAGIULIA

RONCAGLIA ELVIRA

#### Il Progettista:

dott. ing. COSTAGIUSEPPE



Zugliano, 21 gennaio 2016

#### STUDIO DI PROGETTAZIONE

Tel. 0445 361513 - fax 178 2213313 - e-mail: [info@costagiuseppe.com](mailto:info@costagiuseppe.com)  
[www.costagiuseppe.com](http://www.costagiuseppe.com) [www.vitrestudio.com](http://www.vitrestudio.com)

Sede legale e operativa:

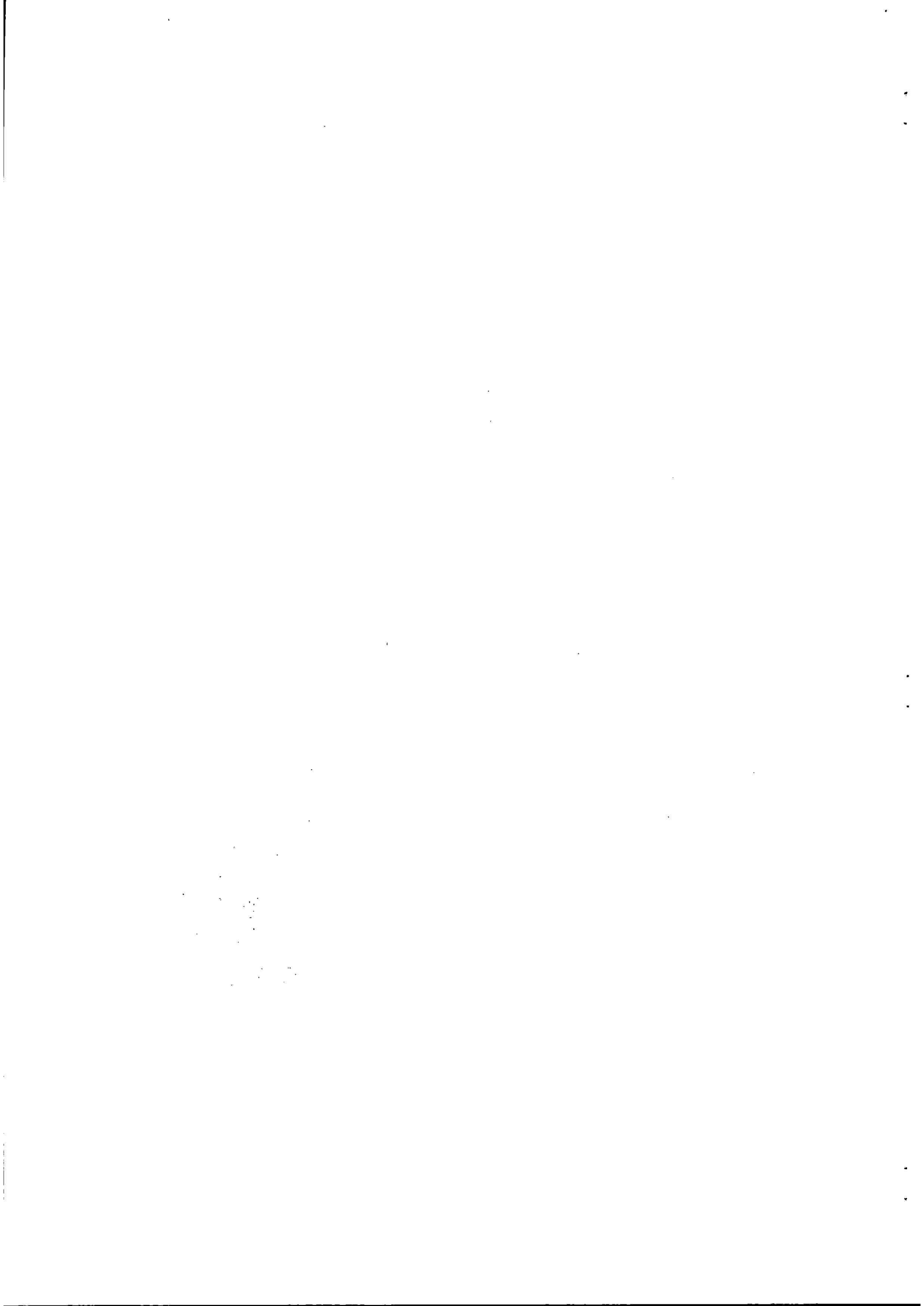
ZUGLIANO (VI)  
Via Codalunga, n°30/A

Sede locale:

VELO D'ASTICO (VI)  
Via F. Rossi, n°15

Sede locale:

MONTEGALDA (VI)  
Via Roma, n°1



N.

Rep.

N.

Racc.

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

DENOMINATO "Il biancospino"

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

- **POZZAN KETI**, nata a Schio (VI) il giorno 24 novembre 1968,  
domiciliata 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 \_\_\_\_ 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";

- Costa Giuseppe, nato a Thiene (VI) il 02 05 1974 e  
residente a Zugliano (Vi) in via Livenza n. 26  
C.F. CSTGPP74E02L157Z
- Stecco Carla, nata a Arzignano (VI) il 16 09 1977  
e residente a Zugliano (Vi) in via Livenza n. 26  
C.F. STCCRL77P56A459J
- Costa Giulia, nata a Thiene (VI) il 17 10 1975 e  
residente a Zugliano (Vi) in via Caldierino n. 35  
C.F. CSTGLI75R57L157K
- Roncaglia Elvira, nata a Zugliano (VI) il 13 08  
1943 e residente a Zugliano (Vi) in via Caldierino  
n. 35 C.F. RNCLVR43M53M199S

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 16/12/2015, prot. 0014756 e successive integrazioni, la Ditta Attuatrice ha presentato istanza presso il Comune di Zugliano per l'ottenimento di Autorizzazione del Piano di Lottizzazione denominato "Il biancospino" ubicato in via Caldierino, quale strumento urbanistico attuativo delle previsioni del Piano degli Interventi e rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

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 - Foglio 16

(sedici):

- M.N. 449 di ha 0.16.00 Rde. 11.98 Rae. 6.20
- M.N. 454 di ha 0.00.03 Rde. 0.02 Rae. 0.01
- M.N. 457 di ha 0.00.07 Rde. 0.05 Rae. 0.03
- M.N. 460 di ha 0.00.04 Rde. 0.03 Rae. 0.02
- M.N. 463 di ha 0.00.03 Rde. 0.02 Rae. 0.01
- M.N. 375 c.f. cat. C/2 classe 1 consistenza mq 210 rendita 162,68 - c.t. ente urbano di ha 0.18.94

Totali ettari 0.35.11 (sono ettari zero, are trentacinque e centiare undici);

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 presentati agli atti del Comune di Zugliano in data 16/12/2015, prot. 0014756, successivamente integrati, non vengono allegati alla presente convenzione, ma vengono qui di seguito richiamati integralmente (i riferimenti di data e protocollo sono indicati nella deliberazione di Giunta Comunale di approvazione del Piano sopra richiamata):

- TAV. DSA001) STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ED ELENCO DITTE
- TAV. DSA002) PROGETTO GENERALE CON VALORE DI PLANIVOLUMETRICO
- TAV. DSA003) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ED INDICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
- TAV. DSA004) DETTAGLIO DI PROGETTO
- TAV. DSA005) LINEA ACQUE NERE E BIANCHE
- TAV. DSA006) LINEE DEI SOTTOSERVIZI: ENEL, TELECOM, ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- TAV. DSA007) LINEE DEI SOTTOSERVIZI: GAS, ACQUEDOTTO
- TAV. DSA008) DIMOSTRAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- TAV. DSA009) LIVELLETTA FOGNATURA E PARTICOLARI LINEA ACQUE NERE E METEORICHE
- Relazione illustrativa;
- Computo metrico;
- Norme tecniche di attuazione, Prontuario per la mitigazione ambientale;

nonché altra documentazione specialistica a corredo della domanda ed acquisita agli atti del Comune, meglio descritta nella deliberazione di approvazione del Piano.

5. I dati urbanistici del progetto sono i seguenti:

Superficie catastale ambito di intervento	- mq. 3.511,00
Superficie reale totale ambito di intervento	- mq. 3.653,00
Superficie a verde pubblico da cedere	- mq. 103,00
Superficie a parcheggio pubblico da cedere	- mq. 162,00
Volume massimo realizzabile	- mc. 2922,00
Superficie coperta massima realizzabile	- mq. 1.461,00

Rapporto di copertura territoriale = 40% (quaranta per cento).

Distanza dalle strade comunali e dai confini come indicato alla tavola 2 "PROGETTO GENERALE CON VALORE DI PLANIVOLUMETRICO" ;

6. che con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale ha approvato, altresì, lo schema di convenzione per disciplinare, ai sensi dell'art. 63 della L.R. n° 61 del 27/06/85, gli oneri che la Ditta Attuatrice si deve assumere.

7. che in data 18 febbraio 2011 repertorio n. 1134 tra il Comune di Zugliano ed i signori Costa Giuseppe, Stecco Carla,

Costa Giulia e Roncaglia Elvira è stato sottoscritto un accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, che prevedeva tra l'altro:

- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione del P.d.l. "il biancospino" per una superficie di circa 756 mq
- la cessione gratuita al comune dei mappali individuati al foglio 16 mapp. 454, 463, 457, 460
- che le opere realizzate e cedute al Comune non saranno oggetto di scomputo degli oneri

**TUTTO CIO' PREMESSO**

le parti convengono e stipulano quanto segue.

=====

**Art. 1 - Premesse, dichiarazione di proprietà e contratto preliminare**

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 si 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 ed esecutivo.

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 si impegna a realizzare a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dagli elaborati del piano consistenti in:

- opere stradali comprensive di segnaletica, pubblica illuminazione ed ogni opera accessoria,
- aree a parcheggio pubblico di mq. 162,00;
- aree a verde pubblico di mq. 103,00;
- reti di servizio quali: rete acque meteoriche, rete fognatura acque nere, rete idrica, rete distribuzione energia elettrica, rete distribuzione del gas metano, rete telefonica fissa ed 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 come da accordo di cui al p.to 7 delle premesse non viene ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

3. 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 114.974,50 (centoquattordicimilanovecentosettantaquattro/50):



a) Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria € 100.431,36 di cui € 2.000,00 per oneri della sicurezza;

b) Spese tecniche varie (direzione lavori, collaudo, ecc.) importo forfettario presunto € 4.500,00;

c) Oneri fiscali: IVA al 10% su opere di urbanizzazione e oneri della sicurezza € 10.043,14;

4. L'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria viene definito ed accettato in complessivi Euro 114.974,50 (centoquattordicimila novecentosettantaquattro/50), secondo quanto già sopra riepilogato. I valori espressi nella presente Convenzione sono ritenuti congrui dalle parti e si intendono accettati irrevocabilmente.

5. L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, pari ad Euro € 100.431,36 (centomilaquattrocentotrentuno/36) 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.

6. 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).

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione il Comune di Zugliano in qualità di proprietario della strada comunale di via Caldierino, autorizza la ditta attuatrice alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come indicato nel progetto.

**Art. 4 - Individuazione delle aree destinate a superficie pubblica per opere e standards di urbanizzazione primaria:**

### **cessione 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 nelle tavole di progetto esecutivo allegate al piano di lottizzazione così descritte:

#### Opere di urbanizzazione primaria

- strada di accesso mq. 430,00 (quattrocentotrenta virgola zero zero),
- area a verde attrezzato mq. 103,00 (centotre virgola zero zero);
- area a parcheggio mq. 162,00 (centosessantadue virgola zero zero)
- area a marciapiede mq. 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)
- aree già destinate a strada - via Caldierino - non oggetto di intervento, identificate catastalmente al fog. 16 mapp. 454 - 463 - 457 - 460, per una superficie catastale di mq. 17,00 (diciassette/00)
- fognatura acque nere;
- rete smaltimento acque meteoriche stradali;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete acquedotto;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica e infrastrutture digitali;
- rete distribuzione del gas metano;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale.

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.

**Art. 5 - Monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria**

Il Piano degli Interventi non prevede la realizzazione e cessione di aree ed 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 teorici n. 20 x 17 mq./abitante = Mq. 340,00 x Euro 69,00 per un importo complessivo pari ad Euro 23.460,00

(ventitremilaquattrocentosessanta virgola zero zero) secondo quanto individuato con delibera di Giunta Comunale n. 81 del 26 agosto 2013 e successiva determinazione della Responsabile del Settore n. 39 RP/ n. 399 RG in data 08/10/2015. Il suddetto importo è stato corrisposto dalla ditta attuatrice contestualmente alla firma della presente Convenzione, giusto bonifico bancario \_\_\_\_\_ - in data \_\_\_\_\_ - n. CRO.

\_\_\_\_\_ - effettuato dal Signor \_\_\_\_\_ - a

favore della tesoreria comunale di Zugliano.

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

**Art. 6 - Anticipazione oneri di urbanizzazione secondaria e conguaglio contributo di costruzione**

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 2.922,00 x Euro 9,39 /mc. x 50% (cinquanta per cento) = Euro 13.718,79 (tredicimilasettecentodiciotto/79).

Il suddetto importo è stato versato a mezzo di bonifico bancario della \_\_\_\_\_ - in data \_\_\_\_\_ - n. CRO. \_\_\_\_\_ - effettuato dal sig. \_\_\_\_\_ - 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 gli oneri di urbanizzazione primaria, 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 anticipati 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 - 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.

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

**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.

La demolizione del fabbricato esistente sul mappale 375 foglio 16 dovrà avvenire entro la data di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

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 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 manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico previsto dalla lottizzazione (mq 103,00) resterà a carico della ditta attuatrice per anni 5 (cinque) a decorrere dal giorno di cessione dell'area al Comune di Zugliano.

**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, contestualmente al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune comunicherà 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.

Qualora siano eseguite varianti in corso d'opera su richiesta della ditta attuatrice, sentito il parere del progettista e del direttore lavori o su indicazione del collaudatore e/o dell'ufficio tecnico comunale competente in quanto necessarie alla regolare e perfetta esecuzione dei lavori, non previste nel computo metrico estimativo approvato, la Ditta Attuatrice sarà tenuta ad eseguire, in ogni caso, le opere 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 é 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 di illuminazione e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciato dalla Ditta Installatrice con indicazione dei materiali utilizzati;

- certificato di collaudo delle reti;
- telefonia ed infrastrutture digitali;
- 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;
- aree verdi: planimetria, in scala adeguata, con indicate le essenze arboree esistenti, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;
- Planimetria, in scala adeguata, con evidenziate le aree a destinazione pubblica, da cedere gratuitamente al Comune, con l'indicazione delle relative superfici e riferimenti di identificazione catastale, nonché copia dei frazionamenti catastali, eventualmente necessari, regolarmente approvati dall'Agenzia del Territorio di Vicenza;
- Relazione esplicativa definitiva del DDLL sull'esecuzione, sulle aree da cedere/vincolare, su eventuali varianti non sostanziali alle opere;
- Dichiarazione di conformità per il superamento delle barriere architettoniche del DDLL;
- Dichiarazione del Direttore dei Lavori di avvenuta demolizione del fabbricato esistente sul mappale 375 corredata

da idonea documentazione fotografica.

- documentazione fotografica delle principali fasi di esecuzione nonché dell'ultimazione delle opere.

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 10.000,00 (diecimila/00), 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.

**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 114.974,50 (centoquattordicimilanovecento settantaquattro/50), pari alla somma corrispondente al 100% (cento per cento) del valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, come calcolato al precedente art. 3.

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 con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale

e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, con necessità di preventiva diffida o messa in mora (art.12).

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, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico previsto dalla lottizzazione (mq 103,00) che resterà a carico della ditta attuatrice per anni 5 (cinque) a decorrere dal

giorno di cessione dell'area al Comune di Zugliano, come specificato all'art. 10.

**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 nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra fino al collaudo definitivo favorevole effettuato.

In caso di trasferimento anche parziale delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, la Ditta attuatrice, si impegna a rendere noti all'eventuale acquirente i contenuti della convenzione sin dagli impegni preliminari.

La Ditta Attuatrice si impegna, altresì, a rendere edotti gli acquirenti dell'obbligo di manutenzione del verde pubblico indicato 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 di P.d.L. 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 Registri Immobiliari dell'Ufficio del Territorio competente alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Lottizzazione denominato "Il biancospino" ubicato in via Caldierino, a Zugliano, quale strumento urbanistico attuativo delle previsioni del Piano Interventi.

**Art. 22 - Norme integrative**

Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa richiamo alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.