

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BRENDOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "VIA DEI PLATANI "

Elaborato

2

Convenzione per l'attuazione
del Piano di Lottizzazione

Scala

I COMMITTENTI

GONELLA SILVANO



IL PROGETTISTA

Arch. Paola Vicentin

Brendola, 20 Maggio 2020

studio Vicentin
EDILIZIA • URBANISTICA • AMBIENTE • SICUREZZA

Arch. Paola Vicentin

Via Alcide De Gasperi, 26
36040 BRENDOLA (VI)

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI BRENDOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE "VIA DEI PLATANI"

Oggetto: CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, nella sede Municipale, avanti a me si è costituito il sig.

A) _____ che interviene non in proprio ma in qualità di funzionario, legale rappresentante del Comune di Brendola, all'uopo autorizzato con deliberazione nr. _____ in data _____, esecutiva a tutti gli effetti, che nel prosieguo del presente atto verrà denominato "Comune di Brendola";

B) **GONELLA SILVANO**, nato a Brendola il 30 marzo 1947, residente a Brendola via Casavalle nr. 14, c.f. GNL SVN 47C30 B143G,

proprietario dell'area in Comune di Brendola foglio 12

porzione mappale 396 per una superficie di mq. 4.260

che nel prosieguo del presente atto verrà denominato per brevità " DITTA LOTTIZZANTE "

PREMESSO

- che il COMUNE DI BRENDOLA con delibera del C.C. nr. 30 del 13 novembre 2019 divenuta esecutiva in data 7 dicembre 2019, ha approvato la variante nr. 4 al Piano Degli Interventi;
- che detta variante classifica l'area, sulla quale il P.d.L. ricade, come zona per insediamenti residenziali con indice di edificabilità mc/mq 1,00;
- che con deliberazione consigliere nr. _____ del _____ esecutiva, è stato approvato il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato " Via dei Platani "
- che il Piano di Lottizzazione in oggetto è divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 60 della L.R. 27/6/85 nr. 61, ed è composto dai seguenti elaborati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Elaborati:

1. Relazione tecnica e dimensionamento del Piano di Lottizzazione
2. Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione
3. Norme Tecniche di Attuazione
4. Capitolato speciale
5. Computo metrico e preventivo di spesa

Tavole di Progetto:

1. Planimetrie e documentazione fotografica
2. Planimetria con proposta urbanistica
3. Particolari e viabilità
4. Planimetria smaltimento acque nere e bianche
5. Reti tecnologiche: Enel, pubblica illuminazione, Telecom
6. Reti tecnologiche: acquedotto e metano

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra il "COMUNE DI BRENDOLA", la " DITTA LOTTIZZANTE " si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1

ATTUAZIONE DEL PIANO E DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

- 1) La DITTA LOTTIZZANTE garantisce la piena proprietà dei terreni in oggetto e dà sin d'ora la disponibilità ad attuare il Piano di Lottizzazione.
- 2) Descrizione catastale immobili e ditta proprietaria:

Comune di Brendola foglio 12 mappale nr. 396 di are 48.10
ma compresa nel perimetro dell'area edificabile una superficie di **mq. 4.260,00**
- 3) La "DITTA LOTTIZZANTE" presta al COMUNE DI BRENDOLA la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità dei terreni distinti al Catasto Terreni del COMUNE DI BRENDOLA come più sopra descritti, e di avere quindi titolo ad ottenere il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici ed agli interventi previsti dal P.d.L. di cui in premessa, secondo gli elaborati depositati presso il COMUNE DI BRENDOLA, compreso il computo metrico di spesa, assumendo in modo formale ed esplicito tutti gli obblighi ed impegni previsti dalla presente convenzione, per sé stessa e per i successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 2

PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La scheda prevede inoltre, a titolo di perequazione, la cessione gratuita al comune di un'area pari al 40% del totale, e quindi la cessione di un'area di mq. 2.840,00 ed un relativo volume di

mc. 2840,00. Tale superficie è già stata catastalmente individuata con il mappale 397 del foglio 12, e ceduta gratuitamente al comune con atto stipulato dal Segretario Comunale in data 11 marzo 2020.

Articolo 3

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La "DITTE LOTTIZZANTE", si impegna a cedere e trasferire al COMUNE DI BRENDOLA le aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggio e verde, come indicato negli elaborati grafici. In particolare il P.d.L. ha le seguenti caratteristiche:

▪ Area totale	mq. 4.260
▪ Volume edificabile	mc. 4.260
▪ Superficie per viabilità e marciapiedi	mq. 274
▪ Parcheggi	mq. 521
▪ Verde pubblico	mq. 465
▪ Superficie riservata all'edificazione	mq. 3.000
▪ Indice di edificabilità	mc/mq 1,42
▪ Altezza fabbricati	ml. 7,50
▪ Abitanti teorici insediabili (mc. 215/abitante)	nr. 20

2. Le Parti danno atto sin d'ora che tali superfici potranno essere rettificate in sede di cessione e/o vincolo definitivo, in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti, fermo restando che le superfici pubbliche non dovranno comunque essere inferiori agli standard minimi fissati dal vigente P.R.G. per l'intervento.

Articolo 4

ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI

2. La DITTA LOTTIZZANTE si impegna a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione, in conformità al progetto approvato, alle prescrizioni del capitolato speciale ed alle prescrizioni che verranno poste dagli Enti ed Uffici competenti alla successiva gestione:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggio;
- segnaletica stradale;
- fognatura;
- rete di smaltimento acque meteoriche;
- rete approvvigionamento idrico;

- rete distribuzione energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete di distribuzione gas metano;
 - impianto di pubblica illuminazione;
 - batoli di fondazione delle recinzioni lungo le aree a parcheggio e strada e passi carrai, come previsto dagli elaborati di piano
 - verde pubblico.
3. I progetti esecutivi delle opere, fatto salvo l'ottenimento del permesso di costruire, dovranno essere approvati dagli Uffici competenti degli Enti ed Aziende che dovranno successivamente gestirli e che hanno facoltà di imporre tutte le prescrizioni che riterranno necessarie ed opportune.

Articolo 5

SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO

1. L'onere complessivo delle opere e delle prestazioni per la realizzazione del Piano di Lottizzazione, a carico della DITTA LOTTIZZANTE, ammonta ad **EURO € 218.689,96 comprensivo di opere di urbanizzazione primaria ed aree ed opere per attrezzature secondarie.**
2. La DITTA LOTTIZZANTE avrà pertanto il diritto allo scomputo del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e del valore delle aree ed opere destinate all'urbanizzazione secondaria, pari ad una superficie di mq. 551,00 come evidenziato nella relazione tecnica, fino al suddetto importo. Considerato che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in base alla volumetria consentita, ammontano ad [mc 4.260,00 x (5,31+6,80)] **Euro €. 52.014,60 tale importo è di gran lunga inferiore alle spese di urbanizzazione sopra indicate.**
3. Altresì, qualora intervenissero variazioni normative tali da consentire costruzioni che comportassero maggiori contributi, la DITTA LOTTIZZANTE avrà diritto allo scomputo fino al suddetto importo.

Articolo 6

SUDDIVISIONE IN COMPARTI

1. La DITTA LOTTIZZANTE non avrà la facoltà di suddividere il P.d.L. in comparti.

Articolo 7

TEMPI DI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

1. La DITTA LOTTIZZANTE si impegna ad iniziare le opere di cui alla presente convenzione entro un anno della notifica del permesso di costruire riguardante le opere di urbanizzazione, e ad ultimarle entro tre anni dal loro inizio.

2. Eventuale proroga, su richiesta motivata della DITTA LOTTIZZANTE, potrà essere eventualmente concessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per un periodo non superiore a due anni.

Articolo 8

COLLAUDO

1. Data la modesta entità dell'intervento, alla fine dei lavori verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione delle opere in sostituzione del collaudo, Detto certificato verrà rilasciato dal Direttore dei lavori entro 90 giorni dalla fine delle opere.
2. In caso di disaccordo sulle risultanze tra il Direttore Lavori ed il Comune la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati il primo dal Comune di Brendola, il secondo dal committente ed il terzo di comune accordo. In caso di disaccordo, verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Vicenza.
3. La DITTA LOTTIZZANTE si impegna a provvedere a propria cura e spese a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del certificato di regolare esecuzione, entro il termine stabilito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
4. Inutilmente decorso tale termine, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvede d'ufficio addebitando le spese alla DITTA LOTTIZZANTE.
5. In sede di certificato di regolare esecuzione, qualora le opere siano ancora interessante al passaggio di automezzi di servizio, è data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, di accettare le opere anche senza il manto di usura bituminoso, fissando i tempi e le modalità con cui la DITTA LOTTIZZANTE dovrà eseguirlo e le garanzie che la stessa dovrà prestare.

Articolo 9

MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal P.d.L. e fino alla loro consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale, inerente alla manutenzione e all'uso delle opere stesse, saranno a totale carico della DITTA LOTTIZZANTE.
2. Qualora all'atto della consegna le opere non risultassero in perfetto stato di manutenzione e conservazione si applicheranno le disposizioni di cui al precedente *Articolo 8*.

Articolo 10

PERMESSI AD EDIFICARE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà i permessi di costruire agli aventi titolo, nel rispetto della vigente normativa e di quanto previsto dal presente P.d.L. quando siano state iniziate le opere di urbanizzazione.

2. E' data facoltà al richiedente presentare i progetti relativi alle nuove edificazioni mediante SCIA alternativa al PDC, nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni indicate dalle NTA del Piano Attuativo, così come previsto dall'art. 23 del T.U.E..
3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere con le modalità di cui all'Art. 8.

Articolo 11

VIGILANZA

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale che a tal fine potrà accedere liberamente in qualunque momento al cantiere, al fine di assicurare la rispondenza al capitolato speciale ed ai progetti allegati alla presente convenzione.
2. Qualora vengano riscontrate difformità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale diffida la DITTA LOTTIZZANTE ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di cui ai precedenti articoli.

Articolo 12

CESSIONE AREE

1. La DITTA LOTTIZZANTE si impegna a stipulare sulla base della presente convenzione il trasferimento o la costituzione dei vincoli definitivi delle aree e delle opere, non oltre sei mesi dalla comunicazione di avvenuta esecutività del provvedimento di approvazione degli atti di regolare esecuzione opere.
2. In tal caso la DITTA LOTTIZZANTE produrrà, entro sei mesi dalla stessa data, i seguenti documenti:
 - Certificato storico ventennale o relazione notarile
 - Tipi di frazionamento approvati
 - Ogni altro atto o documento necessario

Articolo 13

TRAFERIMENTO A TERZI DELLE AREE E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. La DITTA LOTTIZZANTE potrà trasferire a terzi, le aree e tutti gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione.
2. All'atto del trasferimento l'acquirente o acquirenti dovranno assumere la veste di "DITTA LOTTIZZANTE" e dovranno esplicitamente impegnarsi a realizzare tutti gli obblighi previsti nella convenzione per l'attuazione del P.d.L.

Articolo 14

CAUZIONE

1. La DITTA LOTTIZZANTE costituisce in proprio contestualmente alla firma della presente, garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizze fideiussorie come di seguito riportate:

per la complessiva somma di **Euro 218.689,96** pari al 100% del presunto costo delle opere e delle prestazioni.

2. Le garanzie prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta del Comune. E' pertanto espressamente esclusa l'applicazione del 2° comma dell'art. 1944 del Regio Decreto 16 marzo 1942 nr. 262 e successive integrazioni e modificazioni.
3. Le garanzie potranno essere in qualsiasi momento escusse dal COMUNE DI BRENDOLA, in tutto o in parte, contestualmente alla contestazione delle inadempienze della DITTA LOTTIZZANTE.
4. La garanzia potrà essere ridotta dal Comune nel corso dei lavori, in base alla entità delle opere eseguite su consuntivo di spesa, fermo restando che la polizza verrà svincolata dal COMUNE DI BRENDOLA una volta ottemperato tutto quanto previsto dalla presente convenzione.

Articolo 15

REGIME FISCALE

1. La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura e spese della DITTA LOTTIZZANTE. Il diritto all'ipoteca legale viene rinunciato, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni relativa responsabilità.
2. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla convenzione sono a carico della DITTA LOTTIZZANTE che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge, ed in specie il trattamento fiscale di cui alla legge 29/6/43 nr. 666.

Brendola _____

