

# COMUNE DI BREGANZE

PROVINCIA DI VICENZA





## PIANO DI LOTTIZZAZIONE ” SUA 60 ” - Via Mirabella

### SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

PROPRIETA' - DITTE LOTTIZZANTI

**CATELAN ANTONIO - CISOTTO MARIA**

**PAULETTO GIUSEPPE - PAULETTO ORNELLA - PAULETTO PAOLO**

<p><i>Catelan Antonio</i> <i>Cisotto Maria</i></p> <p><i>Pauletto Giuseppe</i> <i>Pauletto Ornella</i> <i>Pauletto Paolo</i></p>	<p>PROGETTISTA URBANISTA</p> 
	<p>PROGETTISTA OPERE URBANIZZAZIONE E RILIEVI</p>  
	<p>DIRETTORE LAVORI</p> 
<p>DATA 28.04.2014 AGG. ....</p>	

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA, AI SENSI ART. 28 DELLA LEGGE N. 1150/1942 E ART. 19 DELLA L.R. N. 11/2004 (EX ART. 63 DELLA L.R. N. 61/85), PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SUA60" - Via Mirabella

L'anno duemilaquattordici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2014), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_

sono comparsi i Signori:

- CATELAN ANTONIO nato a Sandrigo il 05/03/1948 e residente a Sandrigo in Via G. Leopardi n. 5, Codice Fiscale CTLNTN48C05H829W;
- CISOTTO MARIA nata a Schiavon il 28/06/1948 e residente a Sandrigo in Via G. Leopardi n. 5, Codice Fiscale CSTMRA48H68I527A,

comproprietari in regime di comunione dei beni dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Breganze (provincia di Vicenza), individuata al mappale n. 1012 del foglio n. 14 C.T., di mq. 1.675,00 catastali e mq. 1.677,25 reali compresi nell'ambito del piano di lottizzazione;

- PAULETTO GIUSEPPE nato a Sandrigo (VI) il 25/07/1957 e residente a Breganze in Via Mirabella n. 11, Codice Fiscale PLTGPP57L25H829K;
- PAULETTO ORNELLA nata a Thiene il 25/08/1960 e residente a Monticello Conte Otto in Via dei Pini n. 2, Codice Fiscale PLTRLL60M65L157P;
- PAULETTO PAOLO nato a Sandrigo il 09/02/1954 e residente a Breganze in Via Pieve n. 57, Codice Fiscale PLTPLA54B09H829E;

comproprietari per la quota di 1/3 indivisa ciascuno dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Breganze (provincia di Vicenza), individuata ai mappali n. 607 e 609 del foglio n. 14 C.T., di mq. 1.786,00 catastali e mq. 1.736,11 reali compresi nell'ambito del piano di lottizzazione;

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «ditta lottizzante», da una parte;

e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Breganze Piazza Mazzini n. 49, il quale dichiara di intervenire al presente atto e stipularlo nella sua veste di Responsabile dell'Area n. 3 Urbanistica - Edilizia - Ecologia del Comune di Breganze (VI), tale nominato con provvedimento del Sindaco di detto Comune n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, autorizzato alla firma ai sensi dell'art. 25 del "Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 24 maggio 2011, in rappresentanza del "COMUNE DI BREGANZE", con sede in Breganze (VI) Piazza Mazzini n. 49, codice fiscale 00254180243, in esecuzione della delibera di Consiglio/Giunta

Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n. 267/2000, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera A);  
nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", dall'altra parte;

## **PREMESSO**

A). che la sopraindicata «ditta lottizzante» dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale complessiva di mq 3.413,36 compresa nell'ambito del piano di lottizzazione e nel vigente Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 in data 03/06/2009, divenuto efficace il 5/07/2009, sono classificate come «Zona Residenziale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo, S.U.A. n. 60», con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, qui denominato «Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "SUA60" - Via Mirabella»;

C). che nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina", approvato nella Conferenza dei Servizi in data 12.09.2008, ratificato dalla Giunta Regionale con propria deliberazione n. 2777 in data 30.09.2008, divenuto efficace con pubblicazione nel BUR n. 87 del 21.10.2008, l'area ricade all'interno dell'A.T.O. edificato n. 6 di Breganze;

D). che sull'area non gravano vincoli di natura idraulica, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

## **VISTI**

A). Il Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata, denominato "SUA60" - Via Mirabella predisposto dai professionisti incaricati ing. Bagattin Andrea Rocco, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza con il n. 2505, Geom. Lavarda Giuseppe, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con il n. 755 e Geom. Celi Gianluca, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con il n. 2383, con i relativi allegati, presentato al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e iscritto nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_, successivamente integrato in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di prot. ed in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di prot;

B). Il verbale della Commissione Edilizia Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, che ha espresso il suo parere sul Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;

C). La deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;

D). L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni – opposizioni;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni;

E). La deliberazione di Giunta/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e art. 5 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge con Legge 12 luglio 2011, n. 106, è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “SUA60” - Via Mirabella;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

con la quale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “SUA60” - Via Mirabella;

F). Gli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, l'art. 5 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge con Legge 12 luglio 2011, n. 106;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, tra le parti qui intervenute

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. La «ditta lottizzante» fa proprie le disposizioni del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “SUA60” - Via Mirabella e si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La «ditta lottizzante» dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “SUA60” - Via Mirabella oggetto della presente convenzione.
3. L’attuazione del progetto del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “SUA60” - Via Mirabella deve avvenire nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio, delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle norme della presente convenzione e degli elaborati progettuali.
4. La «ditta lottizzante» è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla «ditta lottizzante» con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla «ditta lottizzante» 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.
6. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all’esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

## **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. La «ditta lottizzante» si impegna ad iniziare le opere di urbanizzazione, previa presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed ottenimento del permesso di costruire (ex. art. 3, comma 1, lett. e.2) del D.P.R. n. 380/2001) come successivamente descritte, entro 365 (trecentosessantacinque) giorni dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dalla suddetta data d’inizio lavori.
2. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche o di uso pubblico può essere differita fino all’ultimazione degli edifici previsti all’interno del Piano di Lottizzazione, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di 5 (cinque) anni dalla data di rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi permesso di costruire, almeno per il tratto al servizio del singolo lotto di area interessato dal permesso di costruire medesimo. In ogni caso il certificato di agibilità per le costruzioni previste nel Piano di

Lottizzazione non sarà rilasciato se non risulteranno completamente eseguite e collaudate tutte le opere di urbanizzazione (con esclusione eventualmente del tappeto d'usura di cui al comma 2).

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire su semplice richiesta del Comune, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere e a seguito di collaudo favorevole delle stesse. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dalla ditta, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine, la «ditta lottizzante» deve aver conseguito l'ottenimento dei permessi di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione.

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO**

1. I lavori connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono da gestirsi a cura e spese della «ditta lottizzante», trattandosi di 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 del territorio e, pertanto non trova applicazione il decreto legislativo 12.04.2004, n. 163 (art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001).

2. La «ditta lottizzante» assicura la realizzazione delle opere di urbanizzazione, assumendo direttamente la responsabilità del loro processo realizzativo. Essa è tenuta ad appaltare le opere a terzi nel rispetto della normativa vigente e, in qualità di stazione appaltante, è esclusivamente responsabile dell'attività di progettazione, affidamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte del Comune.

3. I lavori non potranno essere in ogni caso affidati ad operatori economici che si trovino in una situazione di controllo, anche indiretto, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, o in una situazione tale da configurare un unico centro decisionale con la "ditta lottizzante".

4. I lavori appaltati ai sensi dei precedenti commi:

- a) sono eseguiti sotto la direzione dei lavori affidata e svolta da professionisti abilitati, liberamente individuati dalla «ditta lottizzante» e comunicati al Comune. La spesa relativa alla direzione dei lavori è a carico della «ditta lottizzante»;

b) sono sottoposti a collaudo come previsto dall'articolo 13 della presente convenzione.

5. In funzione della realizzazione delle opere, il Comune esercita ogni potere direttivo, sanzionatorio, sostitutivo e di vigilanza circa il corretto adempimento da parte della «ditta lottizzante» degli obblighi derivanti dal presente articolo, approva i progetti e le eventuali varianti delle opere con determinazione del responsabile del servizio 4° lavori pubblici ed infrastrutture, previa verifica e validazione degli stessi a norma di legge;

6. Le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture e servizi pubblici, sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico della «ditta lottizzante». Per tali opere od eventuali ampliamenti o modifiche della rete richieste dagli Enti gestori, interne ed esterne al Piano attuativo, non dovrà essere richiesto alcun onere o scomputo di oneri di urbanizzazione al Comune.

## **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La «ditta lottizzante» si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del Progetto di Lottizzazione.

In particolare tali opere di urbanizzazione primaria riguardano:

- A.1 - strade veicolari per mq. 57,98 (cinquantasette/98);
- A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi per mq. 95,66 (novantacinque/66);
- B.1 - spazi di sosta e di parcheggio per mq. 185,99 (centottantacinque/99) ;
- C.1 - fognature per acque nere;
- C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali e relativi pozzi assorbenti;
- C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- D.1 - rete idrica;
- D.3 - almeno n. 1 idrante antincendio stradale del tipo a colonna;
- E.1 - rete di distribuzione del gas metano;
- F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2 - rete di pubblica illuminazione;
- G.1 - rete telefonica fissa;
- H.1 - piazzola per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti oggetto di raccolta differenziata;
- I.1 - spazi di verde attrezzato primario, completo di piantumazioni autoctone per mq. 115,06 (centoquindici/06);
- L.1 - aiuole per mq. 13,60 (tredici/60);

1 bis. La «ditta lottizzante» si impegna altresì a realizzare, a totali proprie cure e spese, l'asfaltatura di raccordo fra la strada comunale Via Mirabella e il comparto di intervento.

2. La potenzialità minima dei servizi per l'energia elettrica, per il gas metano, per la rete telefonica e per l'acqua verrà dimensionata in accordo con gli enti gestori dei servizi con costi a carico della «ditta lottizzante». Tali potenzialità devono essere distribuite razionalmente. Ogni maggiore richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è, comunque, a carico della «ditta lottizzante» o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

3. 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).

4. 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 conforme alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. 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 alla parte III, sezione II del Decreto Legislativo 3.04.2006, n. 152 (Codice dell'Ambiente – G.U. n. 96 del 14.04.2006) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre norme in materia vigenti.

6. La «ditta lottizzante» assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

- a. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- b. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

7. 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, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi destinati alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto deve essere di dimensioni adeguate ed in ogni caso con larghezza non inferiore a cm 20 ed altezza non inferiore alla quota prevista della pavimentazione finita o della superficie sistemata finale dello spazio destinato alla cessione al Comune o all'uso pubblico. Tale muretto, che resta di proprietà dei proponenti e può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni in conformità alle norme locali, deve essere previsto e realizzato su tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico.



8. Il costo complessivo delle suddette opere di urbanizzazione, comprendenti sia le infrastrutture da realizzare sia le aree da cedere per standards, viene determinato, al solo fine di disciplinare lo scomputo degli oneri primari, in complessivi € 70.368,00 (settantamilatrecentosessantotto virgola zero zero centesimi), come da preventivo di spesa facente parte degli elaborati del piano di lottizzazione.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive della «ditta lottizzante» a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a)- eventuali adeguamenti dei servizi pubblici resi necessari da pareri di merito;
- b)- eventuali spostamenti dei sotto/sopraservizi esistenti;
- c)- viabilità e illuminazione interna privata comune ai lotti;
- d)- posti macchina interni ai lotti nelle misure minime di cui alle vigenti disposizioni;
- d)- verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni regolamentari;
- e)- illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

#### **ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE A STANDARDS**

1. Ai sensi delle n.t.o. del P.I. vigente e delle n.t.a. del P.A.T.I., le aree a standards che competono al Piano di Lottizzazione da cedersi/monetizzare al Comune, sono così quantificate:

##### **a) Standards primari (da cedere):**

		Dimensionamento	Standards di P. di L.
Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc. 3.413,36	
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n. 23	
	S1. Aree a standards primari (8+5=13 mq/ab)	mq. 299,00	mq. 301,05

##### **b) Standards secondari (da monetizzare):**

		Dimensionamento	Standards di P. di L.
Destinazione residenziale	Volume edificabile	mc. 3.413,36	
	Abitanti teorici (Volume / 150)	n. 23	
	S2. Aree a standards secondari (17 mq/ab)	mq. 391,00	
	S3. Aree da monetizzare per standards secondari non conferiti		mq. 391,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, alle esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale, all'interno del Piano di Lottizzazione sono reperite le aree a standards primari pertinenti al volume residenziale, da cedersi al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 301,05, mentre le aree a standards secondari (per mq. 391,00) vengono interamente monetizzate in quanto non conferite.

#### **ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS SECONDARI**

1. Ai sensi dell'articolo 28 delle Norme di Attuazione del P.A.T.I. e dell'art. 28 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, le aree a standards secondari che competono al piano, relative ai previsti nuovi abitanti insediabili e che non vengono cedute o vincolate ad uso pubblico direttamente assommano a mq 391,00 (mq. trecentonovantuno), come evidenziato all'articolo 7.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 92,96 (euro novantadue virgola novantasei centesimi) al metro quadrato, come stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 64 in data 29.06.2000, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 391,00	x	Euro/mq	92,96	=	Euro	36.347,36
-----------	---	---------	-------	---	------	-----------

(euro trentaseimilatrecentoquarantasette virgola trentasei centesimi ).

3. Detto importo viene versato al Comune prima della stipula della presente convenzione, riconoscendo che esso è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla «ditta lottizzante» in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

#### **ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese della «ditta lottizzante» e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 70.368,00 (settantamilatrecentosessantotto virgola zero zero centesimi).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, la «ditta lottizzante» presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% di quello previsto al comma 1, con fideiussione bancaria o polizza assicurativa per Euro 70.368,00 (settantamilatrecentosessantotto virgola zero zero centesimi) , avente validità fino alla data di stipula della cessione delle aree di cui agli artt. 14 e 15.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso, compreso altresì la stipula dell'atto notarile di cessione a favore del Comune delle aree ed opere.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso la ditta è obbligata in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta

del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della presente convenzione ed all'avvenuto rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la «ditta lottizzante» può presentare domanda per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione degli edifici in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di Lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3. La «ditta lottizzante» si impegna a corrispondere alla Tesoreria del Comune, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, l'importo corrispondente al 50% dell'importo stimato degli oneri di urbanizzazione secondaria pertinenti al volume residenziale, come dispone l'art. 18 della deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/1986. Considerato che l'importo relativo al 50% degli oneri di urbanizzazione secondari risulta pari ad Euro 12.373,43 (mc. 3.413,36 x € 7,25/mc x 50%), l'importo da corrispondere alla Tesoreria del Comune, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, risulta di Euro 12.373,43 (dodicimilatrecentosettantatre virgola quarantatre centesimi).

4. Per i permessi di costruire da rilasciare per gli immobili previsti nel presente Piano di Lottizzazione, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vanno calcolati deducendo, dalla misura in vigore al momento del rilascio stesso la quota, in proporzione al volume da edificare oggetto del singolo permesso di costruire, del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente come determinato all'articolo 5, nonché della somma versata per oneri di urbanizzazione secondaria come sopra determinata, distintamente per gli oneri di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria. In particolare, considerato che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta presuntivamente a complessivi Euro 70.368,00 (settantamilatrecentosessantotto virgola zero zero centesimi), verrà scomputato dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria la somma di Euro 20,62/mc (€ 70.368,00 / mc. 3.413,36).

Per quanto attiene al contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, dallo stesso verrà scomputata la somma di Euro 3,63/mc (€12.373,43 / mc. 3.413,36).

## **ART. 11 – VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per standards pubblici, di uso pubblico o a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi alle norme tecniche di attuazione del P.I. ed al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a)- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b)- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c)- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano di Lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

d)- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e)- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 12, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3.

## **ART. 12 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano di Lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine e che comportino una dotazione di standards maggiore, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire dovranno essere reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a standards.

### **ART. 13 - COLLAUDO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, la «ditta lottizzante» presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.
2. Il Comune di Breganze sottopone a collaudo tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli non prima di 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla medesima.
3. Per il collaudo il Comune si avvarrà di liberi professionisti o del personale dell'Ufficio Tecnico Comunale e le spese relative sono a carico della «ditta lottizzante».
4. La nomina del collaudatore dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione; a tale scopo la «ditta lottizzante» comunicherà il nome di tre professionisti tra i quali l'Amministrazione Comunale dovrà scegliere.
5. Con il collaudo si verifica e certifica che le opere sono state eseguite a regola d'arte e secondo le prescrizioni tecniche prestabilite nel progetto esecutivo e nelle varianti autorizzate, in conformità al permesso di costruire; a tal fine la «ditta lottizzante» è tenuta a consegnare al Comune copia degli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
6. La «ditta lottizzante» si impegna a provvedere assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto il termine ed in caso di persistente inadempimento della «ditta lottizzante», il Comune provvederà d'ufficio con spese a carico della ditta medesima.
7. Le determinazioni del collaudatore saranno definitive e vincolanti per la «ditta lottizzante» e per il Comune. In caso di disaccordo si procederà ai sensi dell'art. 18.

### **ART. 14 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature pubbliche (standards), dovute secondo le vigenti Norme Tecniche Operative del P.I., previste dalla convenzione e dagli elaborati tecnici, sono cedute in forma gratuita al Comune.
2. In particolare sono cedute le seguenti aree evidenziate con colore giallo nella planimetria allegata sub A) alla presente convenzione, destinate a:

- strade veicolari per mq. 57,98 (cinquantasette/98);
- percorsi pedonali e marciapiedi, comprensivi dell'impianto di illuminazione ad essi pertinenti, per mq. 95,66 (novantacinque/66);
- spazi di sosta e di parcheggio per mq. 185,99 (centottantacinque/99) ;
- aiuole per mq. 13,60 (tredici/60) ;
- spazi di verde attrezzato primario, completo di piantumazioni autoctone per mq. 115,06 (centoquindici/06);
- piazzola per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti oggetto di raccolta differenziata per mq. 19,34 (diciannove/34).

3. Le aree sono cedute 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.

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che la «ditta lottizzante» ed i suoi successori ed aventi causa possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

#### **ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree ed opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche (standards), resta a carico della «ditta lottizzante» sino all'approvazione del collaudo finale ed alla cessione delle aree ed opere stesse al Comune.

2. Spetta alla «ditta lottizzante» ogni responsabilità civile e penale relativamente alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse. Al momento della consegna le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

#### **ART. 16 - VIGILANZA E SANZIONI**

1. In qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti a regola d'arte, in conformità alle previsioni del Piano approvato e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Preventivo di Spesa e del Progetto Esecutivo.

2. In caso di accertate violazioni o difformità, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge o previsti nella presente convenzione.

3. Per le inadempienze relative al mancato rispetto dei termini il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere in sostituzione della «ditta lottizzante» e a spese dello stesso, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando la predetta «ditta lottizzante» non vi abbia provveduto e sia stata messa in mora con preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni. Resta, comunque, salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno derivante dai maggiori costi delle opere, nei limiti del costo e del danno, e all'incameramento della somma prestata a garanzia con polizza fidejussoria.

#### **ART. 17 - SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti al collaudo ed ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della «ditta lottizzante».

#### **ART. 18 – CONTROVERSIE**

Ogni controversia concernente l'interpretazione o l'esecuzione della presente convenzione è attribuita al giudice ordinario competente per territorio.

#### **ART. 19 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano di Lottizzazione è composto da:

- 1) TAV. 1 - Stralcio planimetrico del P.I., estratto di mappa catastale, individuazione del di P.d.L. sull'estratto catastale, estratto Carta Tecnica Regionale, estratto dal P.A.T.I. elab. 4.3, vista aerea, Piano Quotato attuale con rilievo topografico redatto con metodo celerimetrico esteso alle aree limitrofe per lo stato di fatto;
- 2) TAV. 2 - Planimetria di progetto - Piano quotato;
- 3) TAV. 3 - Planimetria strade - parcheggi - verde – marciapiede;
- 4) TAV. 4 - Reti illuminazione pubblica - telefono - energia elettrica - acquedotto - gas metano – fognature;
- 5) TAV. 5 - Rete acquedotto - fognature;
- 6) TAV. 6 - Rete energia elettrica;
- 7) TAV. 7 - Rete telefonica;
- 8) TAV. 8 - Rete acque meteoriche;
- 9) TAV. 9 - Rete gas metano;
- 10) TAV.10 - Rete illuminazione pubblica;
- 11) TAV.11 - Profili e sezioni;
- 12) TAV.12 - Superamento barriere architettoniche - segnaletica stradale;
- 13) TAV.13 - Planimetria aree da cedere;
- 14) Relazione illustrativa;
- 15) Norme di attuazione;
- 16) Bozza convenzione preliminare;

- 17) Preventivo di spesa;
- 18) Documentazione fotografica;
- 19) Dichiarazione di conformità degli elaborati alla Legge 13/1989;
- 20) Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica;
- 21) Relazione di compatibilità idraulica relativa all'area interessata;
- 22) Documentazione relativa alla valutazione previsionale del clima acustico;
- 23) Relazione di valutazione di incidenza degli impatti sugli habitat e sulle specie presenti nei siti Natura 2000;
- 24) Elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree da cedere al Comune (Allegato sub "A" alla Convenzione)
- 25) Capitolato Speciale d'Appalto.

2. Il progetto di Piano di Lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la «ditta lottizzante», in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1 (ad eccezione dell'elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree da cedere al Comune), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 20 – DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

1. La presente convenzione avrà la durata di anni 10 (dieci). Per quanto non contemplato nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi e regolamenti statali, regionali e comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942, n° 1150, e successive modificazioni, nonché alla legge del 28.01.1977, n° 10 e alla Legge Regionale 23.04.2004, n. 11.

#### **ART. 20 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

1. Nel caso di cessione di aree comprese nell'ambito territoriale oggetto della presente convenzione la «ditta lottizzante» ha l'obbligo di trasferire agli acquirenti tutti gli oneri di cui alla presente convenzione. A tale scopo la parte cedente si impegna a riportare negli atti di trasferimento delle suddette aree, a qualunque titolo stipulati, tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

#### **ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. La «ditta lottizzante» rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La «ditta lottizzante» autorizza il signor Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.



3. 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 degli Interventi.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

La «ditta lottizzante»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

per il Comune

\_\_\_\_\_

---