

N. del REPERTORIO

N. della RACCOLTA

COMUNE DI BARBARANO MOSSANO

PROVINCIA DI VICENZA

PIANO URBANISTICO

P.U.A. BETTINI SRL IN COMUNE DI BARBARANO MOSSANO

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemila ..., il giorno ... del mese di ... (.../.../2021), presso la Sede municipale in Barbarano Mossano, Piazza Roma n. 35, dinanzi a me ... notaio iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di ... e residente in ...,

SONO PRESENTI

da una parte:

- Sig., nato a il, in qualità di responsabile del pro tempore del Comune di Barbarano Mossano, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco n. in data, nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, C.F.;

dall'altra parte:

- la società Bettini srl con sede in XXX in XXX, C.F. XXX, che in prosieguo sarà indicata come "Ditta Lottizzante".

Detti costituiti, della cui identità personale e veste io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

Premesso che:

- l'area in argomento è classificata dal Piano degli Interventi vigente come ZTO C2/2c, zona residenziale di espansione;
- la Giunta Comunale ha adottato il P.U.A. denominato XXX e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. ... del..., esecutiva;
- la Giunta Comunale ha approvato il P.U.A. denominato XXX e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. ... del..., esecutiva;
- che sull'area del P.U.A. non gravano vincoli che ostano alla realizzazione del Piano stesso;

- la Ditta Lottizzante è proprietaria dei terreni ricadenti all'interno dell'ambito del P.U.A., censiti catastalmente al fog. 11 mapp. 453, 455, 456, 652 e 654;
- la Ditta Lottizzante dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, con le precisazioni indicate nella presente convenzione, riguardanti le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. e riportate negli elaborati costituenti il Piano stesso;

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO PARTE SOSTANZIALE ED INDIVISIBILE DEL PRESENTE ATTO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, come tutta la documentazione richiamata dalla presente Convenzione e allegata al P.U.A. approvato, che risulta depositata agli atti del Comune.

Art. 2 – Attuazione del Piano e obblighi generali

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione alle opere di urbanizzazione previste del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Bettini srl", approvato con delibera di G.C. n. XXX del XXX, secondo gli elaborati di progetto del P.U.A. approvato, tenuto conto anche delle condizioni/prescrizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete nonché dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, fatte salve le diverse precisazioni.

Il P.U.A. è composto dai seguenti elaborati:

Documentazione

- A) Relazione illustrativa
- B) Norme tecniche di attuazione
- C) Schema di convenzione
- D) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- E) Preventivo sommario di spesa
- F) Allegati:
 - a. Studio di compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica
 - b. Valutazione di compatibilità idraulica
 - c. Dichiarazione di non incidenza rispetto ai siti Natura 2000
 - d. Verifica di assoggettabilità a VAS
 - e. Valutazione previsionale di clima acustico

f. Relazione di calcolo illuminotecnico impianto di pubblica illuminazione

Elaborati grafici:

- Tav. 1 – Inquadramento
- Tav. 2 – Rilievo. Planimetria quotata dello stato di fatto
- Tav. 3 – Vincoli
- Tav. 4 – Stato di fatto. Sezioni urbanistiche
- Tav. 5a – Stato di fatto. Sottoservizi, acquedotto e fognatura
- Tav. 5b – Stato di fatto. Sottoservizi, gasdotti e linea Telefonica
- Tav. 5c – Stato di fatto. Sottoservizi, linee elettriche e illuminazione pubblica
- Tav. 6 – Stato di progetto. Esempificazione progettuale
- Tav. 7 – Disciplina urbanistica
- Tav. 8 – Aree da cedere all'Amministrazione Comunale
- Tav. 9 – Stato di progetto. Sezioni urbanistiche
- Tav. 10a – Stato di progetto. Sottoservizi, acquedotto e fognatura
- Tav. 10b – Stato di progetto. Sottoservizi, gasdotti e linea Telefonica
- Tav. 10c – Stato di progetto. Sottoservizi, linee elettriche e illuminazione pubblica
- Tav. 11 – Stato di progetto. Verde pubblico
- Tav. 12 – Mobilità e segnaletica

Art. 3 – Oggetto Convenzione

La Ditta Lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese in conformità agli elaborati di progetto anzi descritti ed a cedere gratuitamente al Comune e/o vincolare all'uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione e servizi, come previsto nella tavole di progetto allegate al PUA e dalla normativa vigente:

- a) Strade e marciapiedi;
- b) Parcheggi;
- c) Aree verdi e pista ciclabile;
- d) Fognature acque nere completa di pozzetti ed allacci ai lotti confluyente nella rete pubblica;
- e) Fognatura acque meteoriche completa di pozzetti, tubazioni di laminazione ed allacci ai lotti;
- f) Rete idrica di acquedotto e relativo allaccio alla rete esistente, come da indicazioni dell'Ente gestore;
- g) Rete gas metano e relativo allaccio alla rete esistente, come da indicazioni dell'Ente gestore;
- h) Rete elettrica di bassa e media tensione e relativo allaccio alla rete esistente ed ai lotti come da indicazioni dell'Ente gestore ENEL;

- i) Rete di pubblica illuminazione e relativo collegamento alla rete esistente come da indicazioni dell'Ente gestore;
- j) Rete telefonica e relativo allaccio alla rete esistente ed ai lotti come da indicazioni dell'Ente gestore TELECOM;
- k) Segnaletica stradale orizzontale e verticale secondo le norme del Codice della Strada, come da indicazioni del competente ufficio comunale.

Il bacino di laminazione rimarrà in proprietà privata ma sarà vincolato a tale uso.

La descrizione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriore precisazione e modifica in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime, che verrà prodotto all'atto della domanda di Permesso di Costruire; tali modifiche non costituiranno variante al P.U.A.

Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione saranno precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese della Ditta Lottizzante.

Art. 4 – Modalità di esecuzione dei lavori

Tutti i lavori di cui all'articolo precedente saranno eseguiti da Ditte specializzate sotto la guida di un Direttore dei Lavori nominato dalla Ditta Lottizzante.

Le opere dovranno essere eseguite in conformità agli elaborati di progetto, con l'osservanza della buona norma tecnico-costruttiva, nel rispetto della legislazione vigente e dovranno armonizzarsi compiutamente con le opere esistenti.

I soggetti autorizzati ad eseguire le opere, prima dell'inizio dei lavori, dovranno munirsi di polizza assicurativa da presentarsi tanto al Comune quanto alla Ditta Lottizzante, che tenga indenne il Comune e la Ditta Lottizzante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e/o conseguenti a carenza di manutenzione.

Articolo 5 – Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti previsti dal P.U.A., di competenza della Ditta Lottizzante e da realizzare direttamente dalla stessa, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli elaborati, conformi alla normativa vigente, saranno preventivamente concordati con l'ufficio tecnico del Comune di Barbarano Mossano; il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere conforme alle leggi vigenti con conseguente adeguamento degli elaborati.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla-osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete nonché degli altri soggetti interessati.

I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti Uffici comunali e soggetti a collaudo secondo le modalità stabilite dall'art. 9. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà la Ditta

Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 7.

Ai sensi dell'art. 36 comma 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Nuovo Codice dei contratti pubblici), in applicazione dell'art. 16 comma 2bis del DPR 6 giugno 2001 n. 380, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, è a carico del titolare del Permesso di costruire.

Art. 6 – Allacciamento ai pubblici servizi

La Ditta Lottizzante si impegna ad assumere l'onere necessario per allacciare la lottizzazione ai pubblici servizi, in conformità al P.U.A. approvato e alle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione dei servizi a rete, richiamando a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: strade, fognature, acquedotto, gasdotto, pubblica illuminazione, Enel, Telecom.

Le opere di allacciamento devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti per le opere di urbanizzazione.

Art. 7 Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

La Ditta Lottizzante si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3 entro 8 (otto) anni dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo definitivo delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del P.U.A.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero ultimate o risultassero incomplete, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi alla Ditta Lottizzante attingendo i fondi dalla cauzione di cui al successivo art. 16, quando la Ditta Lottizzante non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con idoneo preavviso.

Art. 8 – Permessi di Costruire

Per gli edifici privati, la Ditta Lottizzante e/o gli aventi diritto si impegnano a presentare il progetto di ogni singolo edificio o gruppo di edifici. Le domande di Permesso di Costruire seguiranno le normali procedure previste dalle disposizioni vigenti e dovranno rispettare le allegate "Norme tecniche Attuative" del Piano, nonché le altre norme vigenti in materia edilizia.

Il rilascio dei permessi di costruire delle costruzioni è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., ad esclusione del tappeto di usura e della pavimentazione dei marciapiedi.

Il rilascio del certificato di agibilità delle suddette costruzioni avverrà solo ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione del P.U.A.

Art. 9 – Collaudo

La Ditta Lottizzante dovrà richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori. La Ditta Lottizzante dovrà richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. La Ditta Lottizzante accetta sin d'ora la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale di un tecnico collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà per conto e interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori e i vari collaudi delle opere di urbanizzazione. Tutti i compensi del collaudatore saranno a carico della Ditta Lottizzante. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte della Ditta Lottizzante.

Se il collaudatore, durante le visite di collaudo, riscontrasse difetti o mancanze, La Ditta Lottizzante dovrà ottemperare entro il termine assegnato alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore. Il certificato di collaudo non sarà rilasciato fino a quando il collaudatore non avrà verificato l'ottemperanza alle prescrizioni.

Qualora i difetti e le mancanze non pregiudichino la stabilità delle opere e la regolarità e funzionalità dei servizi cui gli interventi sono strumentali, il collaudatore determina nel certificato di collaudo la somma che, in conseguenza dei riscontrati difetti, risulta necessaria per eliminare le imperfezioni, cui provvederà il Comune, utilizzando la cauzione di cui all'art. 16.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita al Tribunale competente.

La Ditta Lottizzante si impegna altresì a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre metterà a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Il collaudo sarà approvato dal Comune entro 90 giorni dal ricevimento del relativo certificato.

Art. 10 – Consegna delle opere e delle aree e vincolo d'uso pubblico

La Ditta Lottizzante si impegna a sua cura e spese a consegnare al Comune, tramite il trasferimento di proprietà, e/o vincolare all'uso pubblico le aree indicate nelle tavola 8 "Aree da cedere all'Amministrazione Comunale" - ubicate entro la perimetrazione dell'intervento ed inerenti le opere di urbanizzazione, per una superficie complessiva da definirsi in modo preciso in sede di frazionamento, di cui al precedente art. 3, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione dell'atto di collaudo favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale con relativo atto deliberativo.

La Ditta lottizzante dovrà fornire a sua cura e spese i seguenti documenti:

certificato annuale di partita;

certificato ipotecario;

tipo di frazionamento;

ogni altra documentazione necessaria alla cessione delle opere e delle aree.

Sulle aree che resteranno di proprietà privata eventualmente attraversate o interessate da reti tecnologiche o di servizio, si intende costituita servitù a favore del Comune di Barbarano Mossano e/o delle Aziende erogatrici dei servizi.

Art. 11 Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano e fino alla consegna delle stesse di cui al precedente articolo 10, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Qualora all'atto della consegna delle opere non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 9.

La manutenzione delle aree di urbanizzazione è a totale carico della Ditta Lottizzante fino a che il Comune non le acquisisce al proprio patrimonio. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla sistemazione, in sostituzione della Ditta Lottizzante ed a spese della medesima, utilizzando la cauzione di cui al successivo articolo 16, quando la Ditta Lottizzante non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune l'abbia messa in mora con idoneo preavviso.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di mitigazione idraulica **resta in carico alla Ditta lottizzante o aventi causa.** La manutenzione dovrà garantire che non sia ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge.

Art. 12 – Costo di costruzione, oneri presunti di urbanizzazione e opere a scomputo

Per il rilascio dei Permessi di costruire dei fabbricati è dovuto il contributo previsto dal DPR 380/2001 e smi e dalle successive Leggi Statali e Regionali in materia.

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria rapportato alla superficie complessiva prevista dal PUA e determinato in base alle vigenti tabelle è pari a: **XXX €/mq x XXX mq = € XXX**

La spesa che la Ditta Lottizzante sostiene per l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.A. ammonta presuntivamente a **€ XXX (euro XXX)** come da preventivo sommario di spesa agli atti del Comune. Tali costi andranno a copertura e **scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.**

Qualora prima del rilascio del permesso di costruire gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria dovessero aumentare rispetto alle tabelle oneri vigenti all'approvazione del piano, andrà verificato se il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano copra i nuovi valori; in caso negativo

sarà dovuto il conguaglio. In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria rapportato alla superficie complessiva prevista dal PUA e determinato in base alle vigenti tabelle è pari a: $XXX \text{ €/mq} \times XXX \text{ mq} = \text{€ XXX}$

Il PUA non prevede opere di urbanizzazione secondaria e pertanto gli oneri di urbanizzazione saranno interamente versati.

Art. 13 – Esecuzione per stralci

Qualora la Ditta Lottizzante intendesse realizzare la lottizzazione per stralci funzionali, per ognuno si applicheranno le disposizioni della presente Convenzione.

Art. 14 – Vigilanza

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato.

Qualora siano riscontrate difformità, l'Amministrazione Comunale diffida la Ditta Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

Art. 15 – Garanzie e cauzioni

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dalla Ditta Lottizzante con la presente Convenzione, viene consegnata al Comune la seguente polizza fidejussoria bancaria o assicurativa:

- polizza della compagnia **XXX rif. XXX dell'importo di € XXX (XXX) pari al 100%** della spesa complessiva prevista per le opere di urbanizzazione.

La polizza fideiussoria potrà essere ridotta proporzionalmente solo a seguito della constatazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%. La garanzia sarà interamente liberata entro tre mesi dall'avvenuto totale adempimento di tutti gli obblighi e oneri previsti nella presente Convenzione, e a seguito delle risultanze positive del collaudo finale, mediante svincolo scritto del Comune.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 16 – Clausola di contratto preliminare

Le parti convengono che la firma in originale dello Schema di Convenzione costituisce contratto preliminare, purché venga approvato dall'Amministrazione Comunale con propria deliberazione.

Art. 17 – Rinuncia all'ipoteca legale

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 18 – Trascrizioni e spese

La Ditta Lottizzante si impegna a sostenere tutte le spese di registrazione e trascrizione del presente atto. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della Ditta Lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalle norme vigenti e particolarmente inerenti alla Legge 28 Agosto 1943 n. 666, in quanto l'atto viene stipulato per attuazione di strumento urbanistico generale. Le stesure di tutti gli atti di cessione previsti del presente atto e conseguenti, saranno a carico della Ditta Lottizzante o aventi causa.

Art. 19 – Trasferimento dei lotti e adesione degli acquirenti alla convenzione

Nel caso che la Ditta Lottizzante alieni le aree convenzionate o parte di esse, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei riguardi del Comune non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'impegno dell'acquirente che sarà così formulato: "L'acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Bettini srl", tra il Comune di Barbarano Mossano e la Ditta lottizzante in data XXX, trascritta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il ..al n...Reg.Gen. e al n...Reg. partite, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali", esonerando la parte venditrice.

Tale clausola verrà espressamente approvata per iscritto nell'atto di cessione, anche ai sensi dell'art 1341 c.c..

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

AUTENTICA DI FIRME