



LORENZO MAGI
NOTAIO

N. 265 DI REPERTORIO

N. 217 DI RACCOLTA

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CA' SERENA".
(art. 20 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2016 (duemilasedici) il giorno 8 (otto) del mese di marzo.

In Malo, Via Vittorio Veneto n. 2, nel mio studio.

08-03-2016

Avanti me **Dottor LORENZO MAGI**, Notaio in Schio, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono presenti:

- **"COMUNE DI MALO"**, con sede in Malo (VI), Via San Bernardino, Codice Fiscale 00249370248, in quest'atto rappresentato dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio signor **SEGALLA GIOVANNI**, , domicilia-

to per la carica presso il Comune di cui sopra, autorizzato in forza di Decreto del Sindaco del Comune di Malo n. 1 dell' 11 gennaio 2016, nonchè al presente atto autorizzato in forza di **Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale** di data 16 febbraio 2016 n. 16, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- **"PANIZZON BRUNO E FIGLI S.R.L. IMPRESA EDILE E STRADALE"** con sede in Malo (VI), Via Vittorio Veneto n. 99, capitale sociale Euro 119.000,00 (centodiciannovemila virgola zero zero), interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Vicenza 00691140248, in quest'atto rappresentata dal procuratore signor **PANIZZON FABIO**, , domiciliato per la carica

presso la sede della società di cui sopra, autorizzato in forza di procura di data 15 settembre 2009, Rep.n. 19.101, del Notaio Alberto Bonato di Schio, registrata a Schio il 18 settembre 2010 al n. 3993 serie 1T e iscritta nel Registro Imprese di Vicenza in data 28 settembre 2009 al n. 62627/2009, che nel prosieguo del presente atto verrà indicata come **"ditta lottizzante"**.

I costituiti, della cui identità e qualità personale io Notaio sono certo,

Premesso:

- che il Comune di Malo è dotato di Piano Regolatore Comunale composto da:

-- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato ai sensi dell'art.14 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 con deliberazione di G.R.V. n. 2549 del 2 novembre 2010;

-- Piano degli Interventi (P.I.) approvato ai sensi dell'art.18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15 aprile 2014;

- che la ditta lottizzante ha presentato in data 31 luglio 2015, il progetto del Piano di lottizzazione inerente i terreni siti in Comune di Malo, via Cà Crosara e censiti in catasto nel

Registrato a Valdagno
il 10/03/2016
al n. 1914
serie 1T

Trascritto a:
SCHIO
il 11/03/2016
al Reg. Gen. 2205
al Reg. Part. 1652

modo seguente:

IN COMUNE DI: MALO

CATASTO FABBRICATI - Foglio 18 (diciotto) M.N.:

- **517** Via Cà Crosara P. T area urbana di mq. 6899 (seimilaottocentonovantanove);

- **523** Via Cà Crosara P. T area urbana di mq. 119 (centodiciannove);

CATASTO TERRENI - Foglio 18 (diciotto) M.N.:

- **272** di ett. 0.14.47 R.D. Euro 13,08 R.A. Euro 6,73;

- **506** di ett. 0.20.95 R.D. Euro 16,77 R.A. Euro 8,66;

- **521** di ett. 0.01.84 R.D. Euro 1,47 R.A. Euro 0,76.

CONFINI:

Via Cà Crosara, m.n. 270, m.n. 245, m.n. 562, m.n. 304, m.n. 88, m.n. 522, m.n. 534, m.n. 535, m.n. 531, m.n. 530, m.n. 529, m.n. 528, m.n. 532, salvo altri più recenti e precisi;

- che i suddetti immobili sono classificati dal vigente Piano degli Interventi in gran parte come "zona residenziale di espansione rada - C2.3 n. 1" ed in parte come "area attrezzata a verde, parco e sport - F3";

- che il vigente P.I. (art. 6 delle N.T.O.), prevede per tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica che comportano modifiche sostanziali del carico urbanistico, ed in particolare per tutte le zone residenziali "C2" prive di PUA convenzionati, l'applicazione della perequazione urbanistica;

- che nelle zone "C2" la norma che disciplina la perequazione prevede la cessione gratuita al Comune della superficie fondiaria corrispondente al 15% (quindici per cento) del volume realizzabile, senza che il Comune debba farsi carico delle conseguenti spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che qualora il Comune ritenga non necessaria o non di utilità sotto il profilo urbanistico l'acquisizione complessiva della volumetria destinata alla perequazione, potrà concordare con il soggetto attuatore:

a) la monetizzazione completa della percentuale di volumetria

da cedere gratuitamente al Comune come perequazione;

b) il cofinanziamento di opere di interesse pubblico;

c) la cessione gratuita di superficie fondiaria corrispondente ad una percentuale di volumetria inferiore al 15% (quindici per cento) di quella complessiva con conseguente monetizzazione della volumetria rimanente;

Accertato che in accordo con il Comune la ditta lottizzante con l'istanza a lottizzare ha manifestato la disponibilità a dar corso alla trasformazione, optando per la monetizzazione completa della percentuale di volumetria da cedere gratuitamente al Comune, sulla base del valore di riferimento stabilito dall'art. 6 delle N.T.O. del P.I. pari a 110 Euro/mc;

Dato atto:

- che la Giunta Comunale di Malo ha adottato il piano di lottizzazione suddetto con propria deliberazione n. 130 del 22 di-

cembre 2015 composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1** Planimetria della lottizzazione, estratti, tabella dati tecnici di progetto;
- Tav. 2** Planimetrie con piani quotati, profili longitudinali e sezioni trasversali dello stato attuale e di progetto;
- Tav. 3** Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete acquedotto e sezione stradale tipo;
- Tav. 4** Sottoservizi: planimetria per distribuzione rete Enel;
- Tav. 5** Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete gas metano e relativa legenda;
- Tav. 6** Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete Telecom e legenda;
- Tav. 7** Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete fognaria ed acque meteoriche, particolari e legende;
- Tav. 8** Impianto elettrico illuminazione pubblica;
- Tav. 9** Planimetria degli spazi pubblici ed arredo urbano, sezioni stradali e del verde pubblico, segnaletica stradale e particolari;
- Tav. 10** Superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici;
- Tav. 11** Planimetria con identificazione delle aree da cedere al Comune e dimostrazione analitica delle superfici;
- Norme di attuazione;
 - Relazione tecnica illustrativa;
 - Relazione e dichiarazione inerenti il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici;
 - Documentazione fotografica;
 - Relazione tecnica impianto elettrico;
 - Computo metrico estimativo;
 - Capitolato speciale d'appalto;
 - Quadro economico;
 - Prontuario per la mitigazione ambientale;
 - bozza di convenzione;
 - che il piano di lottizzazione è stato depositato a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi a partire dal 4 gennaio 2016 presso l'Ufficio relazioni con il pubblico (U.R.P.) (dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune), e che nei 20 (venti) giorni successivi non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
 - che il piano di lottizzazione suddetto è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 16 febbraio 2016 ed è entrato in vigore il 3 marzo 2016.

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue.

La ditta lottizzante si obbliga espressamente, per sé medesima e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa, meglio precisati

negli articoli di seguito elencati, che vengono dalla stessa accettati senza alcuna riserva.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' E ATTUAZIONE DEL PIANO

La ditta lottizzante dichiara di essere proprietaria per intero di tutti gli immobili interessati dal Piano di Lottizzazione denominato "Cà Serena", oggetto della presente convenzione, e presta pertanto al Comune di Malo la più ampia ed illimitata garanzia circa la piena proprietà e disponibilità degli stessi.

La ditta lottizzante si impegna per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione a detto Piano di Lottizzazione, secondo gli elaborati di progetto presentati al Comune sopra distintamente elencati, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti.

ART. 2 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE, ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

La ditta lottizzante, si impegna a realizzare in modo coordinato e contemporaneo a propria cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria ricadenti all'interno dell'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione ed i corrispondenti allacciamenti ai pubblici servizi, in conformità al progetto approvato e secondo le indicazioni e modalità disposte dagli enti gestori, ed in particolare:

- strade, marciapiedi;
- spazi di sosta e parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- segnaletica stradale;
- verde pubblico attrezzato;
- fognature e relativi impianti;
- rete di approvvigionamento idrico e relativi impianti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative centraline;
- rete di distribuzione del telefono e relative centraline ed armadi;
- rete di distribuzione del gas e relativi impianti;
- pubblica illuminazione e relative centraline;
- ogni altra opera o impianto necessario per la completa urbanizzazione dell'area e relativa messa in servizio.

Il raccordo alla viabilità Comunale e le manomissioni conseguenti alla derivazione delle reti tecnologiche dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune onde garantire la sicurezza nella circolazione stradale, rimanendo obbligo per la ditta lottizzante di sottostare a tutte le condizioni imposte dal Comune e dagli altri Enti gestori, per la manomissione ed il ripristino, dei sottoservizi e del manto stradale.

Le posizioni delle reti tecnologiche esistenti, indicate dal Comune e dagli Enti gestori, qualora desunte dalla cartografia, sono puramente indicative.

Lo stato di fatto, dovrà essere rilevato sul posto anche tramite sondaggi e controlli per determinare quote, posizioni, rivestimenti, ecc. ed opportunamente indicato sugli elaborati di progetto a cura del progettista.

I costi non preventivati per modifiche dovute all'errato posizionamento delle reti tecnologiche esistenti in quanto non verificate sul posto, non saranno riconosciuti a scomputo e rimarranno comunque a carico della ditta lottizzante.

ART. 2 bis - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE FUORI AMBITO

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal Piano di Lottizzazione, la ditta lottizzante garantisce l'esecuzione di opere al di fuori dell'ambito di lottizzazione delimitato nelle tavole di progetto, come di seguito specificate:

- a) eliminazione del "cul-de-sac" posto nella parte terminale di via Cà Serena prevedendo in sostituzione un incrocio a raso a "T" con la nuova strada di lottizzazione;
- b) spostamento del punto luce posto al centro dell'attuale "cul-de-sac";
- c) realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede;
- d) asfaltatura finale del nuovo incrocio con realizzazione di n. 3 rampe;
- e) segnaletica orizzontale e verticale del nuovo incrocio;
- f) nuovo collegamento tra il verde pubblico esistente lungo via Cà Crosara ed il percorso pedonale di progetto con spostamento della fontanella.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o della ditta lottizzante e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui in fase di realizzazione delle stesse, si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, la ditta lottizzante si dovrà far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree.

ART. 3 - IMPORTO STIMATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Le opere di urbanizzazione primarie, come da computo metrico estimativo, che la Ditta lottizzante si impegna a realizzare con la presente convenzione, ammontano a **Euro 236.596,00 (duecentotrentaseimila cinquecentonovantasei virgola zero zero)** comprensivo dell'I.V.A., delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti.

Le parti danno atto che tale importo risulta inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e che, secondo quanto disposto dall'art. 16, comma 2bis del D.P.R.

380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Il Servizio Lavori Pubblici ha verificato la congruità dei prezzi proposti nel computo metrico estimativo desumendoli come riferimento, ove esistenti, dalle tabelle della Camera di Commercio di Vicenza.

L'importo rimane fisso e definitivo assumendosi la ditta lottizzante ogni alea per eventuali oneri anche non previsti o prevedibili e per variazione dei costi a qualsiasi causa dovuti e ciò anche ai sensi dell'art. 1469 del Codice Civile.

Ogni eventuale variazione in corso d'opera al progetto di lottizzazione deve essere preventivamente approvata, qualora riguardi opere ed aree da cedere al Comune.

ART. 4 - PEREQUAZIONE

La volumetria massima realizzabile con il Piano di lottizzazione denominato "Cà Serena" viene stabilita in 6800 (seimilaottocento) m.c.

In base all'art. 6 delle N.T.O. del P.I.:

- la volumetria oggetto di perequazione da cedere gratuitamente al Comune corrisponde al 15% del volume realizzabile e risulta pari a 1020 (milleventi) m.c.;
- il valore di riferimento per la monetizzazione è stabilito in 110 Euro/m.c. e risulta quindi pari a Euro 112.200,00 (centododicimiladuecento virgola zero zero).

La monetizzazione della potenzialità edificatoria da corrispondere al Comune, pari a **Euro 112.200,00 (centododicimiladuecento virgola zero zero)** sarà corrisposta dalla ditta lottizzante al Comune con le seguenti modalità:

- Euro 28.050,00 (ventottomilacinquanta virgola zero zero) contestualmente alla firma della presente Convenzione;
- Euro 28.050,00 (ventottomilacinquanta virgola zero zero) entro il 30 giugno 2016;
- Euro 28.050,00 (ventottomilacinquanta virgola zero zero) entro il 31 dicembre 2016;
- Euro 28.050,00 (ventottomilacinquanta virgola zero zero) - saldo - entro il 30 giugno 2017.

ART. 5 - GARANZIE

La ditta lottizzante a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 e degli obblighi relativi alla perequazione di cui al precedente art. 4, costituisce, a favore del Comune, una fidejussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed al-

tri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.Lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore:

- delle opere di urbanizzazione interne al piano quantificato nel progetto di PUA, utilizzando i prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, pari a Euro 236.596,00 (duecentotrentaseimila cinquecentonovantasei virgola zero zero) compresa IVA, come indicato nel Quadro Economico di spesa;

- della volumetria da conferire a titolo perequativo al Comune, come quantificata in base al valore di riferimento per la monetizzazione pari a 110 Euro/m.c., al netto della cifra già versata al momento della stipula della Convenzione, quindi per Euro **84.150,00 (ottantaquattromila centocinquanta virgola zero zero)**.

La fideiussione bancaria o polizza assicurativa, che nel prosieguo del presente atto verrà definita "garanzia fideiussoria", deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia fideiussoria dovrà inoltre soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile.

Lo svincolo totale della garanzia fideiussoria avverrà, previa richiesta scritta della ditta lottizzante:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo l'atto di trasferimento di cui all'art. 11;

- per la quota corrispondente al valore della volumetria da conferire a titolo perequativo al Comune a seguito dell'integrale versamento dell'importo relativo alla monetizzazione di cui all'art. 4.

E' facoltà del Comune di procedere a riduzione dell'entità della garanzia fideiussoria a seguito del certificato di collaudo provvisorio e del trasferimento delle aree ed opere di cui agli art. 9 e 11, entro il limite dell'80% dell'ammontare iniziale, rimandando lo svincolo totale a quando il collaudo assumerà carattere definitivo.

L'importo della garanzia fideiussoria, potrà altresì essere progressivamente ridotto, previa richiesta scritta della ditta lottizzante, scomputando:

- il valore della quota parte delle opere realizzate sulla base di relazione di stato di avanzamento dei lavori prodotta a firma del direttore dei lavori da verificarsi

sulla base di collaudi parziali approvati dall'Amministrazione Comunale;

- i singoli acconti relativi alla monetizzazione della volumetria da perequare.

ART. 6 - PERMESSO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione saranno autorizzate con Permesso di Costruire, da chiedersi a cura e spese della ditta lottizzante e comunque a seguito della presentazione di un progetto esecutivo delle opere stesse.

Al fine del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere presentate, oltre alla necessaria documentazione tecnica:

- a) la garanzia fideiussoria di cui all'art. 5;
- b) l'attestazione del versamento della prima rata relativa alla monetizzazione della volumetria oggetto della perequazione urbanistica di cui all'art. 4;
- c) l'attestazione del versamento della percentuale degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 7.

ART. 7 - VERSAMENTI: ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI

Poiché il piano di lottizzazione non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, la ditta lottizzante si impegna a corrispondere al Comune la loro monetizzazione versando all'atto del ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, un importo pari al 50% (cinquanta per cento) degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria applicati alla capacità edificatoria della lottizzazione, determinato in conformità alle tabelle vigenti nel Comune di Malo in **Euro 39.100,00 (trentanovemilacentο virgola zero zero)**.

Tale importo sarà progressivamente scomputato dal contributo dovuto (sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data) per gli oneri di urbanizzazione secondaria, relativo ai singoli fabbricati da realizzare, come previsto dal successivo art. 15.

ART. 8 - TEMPI DI ESECUZIONE, INIZIO E FINE LAVORI.

La ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente art. 2, entro un anno dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ad eseguirle in modo coordinato e continuativo e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, la ditta lottizzante riconosce al Comune di Malo la facoltà di effettuare direttamente le opere occorrenti e mancanti, anche con procedura d'urgenza, rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 5, per tutte le spese neces-

sarie inclusi gli oneri amministrativi.

Le dichiarazioni di inizio e fine dei lavori dovranno obbligatoriamente essere firmate dal collaudatore in corso d'opera di cui al successivo art. 9.

Non è consentita l'esecuzione per stralci delle opere pubbliche previste dal Piano di Lottizzazione.

ART. 9 - VIGILANZA, COLLAUDO PROVVISORIO E DEFINITIVO

Il Comune, su richiesta della ditta lottizzante, nominerà prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il collaudatore in corso d'opera avvalendosi di tecnici comunali abilitati o di liberi professionisti.

Ogni difformità in corso d'opera accertata dal collaudatore dovrà essere rimossa a spese della ditta lottizzante.

A lavori ultimati dovranno essere presentati gli elaborati tecnici relativi alle opere ed impianti eseguiti, aggiornati allo stato finale riscontrato sul posto in copia cartacea al collaudatore in corso d'opera, ed al Servizio Pianificazione Territoriale in formato digitale, per consentire l'avvio delle operazioni di collaudo di tutte le opere di cui al precedente art. 2.

Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo.

La ditta lottizzante risponde per la difformità e i vizi delle opere su semplice richiesta del collaudatore da effettuarsi prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

Tutte le spese necessarie per l'esecuzione del collaudo tecnico e amministrativo, per le prove di carico o di tenuta su impianti, e verifiche sulla resistenza di materiali o sottofondi, ecc. sono a carico della ditta lottizzante.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere carenti, riscontrate in sede di collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore in corso d'opera.

Scaduto tale termine, il Comune di Malo potrà agire anche con procedura d'urgenza rivalendosi sulla garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 5, per tutte le spese necessarie inclusi gli oneri amministrativi.

Per quanto qui non espressamente indicato, si rinvia a quanto previsto dall'art. 141 del D.Lgs 163/2006.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere di cui all'art. 2 previste dal piano di lottizzazione e fino alla stipula dell'atto di trasferimento delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione al Comune di Malo, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale

inerente alla attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

La ditta lottizzante si impegna a gestire il cantiere ed a recintare l'area oggetto d'intervento dalla data di inizio dei lavori fino all'approvazione del collaudo provvisorio in conformità alla normativa sulla sicurezza dei cantieri.

L'atto di trasferimento delle aree e opere di cui all'art. 2 comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

La ditta lottizzante è tenuta, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui all'art. 2, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

ART. 11 - CONSEGNA E CESSIONE DELLE AREE, DELLE OPERE E DELLA SUPERFICIE FONDIARIA DA PEREQUARE AL COMUNE

La ditta lottizzante si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Malo:

- 1) le aree destinate alla viabilità (strade, marciapiedi, isola ecologica);
- 2) lo standard per la residenza pari a 30 mq/150mc;
- 3) la quota di standard integrativo pari a 10 mq/150mc;

L'ambito di "obbligo di piano urbanistico attuativo" stabilito dal P.I. comprende oltre alla zona residenziale "C2.3" anche l'area destinata a verde, parco e sport "F3" di 2013 (duemilatredici) mq.

Tale superficie è stata ridistribuita all'interno del PUA per una più razionale organizzazione dell'area, prevedendo di fatto delle trasposizioni di zona rispetto a quanto indicato dal P.I. ai sensi dell'art. 4, comma 3 delle N.T.O.

La dotazione di servizi stabilita dal P.I. (2013 mq), risulta quantificata come segue:

a) Standard primari:

verde pubblico	mq.	225
parcheggio pubblico	mq.	235

b) Standard secondari:

area standard secondari	mq.	902
-------------------------	-----	-----

c) Standard integrativo:

quota integrativa	mq.	645
-------------------	-----	-----

d) Isola ecologica:

isola ecologica	mq.	22
-----------------	-----	----

TOTALE a) + b) + c) + d)	mq.	2029
---------------------------------	------------	-------------

Aree destinate alla viabilità:

- strade mq. 864
- marciapiedi mq. 421

Il piano di lottizzazione "Cà Serena" prevede quindi un totale di mq. 1285 di aree destinate alla viabilità, mq. 460 di aree a standard primari (min. 450 mq - 10mq/ab), mq. 902 di area pubblica a copertura della dotazione minima da individuare per gli standard secondari (min. 900 mq - 20 mq/ab) mq 645 di area pubblica a copertura della quota integrativa (min. 450 mq - 10mq/ab) e mq 22 di area adibita a isola ecologica, fatte salve eventuali rettifiche in fase di frazionamento e di stipula del rogito notarile, anche conseguenti alla eventuale cessione dell'area necessaria per il posizionamento della cabina elettrica qualora richiesta dall'Enel.

Le aree destinate alla viabilità, agli standard primari a quelli secondari/integrativi ed all'isola ecologica sono evidenziate distintamente in colore grigio, verde, arancio, e giallo, nella tavola n. 11 che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La ditta lottizzante si impegna irrevocabilmente sin d'ora a prestarsi alla stipulazione dell'atto di trasferimento al Comune di Malo delle aree suddette e delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 2, entro 90 giorni dalla comunicazione dell'emissione del collaudo provvisorio di cui all'art. 9.

Per la predisposizione dell'atto di trasferimento la ditta lottizzante fornirà, per tempo all'ufficiale rogante, i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipi di frazionamento;
- tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

Tutte le spese necessarie alla stipula dell'atto di cessione delle aree al Comune di Malo, sono a carico della ditta Lottizzante.

ART. 12 - SANZIONI E PENALI

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della garanzia fideiussoria nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la garanzia fideiussoria verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal

collaudatore in corso d'opera;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la garanzia fideiussoria verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte della ditta lottizzante rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Nei suddetti casi di inottemperanza, la ditta lottizzante dovrà corrispondere al Comune una penale pari all'1 (uno) per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 8 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte della ditta lottizzante ovvero sino al giorno dell'escussione della garanzia fideiussoria, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

ART. 13 - SERVITU' PUBBLICHE

Nelle more della realizzazione e cessione delle aree destinate ad uso pubblico previste nel Piano di lottizzazione, la ditta lottizzante accorda al Comune fin dalla sottoscrizione della presente convenzione, la facoltà di avvalersi di dette aree per installarvi nello spazio aereo e nel sottosuolo i servizi pubblici che a giudizio del Comune si rendessero necessari.

La ditta lottizzante con la presente convenzione costituisce servitù perpetua a favore del Comune per l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo finalizzato all'installazione di servizi pubblici, sulle aree destinate a strade, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e verde pubblico che eventualmente rimanessero in proprietà alla stessa.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI - AUTORIZZAZIONE

In caso di trasferimento da parte della ditta Lottizzante degli obblighi relativi all'attuazione del Piano previsti dalla presente convenzione, come nel caso di trasferimento anche parziale delle aree interessate dal Piano stesso a terzi, la ditta lottizzante è tenuta a darne comunicazione preventivamente al Comune in forma scritta dettagliando in modo esplicito i terzi coinvolti e le relative quote di proprietà e di oneri assunti in relazione alla presente convenzione.

Il trasferimento, anche parziale, delle aree interessate dal Piano stesso a terzi, dovrà essere approvato dal Comune ai sensi dell'art. 1406 del codice civile, indipendentemente dal fatto che lo stesso si verifichi prima o dopo il rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

La ditta lottizzante, mediante specifiche clausole da inserire nei relativi atti o contratti, dovrà rendere edotti i suoi aventi causa di tutti gli obblighi e oneri derivanti dalla presente Convenzione; a tale proposito i cessionari dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione, contenuta negli atti di trasferimento, in cui gli stessi confermino di aver ricevuto, e quindi letto, copia della presente convenzione con i relativi allegati.

Gli atti di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, dovranno prevedere l'assunzione da parte dei successori od aventi causa di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione per la parte di loro competenza.

I nuovi proprietari sono obbligati a presentare apposita garanzia fideiussoria entro 60 giorni dall'atto di trasferimento totale o parziale delle aree a garanzia della quota parte degli obblighi relativi all'attuazione del Piano previsti dalla presente convenzione inerenti le aree acquisite.

Fino all'avvenuta presentazione della garanzia fideiussoria da parte dei nuovi proprietari, non potrà essere svincolata la garanzia fideiussoria prestata dalla ditta lottizzante originaria.

La ditta lottizzante resta comunque responsabile in via solidale anche con i suoi successori ed aventi causa verso il Comune per tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione, fatto salvo il caso di trasferimento delle aree costituenti l'intero ambito d'intervento secondo le condizioni stabilite al comma successivo.

In caso di trasferimento delle aree costituenti l'intero ambito d'intervento, ferma restando la necessità di esplicita autorizzazione del Comune, la ditta lottizzante originaria potrà essere svincolata dagli obblighi contratti con il Comune qualora la nuova ditta lottizzante subentri in tutti gli obblighi e garanzie derivanti dalla presente convenzione nei confronti del Comune e si dichiari formalmente obbligata a rispondere anche per gli eventuali difetti o danni delle opere realizzate nel loro complesso, ivi comprese quelle già realizzate alla data del trasferimento.

L'obbligo della preventiva comunicazione e successiva approvazione del Comune per il trasferimento delle aree, viene meno dal momento in cui il collaudo assume carattere definitivo ai sensi dell'art. 9.

ART. 15 - EDIFICAZIONE NEI LOTTI E CONGUAGLI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il rilascio dei permessi a costruire per l'edificazione di edifici all'interno del Piano di lottizzazione non potrà avvenire prima che siano iniziati i lavori delle opere di urbanizzazione.

Il collaudatore in corso d'opera dovrà verificare la com-

patibilità della costruzione di edifici residenziali con il piano di sicurezza delle opere di lottizzazione redigendo un apposito verbale da inviare al Comune.

All'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire per l'edificazione, il Comune calcolerà il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione al/ai fabbricato/i progettato/i sulla base delle tabelle comunali vigenti in tale data.

Dalla quota di detto contributo relativa:

- agli oneri di urbanizzazione primaria sarà scomputato pro-quota l'importo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3 per l'esecuzione dei lavori rapportato al singolo lotto;

- agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà dedotta la quota del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 7, rapportata al singolo lotto.

Il richiedente del permesso di costruire è tenuto a corrispondere al Comune la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, eventualmente eccedente detti valori.

Nel caso in cui la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione risultasse inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione in progetto non sarà dovuto alcun rimborso da parte del Comune, né si darà luogo a conguagli tra opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il valore delle opere, verrà riconosciuto a scomputo per i singoli lotti in ragione della rispettiva superficie, come segue:

a) incidenza delle opere di urbanizzazione per mq. di area fondiaria privata:

-Importo urb. 1[^] (art. 3) - tot area fondiaria = Euro 236.596,00 / 6270 mq = 37,73 Euro/mq;

- importo 50% urb. 2[^] (art. 7) - tot area fondiaria = Euro 39.100,00 / 6270 mq = 6,24 Euro/mq,

ed in caso di cessione di potenzialità edificatoria (senza cessione di area) tra i lotti, detta ripartizione avviene in modo proporzionale al massimo volume edificabile disponibile per ciascun lotto, come segue:

b) incidenza delle opere di urbanizzazione per mc. di volume massimo edificabile privato:

Importo urb. 1[^] (art. 3) - tot volume edificabile = Euro 236.596,00 / 6800 m.c. = 34,79 Euro/m.c.;

importo 50% urb. 2[^] (art. 7) - tot volume edificabile = Euro 39.100,00 / 6800 m.c. = 5,75 Euro/m.c.

ART. 16 - CERTIFICATI DI AGIBILITA'

Il rilascio dei certificati di agibilità per gli edifici da realizzarsi nell'ambito del Piano di lottizzazione, non potrà avvenire prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione,

con la sola, possibile esclusione del tappeto di usura stradale.

ART. 17 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Regolatore Comunale ed al Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Malo.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Vicenza.

ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche cogenti, comporta la decadenza del piano di lottizzazione ivi compresa la presente convenzione limitatamente alle parti e disposizioni che risultino in contrasto con le previsioni sopravvenute.

ART. 19 - REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto di trasferimento delle aree e delle opere di cui agli artt. 2 e 11, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943 n. 666 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 20 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico dei proprietari ed a favore del Comune nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni altra responsabilità al riguardo.

ART. 21 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione fino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermo restando i termini temporali previsti dal Piano di Lottizzazione.

ART. 22 - VALIDITA' DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'efficacia del piano è legata alla sua individuazione nelle tavole del Piano degli Interventi (P.I.), e non può superare comunque i dieci anni dalla data della sua entrata in vigore e quindi fino al 3 marzo 2026, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli stessi siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

ART. 23 - MODALITÀ ATTUATIVE E VARIANTI

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari comprensive di marciapiedi e piste ciclabili, l'ubicazione e le dimensioni dei parcheggi pubblici e delle aree verde pubblico ed in generale di tutte le aree da cedere al Comune di cui all'art. 11; eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono variante al piano urbanistico attuativo le modifiche alle infrastrutture di rete che dovranno comunque essere tempestivamente comunicate al collaudatore ed autorizzate dagli enti gestori.

ALLEGATI

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato, che dichiarano di ben conoscere.

E

richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato io stesso lettura ai comparenti i quali a mia domanda lo hanno dichiarato interamente conforme alla loro volontà.

Quest'atto viene sottoscritto alle ore 13.05 (tredici minuti cinque) ed è scritto parte con sistema di scrittura informatico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me Notaio su 8 (otto) fogli dei quali occupa intere pagine 30 (trenta) e quanto nella trentunesima è contenuto.

F.TO GIOVANNI SEGALLA

F.TO PANIZZON FABIO

F.TO LORENZO MAGI NOTAIO



COMUNE DI MALO

PROVINCIA DI VICENZA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 16 DEL 16/02/2016

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA NON AVVENUTA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI IN MERITO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CA' SERENA" E SUA APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004.

L'anno duemilasedici, addì sedici del mese di febbraio, in Malo, nel palazzo comunale si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco dott.ssa Paola Lain. Partecipa il Segretario Generale dott. Umberto Sambugaro. Intervengono i signori:

Cognome e Nome	A/P
LAIN PAOLA	P
DALLA RIVA CLAUDIO	P
MARSETTI MORENO	P
SALATA IRENE	A
DANIELI ROBERTO	P
SETTE ROBERTO	P

PRESENTI: 5

ASSENTI: 1

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla seguente proposta di deliberazione:

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA NON AVVENUTA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI IN MERITO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "CA' SERENA" E SUA APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Malo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/4/2004 n. 11, e di Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), approvato dalla Giunta Regionale Veneto con delibera n. 2549 del 02/11/2010;
- Il Comune di Malo è dotato di Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art.18 della L.R. 23/4/2004 n. 11, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 14/05/2014;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 22/12/2015, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano di lottizzazione denominato "Cà Serena";

Accertato che detto piano di lottizzazione è stato depositato a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi a partire dal 04/01/2016 presso la Segreteria del Comune (Ufficio Relazioni con il Pubblico) e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti secondo la procedura stabilita dall'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11;

Considerato che la procedura di deposito e pubblicazione si è svolta regolarmente e che nei 20 giorni successivi non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al piano in parola;

Dato atto che, ai fini e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune, nella sezione: "Amministrazione Trasparente";

Vista la Legge Regionale 23/04/2004 n. 11 così come modificata ed integrata;

Vista la Legge Regionale 08/07/2009 n. 14, come successivamente modificata dalla Legge Regionale 08/07/2011 n. 13;

Visto il D.lgs 18.8.2000 n. 267;

Visto lo statuto del Comune e il Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visti/o i/il pareri/e obbligatori/o riportati/o in calce alla presente;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) di dare atto che non sono pervenute osservazioni od opposizioni in merito al Piano di lottizzazione denominato "Cà Serena", inerente il terreno sito in Via Cà Crosara, individuato in Catasto al Foglio 18 mappali 272, 506, 517, 521 e 523;



2) di approvare il piano così come adottato, composto dai seguenti elaborati in atti al Servizio Pianificazione del Territorio:

- Tav. 1 Planimetria della lottizzazione, estratti, tabella dati tecnici di progetto;
- Tav. 2 Planimetrie con piani quotati, profili longitudinali e sezioni trasversali dello stato attuale e di progetto;
- Tav. 3 Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete acquedotto e sezione stradale tipo;
- Tav. 4 Sottoservizi: planimetria per distribuzione rete Enel;
- Tav. 5 Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete gas metano e relativa legenda;
- Tav. 6 Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete Telecom e legenda;
- Tav. 7 Sottoservizi: planimetria con distribuzione rete fognaria ed acque meteoriche, particolari e legende;
- Tav. 8 Impianto elettrico illuminazione pubblica;
- Tav. 9 Planimetria degli spazi pubblici ed arredo urbano, sezioni stradali e del verde pubblico, segnaletica stradale e particolari;
- Tav. 10 Superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici;
- Tav. 11 Planimetria con identificazione delle aree da cedere al Comune e dimostrazione analitica delle superfici;
- Norme di attuazione;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione e dichiarazione inerenti il superamento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici;
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica impianto elettrico;
- Computo metrico estimativo;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Quadro economico;
- Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Bozza di Convenzione.

3) di dare atto che gli elaborati non contengono le indicazioni previste dall'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

4) di disporre la pubblicazione all'albo pretorio, del suddetto provvedimento, per la definitiva entrata in vigore, ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 23/04/2004 n. 11.



Comune di Malo (VI)

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

OGGETTO PRESA D'ATTO DELLA NON AVVENUTA PRESENTAZIONE DI
OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI IN MERITO AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DENOMINATO "CA' SERENA" E SUA APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20
DELLA L.R. 11 DEL 23/04/2004.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica-amministrativa

motivazioni:

Li, 16/02/2016

IL RESPONSABILE SUAP - SUE - ASSETTO DEL TERRITORIO

F.to Arch. Giovanni Segalla



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to dott.ssa Paola Lain



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Umberto Sambugaro

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio OnLine di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 22 FEB. 2016

La presente deliberazione viene contestualmente inviata ai Capigruppo Consiliari.



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Umberto Sambugaro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di 10 giorni dalla data di pubblicazione il 13 MAR. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to dott. Umberto Sambugaro

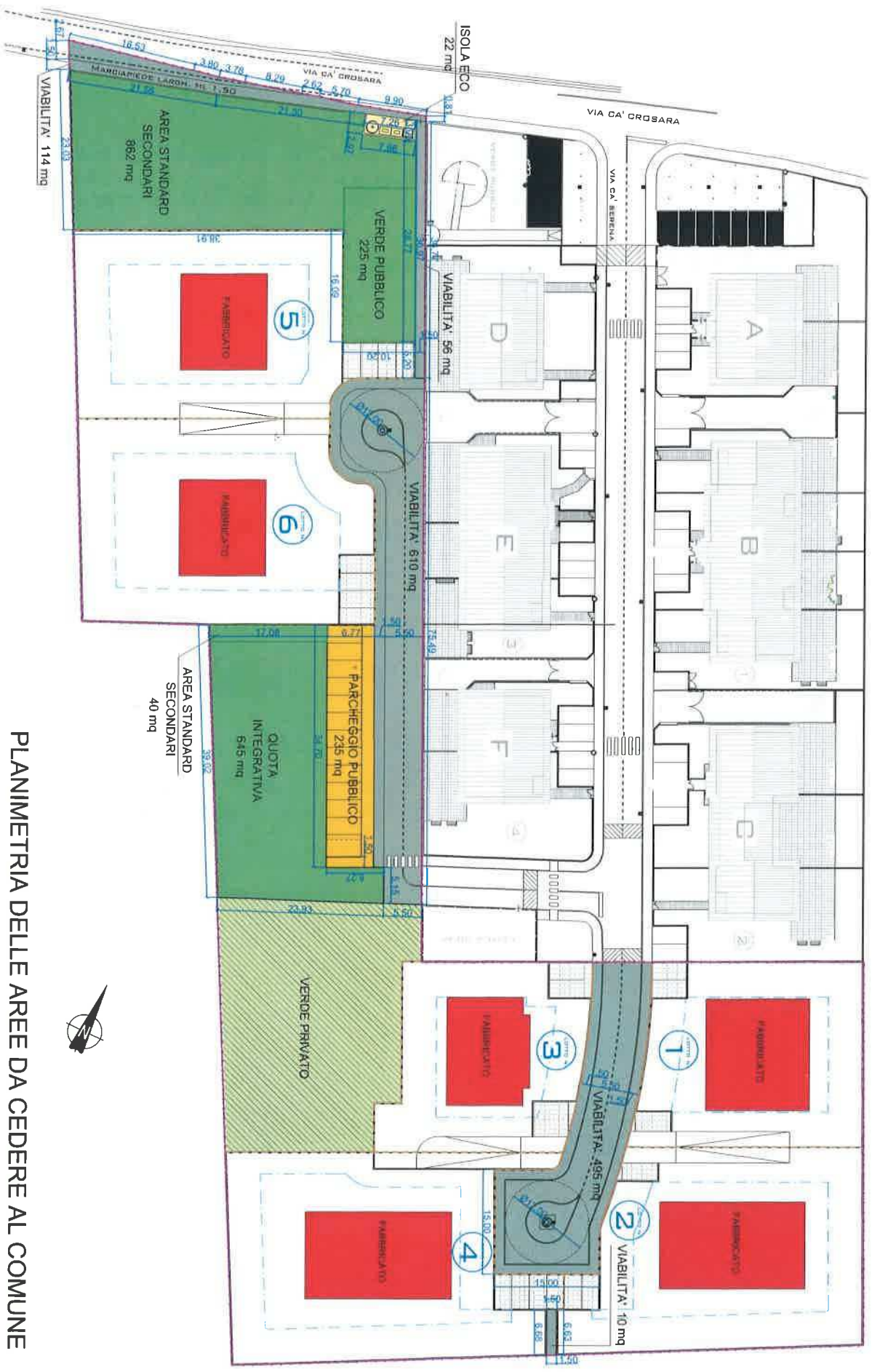
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Malo, 8 MAR. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Umberto Sambugaro





PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
scala 1:500

Certifico io sottoscritto dr. Lorenzo Magi, notaio in Schio, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti, su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89.

Schio, lì 14 marzo 2016

Firmato digitalmente: Lorenzo Magi Notaio