



# COMUNE DI VICENZA

Proposta N. 2930

## DETERMINA N. 2536 DEL 02/11/2023

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pretto Nicoletta

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: D'amato Riccardo

DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO

TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.

SETTORE PROPONENTE: SERVIZIO URBANISTICA

L'ATTO VA FIRMATO DA UNA PO/AP DI SETTORE ? NO

### OGGETTO:

URBANISTICA – INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE” IN STRADA DELLE CAPERSE.



Proposta N. 2930

**DETERMINA N. 2536 DEL 02/11/2023**

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pretto Nicoletta;  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: D'amato Riccardo;  
DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO  
TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.  
L'ATTO VA FIRMATO DA UNA PO/AP DI SETTORE ? NO  
**OGGETTO:** URBANISTICA – INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE” IN STRADA DELLE CAPERSE.

**IL DIRIGENTE**

Premesso che:

Con delibera n. 88 del 12.4.2023 la Giunta Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE”, presentato dai signori Franca Pizzolato e Aldo Pizzolato, relativo a un'area catastalmente identificata al Foglio 21 mappali nn. 115,116, 205 (parte) e 206 (parte), composto dagli elaborati allegati al provvedimento stesso.

Con tale provvedimento di adozione si stabiliva che prima dell'approvazione il Piano doveva essere, tra l'altro, sottoposto a Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale (VFSA).

Successivamente la Scheda relativa alla “Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale”, è stata trasmessa in data 8.05.2023, a mezzo sportello unico, alla competente Commissione Regionale VAS che, con parere motivato n. 65 - VFSA del 15.06.2023, ns. pgn 108337 del 22.06.2023, ha dichiarato che il Piano “non comporta effetti significativi sull'ambiente, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria per la Valutazione di Incidenza, di cui all'allegato “A” del parere stesso.

A seguito di quanto prescritto nel parere motivato n. 65 - VFSA del 15.06.2023, il progettista incaricato ha proceduto all'aggiornamento dei seguenti elaborati:

Nome file digitale	Descrizione	Data
Tav.3-Disciplina-urbanistica-e-aree-da-cedere-e-vincolare.pdf.p7m	Tav. 3: Disciplina urbanistica e aree da cedere e vincolare	29/09/2023
Tav.7-Verde-di-arredosegnaletica-stradaleilluminazione-pubblicasezioni-e-particolari.pdf.p7m	Tav. 7: Verde di arredo, segnaletica stradale, illuminazione pubblica, sezioni e particolari	29/09/2023
Calcolo-minimizzazione-emissioni-CO2eq.pdf.p7m	Tabella di calcolo minimizzazione emissioni CO2eq	29/09/2023

Il Piano è stato poi approvato, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, con provvedimento della Giunta Comunale n. 191 dell'11.10.2023 dando atto che lo stesso è costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 12.4.2023 ad eccezione degli elaborati modificati sopra citati.

Con lo stesso provvedimento è stato inoltre approvato l'elaborato “All\_B\_Schema di Convenzione urbanistica” da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004, da parte del Direttore del Servizio Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche e precisazioni ritenute necessarie e tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema stesso.

Il Piano è quindi divenuto efficace il 27 ottobre 2023.

*“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/> .*

*L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Vicenza”*



Proposta N. 2930

**DETERMINA N. 2536 DEL 02/11/2023**

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pretto Nicoletta;  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: D'amato Riccardo;  
DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO  
TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.  
L'ATTO VA FIRMATO DA UNA PO/AP DI SETTORE ? NO  
**OGGETTO:** URBANISTICA – INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE” IN STRADA DELLE CAPERSE.

Occorre precisare che il Comune di Vicenza si è dotato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 dell'8.2.2023, di un “Prontuario del Verde” con allegato un Atto unilaterale d'obbligo che impegna i privati alla corretta realizzazione e manutenzione del verde con funzioni ecologiche.

Considerato che, come già indicato, gli elaborati progettuali sono stati adeguati al parere motivato n. 65 - VFSA del 15.06.2023 si ritiene di procedere all'integrazione dello schema di convenzione urbanistica inserendo le prescrizioni dell'allegato “A” al parere stesso che prevede la piantumazione di un'adeguata fascia arborea arbustiva plurifilare e multiplana di ampiezza non inferiore a 5 m lungo il confine ovest e sud dell'appezzamento, già inserita all'interno dei lotti privati.

Alla fine del comma 1) dell' "Art. 2 – Attuazione del piano e obblighi generali" dell' “All\_B\_Schema di Convenzione urbanistica” viene pertanto inserito quanto segue:

“I Soggetti Attuatori si impegnano alla sistemazione del verde privato garantendo la corretta messa a dimora e la manutenzione della fascia di m. 5 plurifilare e multiplana di piante, arbusti e prato, come definita nella Tav. 7 della disciplina del PUA (elemento prescrittivo) per garantire l'adeguata funzione di filtro verde come richiesto nel parere motivato della Regione Veneto n. 65 - VFSA del 15.06.2023.

Il Permesso di costruire per l'edificazione dei lotti privati, corredato da specifico progetto del verde, indicherà le modalità di realizzazione della suddetta fascia e conterrà altresì il piano di manutenzione pluriennale comprensivo di tutte le attività manutentive necessarie a mantenerla funzionale ed efficiente, come definito nell'atto unilaterale d'obbligo allegato al “Prontuario del Verde” approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 dell'8.2.2023.”.

Si da inoltre atto che il comma 3 dell'art. 7 "Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti" della convenzione stessa è stato aggiornato indicando il riferimento al nuovo codice dei contratti, D.Lgs. 36/2023 – art. 13 c. 7, in sostituzione del precedente D.Lgs. 50/2016.

Tutto ciò premesso;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 30/01/2023 (e successive variazioni) che approva il Bilancio di Previsione 2023/2025);

Visto il documento programmatico triennale denominato “PIAO – Piano integrato di attività e organizzazione” per il triennio 2023/2025, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 106 del 27/4/2023 (e successive variazioni), che adotta, tra gli altri, gli obiettivi strategici ed operativi di gestione affidati ai Dirigenti;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 47 del 1/3/2023 che approva il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 (P.E.G.) (e successive variazioni);

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/> .*

*L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Citta' di Vicenza"*



Proposta N. 2930

**DETERMINA N. 2536 DEL 02/11/2023**

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pretto Nicoletta;  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: D'amato Riccardo;  
DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO  
TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.  
L'ATTO VA FIRMATO DA UNA PO/AP DI SETTORE ? NO  
**OGGETTO:** URBANISTICA – INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE” IN STRADA DELLE CAPERSE.

Visto l'art. 107, comma 3, lett. d) del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 che attribuisce ai dirigenti la competenza ad assumere impegni di spesa ed i principi contabili di cui all'art. 151 del medesimo D. Lgs. 267/00 e al D. Lgs. 118/11;

Visto il Regolamento di Contabilità del Comune di Vicenza approvato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 14/2/13 e successive modificazioni;

**DETERMINA**

- 1) di prendere atto di quanto indicato al punto 3) del dispositivo della delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE”, G.C. n. 191 dell'11.10.2023, che nell'approvare l'elaborato “All\_B\_Schema di Convenzione urbanistica”, da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 da parte del Direttore del Servizio Urbanistica o suo delegato, prevede la facoltà di introdurre modifiche e precisazioni ritenute necessarie e tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema stesso.
- 2) di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, l'integrazione dell'elaborato “All\_B\_Schema di Convenzione urbanistica”, citato, inserendo al termine del comma 1 dell' "Art. 2 – Attuazione del piano e obblighi generali" quanto riportato in premessa.
- 3) di prendere atto che il comma 3 dell'art. 7 "Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti" della convenzione di cui ai precedenti punti è stato aggiornato come indicato in premessa.
- 4) di allegare al presente provvedimento l' “All\_B\_Schema di Convenzione urbanistica” integrato e aggiornato come indicato ai precedenti punti 2) e 3).
- 5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://https://servizionline.comune.vicenza.it:4438/publishing/AP/index.do?org=vicenza/> .*

*L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Vicenza"*



Proposta N. 2930

**DETERMINA N. 2536 DEL 02/11/2023**

INCARICATO ALLA REDAZIONE: Pretto Nicoletta;

RESPONSABILE DEL SERVIZIO: D'amato Riccardo;

DA INSERIRE NELL'ELENCO CONSULENTI E COLLABORATORI ART. 15 D.LGS. 33/2013 - ex art. 34 DL 223/06 NO

TIPO DETERMINA: SENZA IMPEGNI O ACC.

L'ATTO VA FIRMATO DA UNA PO/AP DI SETTORE ? NO

**OGGETTO:** URBANISTICA – INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - C16 CASALE” IN STRADA DELLE CAPERSE.

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

D'AMATO RICCARDO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Allegato alla determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Provincia di Vicenza

## **COMUNE DI VICENZA**

**Piano Urbanistico Attuativo  
Zona residenziale di espansione - C16 a Casale**

Committenti:

**PIZZOLATO FRANCA**

**PIZZOLATO ALDO**

**ALL.TO "D"  
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Albettono, Gennaio 2023

Firma del Progettista dell'intervento

**Arch. Manuel Zaffonato**

Firma ex art.24, comma 2 D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

## Schema di convenzione urbanistica

COMUNE DI VICENZA

N. .... di Racc.

N. .... di Rep.S.

### CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) denominato "C16 a Casale"

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì .. (...) del mese di .... 2023 (duemila ventitré).

Avanti a me, ....., nato a ....., Segretario Generale del Comune di Vicenza, autorizzata per legge a rogare i contratti nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, [Notaio] sono personalmente comparsi i Signori:

**dott.** ....., nato a .... il ....., Dirigente comunale, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, il quale interviene ed agisce in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vicenza, con sede in Vicenza, Corso Palladio n. 98 (codice fiscale e partita IVA 00516890241), a quanto qui di seguito autorizzato, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dell'art. 65 dello Statuto Comunale e dell'art. 29 del Vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, giusta il Decreto di nomina sindacale P.G.N. .... del ....., nella sua qualità di Direttore del Servizio ....., del Comune stesso, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di Legge, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Comune";

**signora PIZZOLATO FRANCA**, nata a ..... il ....., residente a .....

**signor PIZZOLATO ALDO**, nato a ..... il ....., residente a .....

i quali intervengono ed agiscono in questo atto in proprio, e di seguito nel presente atto denominati semplicemente "Soggetti Attuatori".

#### Premesso che:

il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "C16 a Casale", relativo ad un terreno in località "Casale" via Cà Perse Vicenza, cui corrisponde una superficie totale di 5816 mq, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;

- le Ditte Pizzolato Franca e Pizzolato Aldo sono proprietarie delle aree interessate dal PUA "C16 a Casale", per una superficie di 5400 mq (93% del totale) e così catastalmente censite:
  - foglio 21 mappali n. 115/parte, 116, 206/parte di proprietà della ditta Pizzolato Aldo;
  - foglio 21 mappali n. 205/parte di proprietà della ditta Pizzolato Franca;
- nel perimetro del PUA non sono comprese aree di proprietà Comunale;
- le Ditte Pizzolato Franca e Pizzolato Aldo hanno presentato richiesta di approvazione del PUA relativo all'ambito in argomento;
- la Giunta Comunale ha adottato il PUA e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. 88 del 12.4.2023, esecutiva;

- la Giunta Comunale ha approvato il PUA e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. 191 dell'11.10.2023;
- con determina n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ lo schema di convenzione è stato integrato e aggiornato;
- il Piano è entrato in vigore il 27.10.2023, ai sensi dell'art. 20 c. 8 della L.R. 11/2004;
- sull'area del PUA non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- l'area è interessata dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni "PGRA", adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale della Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del DLgs n. 152/2006 e pubblicato in GU n. 29 del 4 febbraio 2022;

### **Tutto ciò premesso:**

Tra i Signori comparenti, della cui identità personale sono certa, rinunciato d'accordo tra loro e con il mio consenso alla presenza dei testimoni, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Art. 1 – Premesse ed elaborati**

1. Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non materialmente allegati, oltre alle premesse suesposte e alle sopra citate deliberazioni, anche gli elaborati di PUA allegati alle delibere esecutive ai sensi di legge di adozione e approvazione che di seguito si elencano:

#### *Elaborati grafici*

Tav.1-Planimetrie, dati metrici e delimitazione ambito di intervento

Tav.2-Stato di fatto e rilievo plano-altimetrico

Tav.3-Disciplina urbanistica e aree da cedere e vincolare

Tav.4-Regimazione acque piovane e fognature acque nere

Tav.5-Servizi tec. acqua e gas

Tav.6-Servizi tec. elettrico e telefono

Tav.7-Verde di arredo, segnaletica stradale, illuminazione pubblica, sezioni e particolari

#### *Fascicoli*

All\_A\_Relazione tecnica (riscontro ai pareri)

All\_C\_Documentazione fotografica

All\_D\_Preventivo sommario di spesa

All\_E\_Valutazioni energetiche, ambientali e di sostenibilità

All\_F\_Documentazione di proprietà

Studio di Compatibilità Idraulica

Relazione Geologica, Relazione di Compatibilità Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica

Relazione di Compatibilità Sismica

Relazione di screening

Tabella di calcolo minimizzazione emissioni CO2eq

### **Art. 2 – Attuazione del piano e obblighi generali**

1. I Soggetti Attuatori prestano al Comune di Vicenza la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e la libertà da qualsiasi vincolo degli immobili siti in Comune di Vicenza e descritti nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 21 mappali n. 115/parte, 116, 206/parte e 205/parte.

I Soggetti Attuatori si obbligano a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di PUA elencati nell'articolo precedente e allegati alle delibere di Giunta Comunale n. 88 del 12.4.2023 e n. 191 dell'11.10.2023 di adozione e approvazione del PUA, tenuto conto anche delle condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposte alla distribuzione e gestione dei servizi, convocati in sede di Conferenza di Servizi approvata con determina prot. n. 0200230/2021 del 22.12.2021 con determina Protocollo n. 0200230/2021 del 22/12/2021 (Codice pratica: PZZFNC47R57L840D-02112020-0919 –Ditte Pizzolato).

In particolare, come prescritto dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, "prima dell'emissione del permesso di costruire dovrà essere prodotto uno studio idraulico specifico allo scopo di valutare la reale sicurezza dell'area presa in esame".

I Soggetti Attuatori, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assumono in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione.

I Soggetti Attuatori si impegnano alla sistemazione del verde privato garantendo la corretta messa a dimora e la manutenzione della fascia di m. 5 plurifilare e multiplana di piante, arbusti e prato, come definita nella Tav. 7 della disciplina del PUA (elemento prescrittivo) per garantire l'adeguata funzione di filtro verde come richiesto nel parere motivato della Regione Veneto n. 65 - VFSA del 15.06.2023.

Il Permesso di costruire per l'edificazione dei lotti privati, corredato da specifico progetto del verde, indicherà le modalità di realizzazione della suddetta fascia e conterrà altresì il piano di manutenzione pluriennale comprensivo di tutte le attività manutentive necessarie a mantenerla funzionale ed efficiente, come definito nell'atto unilaterale d'obbligo allegato al "Prontuario del Verde" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 dell'8.2.2023.

2. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dei Soggetti Attuatori. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici Comunali competenti non solleva i Soggetti Attuatori da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. I Soggetti Attuatori si obbligano a tenere indenne il Comune da ogni qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

In caso di inosservanza da parte dei Soggetti Attuatori degli obblighi assunti con la convenzione, operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 e smi.

3. La previsione delle opere di urbanizzazione è suscettibile di ulteriori precisazioni e modifiche non sostanziali in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere medesime di cui ai successivi artt. 3, 6 e 7, che sarà prodotto all'atto della domanda di permesso di costruire.

### Art. 3 – Opere di urbanizzazione

1. I Soggetti Attuatori, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'articolo 32 comma 1 della Legge Regionale n. 11 del 2004 e quindi senza corrispettivo in denaro, si impegnano a cedere e trasferire al Comune e/o a vincolare ad uso pubblico, che a mezzo del suo legale rappresentante si impegna ad accettare e ricevere, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e le opere che sulle stesse saranno realizzate, che risultano evidenziate nella Tavola 3 – Disciplina urbanistica per una superficie complessiva di 1240 mq.

2. Le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

Aree a Verde e marciapiedi =	mq. 642
Aree a Parcheggio =	mq. 380
Strada pubblica di accesso	mq. 218
Totale =	mq. 1240

3. Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, come individuate nella *Tav.4 – Regimazione acque bianche e fognature nere*, devono essere vincolate in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta, con obbligo di conservare la destinazione come opera di drenaggio idraulico nel tempo.
4. Tutte le superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese dei Soggetti Attuatori, approvato dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.
5. I Soggetti Attuatori, ai sensi e per gli effetti degli articoli di legge di cui al precedente c.1, e quindi a proprie cura e spese, si impegnano a realizzare sulle suddette aree le relative opere di urbanizzazione in conformità al PUA approvato e al progetto esecutivo delle opere stesse allegato al permesso di costruire per l'urbanizzazione.

#### **Art. 4 – Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione**

1. Le opere di cui al precedente articolo 3 devono essere ultimate entro 3 (tre) anni (prorogabile a 5 anni per interventi di particolare complessità e rilevanza progettuale) dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando che il collaudo finale delle opere dovrà avvenire entro 10 (dieci) anni dalla data di entrata in vigore del piano.
2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione ed al completamento delle opere, in sostituzione dei Soggetti Attuatori e a spese delle medesime, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, quando i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune le abbia messe in mora con idoneo preavviso.

#### **Art. 5 – Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e opere a scomputo**

1. Per il rilascio dei singoli 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.  
Ai sensi della LR 61/1985 il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria si intende assolto con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.
2. 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.
3. Sono esclusi dallo scomputo i costi sostenuti per le spese di allaccio ai singoli lotti.
4. Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria; inoltre non è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale che l'Amministrazione, ai sensi degli artt. 31 e 32 della LR 11/2004, può ammettere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari tabellari. Pertanto i relativi oneri secondari dovranno essere interamente versati in sede di rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.
5. Qualora in sede di collaudo sia documentato un costo delle opere di urbanizzazione inferiore agli oneri di urbanizzazione, entro la data del collaudo finale dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti alle edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **Art. 6 – Allacciamenti ai pubblici servizi**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere l'onere delle operazioni necessarie per allacciare l'area ai seguenti pubblici servizi, in conformità al PUA approvato ed altresì secondo le condizioni stabilite dagli Enti e dalle Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui al precedente articolo 2:
  - fognature;
  - approvvigionamento idrico;
  - energia elettrica;
  - gas;
  - pubblica illuminazione;
  - telefono.Dovranno essere effettuati a cura e spese dei Soggetti Attuatori anche l'eventuale installazione di contatori e la stipula dei contratti di fornitura, qualora richiesti per l'allacciamento alle reti. Il Comune subentrerà nell'intestazione del contatore a collaudo finale approvato per le utenze di competenza e afferenti ai servizi pubblici.
2. Le opere di allacciamento devono essere realizzate con gli stessi tempi e modalità previsti all'articolo 4 per le opere di urbanizzazione.

#### **Art. 7 – Progetto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti di cui agli articoli 3 e 6 del presente atto, di competenza dei Soggetti Attuatori e da realizzare direttamente da questi, il relativo progetto esecutivo deve essere presentato in sede di domanda di permesso di costruire. Gli elaborati, conformi

alla normativa vigente, saranno preventivamente concordati con gli Uffici tecnici del Comune di Vicenza e il progetto dovrà comprendere anche una tavola della segnaletica su cui si esprimerà il competente Servizio comunale.

Tale progetto deve ottenere il preliminare nulla osta degli Enti e Aziende preposti alla distribuzione dei servizi a rete di cui agli articoli 2 e 6 e alla raccolta rifiuti.

2. I lavori devono essere eseguiti sotto la vigilanza dei competenti Uffici comunali e soggetti a collaudo finale secondo le modalità stabilite dall'articolo 10. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffiderà i Soggetti Attuatori ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 4.
3. Ai sensi dell'art. 13 comma 7 del D.Lgs. 13 aprile 2023 n. 36, 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, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire.
4. Per realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo" di cui al successivo art. 9 si intende l'esecuzione delle stesse, comprendente i sottoservizi e relativi accessori di superficie, le strade e i marciapiedi rispettivamente finiti con bynder, cordonata e massetto di calcestruzzo, le aree destinate a parcheggio pubblico e le aree destinate a verde pubblico realizzate almeno fino alla copertura con terreno vegetale alla quota di progetto, e in generale mancanti delle opere di finitura, arredo e segnaletica definitiva. I chiusini e le caditoie dovranno in ogni caso, per motivi di sicurezza, essere in quota con le superfici pedonali e carrabili realizzate, salvo il loro successivo rialzo con le opere di finitura. La realizzazione delle opere di urbanizzazione al grezzo dovrà risultare da apposito verbale di collaudo in corso d'opera.

#### **Art. 8 – Contratto di cessione immobili/vincolo ad uso pubblico**

1. La cessione in proprietà e/o l'apposizione del vincolo ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché degli allacciamenti di cui all'articolo 6 avverrà dopo l'approvazione del collaudo favorevole delle stesse di cui all'articolo 10, non appena il Comune ne farà richiesta e comunque non oltre 6 (sei) mesi dalla data di approvazione delle risultanze di collaudo favorevole delle opere.
2. I Soggetti Attuatori dovranno produrre a propria cura e spese i tipi di frazionamento dei terreni, i certificati censuari di attuale intestazione ed ogni altra documentazione necessaria per la cessione e/o per l'apposizione del vincolo d'uso pubblico delle aree, nonché una tavola di cessione vincolo d'uso pubblico delle aree ed opere, redatta sul rilievo topografico di quanto realmente eseguito, distinguendo con apposita grafia le categorie previste per le opere di urbanizzazione della presente convenzione. I frazionamenti delle aree dovranno quindi essere redatti in modo da individuare separatamente le seguenti categorie: strade, marciapiedi, percorso ciclo-pedonale, isole ecologiche, aree per cabine elettriche, parcheggi pubblici, verde pubblico e comunque secondo quanto previsto dall'Agenzia del Territorio di Vicenza. Tale documentazione dovrà essere consegnata ai competenti Uffici comunali sia su supporto cartaceo che elettronico (in formato da concordarsi).
3. 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 Vicenza.

#### **Art. 9 – Edificazione**

1. Il rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione privata è subordinato alla realizzazione delle "opere di urbanizzazione al grezzo" di cui all'articolo 7.  
Il conseguimento del certificato di agibilità di cui al DPR n. 380/2001 e smi non potrà avvenire prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste dal piano.
2. I Soggetti Attuatori si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV) e a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

**Art. 10 – Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Le previsioni del PUA e la presente convenzione fanno parte integrante del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione; pertanto, in caso di accertate violazioni o difformità, il Comune previa diffida potrà ordinare la sospensione dei lavori e non rilasciare i Permessi di Costruire di cui all'art. 9.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dei Soggetti Attuatori.

2. I Soggetti Attuatori dovranno richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori. I Soggetti Attuatori dovranno richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. I Soggetti Attuatori accettano 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 ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione, la verifica contabile, la regolarità dei lavori rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, la conformità della consistenza delle opere e delle aree a destinazione pubblica oggetto di cessione e/o vincolo d'uso pubblico, nonché la verifica e la quantificazione del costo delle opere di urbanizzazione a consuntivo di cui al precedente art. 5.

3. Le operazioni di collaudo dovranno essere completate nel termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta di collaudo finale da parte dei Soggetti Attuatori. Il Comune si riserva di effettuare i controlli, le verifiche e la supervisione dei lavori in fase di costruzione, in fase di collaudo delle opere e prima della definitiva attivazione degli impianti.

Se il collaudatore, durante le visite di collaudo, riscontrasse difetti o mancanze, anche conseguenti alla insufficiente manutenzione delle aree e delle opere, i Soggetti Attuatori dovranno ottemperare entro il termine assegnato alle eventuali prescrizioni che dovessero essere impartite dal tecnico collaudatore, senza alcuna pretesa economica nei confronti del Comune. 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 di cui al capoverso precedente 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 garanzia di cui all'art. 14.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo la controversia sarà definita come indicato al successivo art.16.

4. I Soggetti Attuatori si impegnano 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 metteranno a disposizione dello stesso i mezzi necessari per l'effettuazione di prove e saggi.

Tra gli elaborati necessari al collaudo deve essere fornito un rilievo, in formato vettoriale delle opere di urbanizzazione finite, georeferenziato secondo le specifiche e le indicazioni operative dell'Ufficio Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune.

5. Il collaudo finale sarà approvato dal Comune entro 90 giorni dal ricevimento del relativo certificato e si riterrà comunque approvato allo scadere del secondo anno dalla presentazione.

6. Ogni onere relativo al collaudo è a carico dei Soggetti Attuatori.

**Art. 11 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Fino al contratto di cessione in proprietà al Comune, di cui all'art. 8, delle aree e delle opere previste dagli articoli 3 e 6, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle stesse sono a totale ed esclusivo carico dei Soggetti Attuatori.

Su istanza dei Soggetti Attuatori, anche in pendenza del collaudo finale e della cessione al Comune e/o apposizione del vincolo ad uso pubblico, è possibile l'apertura al pubblico transito, con apposita ordinanza, delle opere viarie realizzate, purché funzionali per stralci e con collaudo tecnico conclusosi positivamente.

Ai Soggetti Attuatori fanno carico le responsabilità relative alla sicurezza della circolazione e del transito dei privati all'interno dell'ambito del PUA fino al collaudo finale delle opere e alla cessione al Comune di cui all'articolo 8.

I Soggetti Attuatori si impegnano inoltre, prima del collaudo finale delle opere, ad allacciare a proprie cure e spese l'impianto di pubblica illuminazione alla rete di fornitura dell'energia elettrica.

Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicheranno le disposizioni di cui al terzo comma del precedente articolo 10.

2. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di mitigazione idraulica di cui all'art. 3 resta in carico ai Soggetti Attuatori o aventi causa. La manutenzione dovrà garantire che non sia ridotta l'efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, secondo apposito "Piano di manutenzione" approvato dall'Autorità competente in sede di rilascio del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde attrezzato in proprietà privata con vincolo d'uso pubblico e delle aree a green park in cessione restano in carico ai Soggetti Attuatori o aventi causa. In sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato idoneo "Piano di manutenzione" che preveda a carico dei Soggetti Attuatori o aventi causa la garanzia dell'attecchimento delle opere a verde per 12 mesi dalla loro ultimazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde (potatura di siepi, arbusti e alberi, irrigazione di soccorso estivo delle alberature, sfalcio dell'erba) e degli arredi (recinzione, panchine, cestini porta rifiuti, lampioncini ed eventuali giochi a molla, altalene, scivoli, ecc.), nonché la pulizia dell'area.
4. Gli oneri di cui ai commi precedenti dovranno essere espressamente riportati in tutti gli atti di compravendita, successione, ecc, con gli aventi causa a qualsiasi titolo successivi.

#### **Art. 12 – Manutenzione aree in attesa di edificazione e urbanizzazione**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a mantenere pulite e sgombre tutte le aree non ancora impegnate nell'attuazione del Piano, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Servizio comunale competente.

2. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente a quanto sopra previsto, in sostituzione dei Soggetti Attuatori ed a spese delle medesime, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, qualora i Soggetti Attuatori non vi abbiano provveduto tempestivamente e il Comune le abbia messe in mora con idoneo preavviso, fatte salve le sanzioni e i provvedimenti previsti dalla normativa vigente in materia d'igiene, decoro degli spazi e inquinamento ambientale da parte dei Servizi competenti.

#### **Art. 13 – Trasferimento della proprietà ed adesione degli acquirenti alla convenzione**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano, a seguito di trasferimento di proprietà anche parziale delle aree lottizzate, a darne comunicazione scritta al Comune di Vicenza, nel caso in cui siano posti a carico degli acquirenti i singoli lotti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, che deve essere espressamente richiamata negli atti successivi. I Soggetti Attuatori e gli aventi causa restano comunque responsabili in solido verso il Comune, degli obblighi di cui alla presente Convenzione, fino al collaudo finale delle opere, salvo espressa liberatoria rilasciata dal Comune e che i nuovi Soggetti subentranti si accollino tutti gli obblighi della presente convenzione con atto pubblico.

#### **Art. 14 – Garanzie e cauzioni**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Soggetti Attuatori hanno depositato polizza fideiussoria bancaria [o assicurativa], approvata dal Comune, pari al 100% (cento per cento) del costo delle opere di urbanizzazione, che gli stessi dovranno eseguire, pari a € 210.000,00 comprensivo dell'Iva ai sensi di legge; tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo di cui all'art. 10.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo dall'art. 161 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria o assicurativa.

- 2 La polizza fideiussoria potrà essere ridotta proporzionalmente solo a seguito della certificazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%. Il residuo 20% sarà svincolato dopo un anno dall'approvazione delle risultanze positive del collaudo finale di cui all'art. 10 e all'avvenuto totale adempimento di tutti gli obblighi previsti nella presente convenzione, mediante autorizzazione espressa del Comune.
3. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Soggetti Attuatori autorizzano fin d'ora il Comune a disporre della garanzia 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. 15 – Regime fiscale**

1. Gli obblighi assunti nella presente Convenzione hanno carattere reale e pertanto il presente atto verrà trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale Territorio a favore del Comune di Vicenza e a carico dei Soggetti Attuatori.
2. A tal fine i Soggetti Attuatori chiedono tutte le agevolazioni fiscali e tributarie previste dalle norme vigenti ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 della L. 28.01.1977 n. 10 e dell'art. 32 del DPR del 29.09.1972 n. 601, in quanto l'atto viene stipulato per attuazione di uno strumento urbanistico generale.
3. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, ivi compresi oneri di registrazione e trascrizione, sono a carico dei Soggetti Attuatori.
4. Ai soli fini fiscali repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di €.....

#### **Art. 16 – Controversie**

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno devolute alla competente giurisdizione amministrativa. Le parti si danno atto che viene esclusa la clausola arbitrale.

#### **Art. 17 - Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016, art. 13, "REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI"**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della stipulazione ed esecuzione del presente contratto, le Parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., conformemente a quanto contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Regolamento UE 679/2016, pubblicata nel sito Istituzionale del Comune di Vicenza al link <https://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php>, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Del presente contratto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su ..... fogli, di cui occupa .... facciate e parte della .... facciata, ho dato lettura a chiara e intelligibile voce ai Signori comparenti, che lo approvano e insieme a me, alle ore ....., lo sottoscrivono in questo foglio ed in calce ai primi .... fogli.

Per il Comune: .....

Il Soggetto Attuatore: signor .....

Il Soggetto Attuatore: signor .....

Il Segretario Generale [notaio]: