

Rep. N.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA

**OGGETTO: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI
LOTTIZZAZIONE “EREDI RIGONI”.**

L’anno 2024, il giorno _____ del mese di _____ nella sede Municipale di Camisano Vicentino, innanzi a me dott. Manuel Bruno, Segretario Generale del Comune di Camisano Vicentino (VI), autorizzato dall’art. 97, comma 4, lett. c) del T.U. n. 267/2000 a rogare gli atti nei quali il Comune è parte, sono comparsi:

da una parte,

- il geom. **Massimo Messina**, Responsabile del settore Edilizia Privata ed Urbanistica, il quale interviene non in proprio, ma in nome e per conto del COMUNE DI CAMISANO VICENTINO, con sede a Camisano Vicentino (VI), Piazza Umberto I° n. 1, codice fiscale 80007050240, nel prosieguo dell’atto indicato anche come “il Comune”, che legalmente rappresenta nella sua qualità di responsabile del servizio, nominato ai sensi del combinato disposto degli articoli 107 e 109, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con decreto del Sindaco n. ____ del _____;

dall’altra parte, i sigg.ri:

- **Aggujaro Geom. Pierandrea** nato a Limena (PD) il 02.09.1946, C.F. GGJ PND 46P02 E592E, ivi residente a Torri di Quartesolo (VI) in Via Marco Polo n. 42, quale Procuratore generale dei signori Rigoni Giandomenico e Rigoni Daniela costituito con atto notarile del 23.11.2011 in qualità di comproprietari;
 - **Dal Molin Marina**, nata a Vicenza (VI) il 10.12.1962, residente a Torri di Quartesolo (VI) in Via Marco Polo n. 42, C.F. DLM MRN 62T50 L840L in qualità di comproprietaria;
- di seguito più brevemente anche “Eredi Rigoni”;**

e i sigg.ri:

- **Alessi Renato**, nato a Camisano Vicentino (VI) il 15.12.1933 e ivi residente in Via E. Negrin n. 35, C.F. LSS RNT 33T15 B485D, in qualità di usufruttuario;
- **Amadio Gemma**, nata a Gazzo Padovano (PD) il 14.02.1940, residente a Camisano Vicentino (VI), in Via E. Negrin n. 35, C.F. MDA GMM 40B54 D956V in qualità di usufruttuaria;
- **Alessi Roberto** nato a Vicenza il 12.07.1965, residente a Marostica (VI) in Via Seda n. 18, C.F. LSS RRT 65L12 L840N, in qualità di comproprietario della nuda proprietà;
- **Alessi Mario** nato a Vicenza il 18.10.1968, residente a Camisano Vicentino (VI) in Via Vanzo Vecchio n. 18, C.F. LSS MRA 68R18 L840K, in qualità di comproprietario della nuda proprietà;
- **Alessi Remigio** nato a Vicenza il 18.10.1968, residente a Camisano Vicentino (VI) in Via Negrin n. 35, C.F. LSS RMG 68R18 L840F, in qualità di comproprietario della nuda proprietà;
- **Alessi Gianpietro** nato a Vicenza il 29.06.1979, residente a Camisano Vicentino (VI) in Via Negrin n. 35, C.F. LSS GPT 79H24 L840V, in qualità di comproprietario della nuda proprietà;

di seguito più brevemente anche “Alessi & C”

che, se congiuntamente intesi, nel prosieguo del presente atto verranno denominati più semplicemente ”lottizzanti”.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica, veste e poteri io Segretario

Rogante sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I “lottizzanti” sono proprietari delle aree distinte in catasto in Comune di Camisano Vicentino (VI):

Foglio 11 Mapp. n. 72 di mq 21.425,00 intestato ad “Rigoni Giandomenico, Rigoni Daniela e Dal Molin Marina”;

Foglio 11 - Mapp. n. 339 di mq 837,00 intestato ad “Alessi & C”;

Foglio 11 - Mapp. n. 114 di mq 950,00 intestato ad “Alessi & C”;

- in data 20.04.2023 al Prot. 8.085 è stata presentata istanza SUAP n. GGJPND46P02E592E-22122022-0913 per suddividere l’ambito di intervento

composto dalle sottozone C2/5 e SC34 (ex C2a/90) in due ambiti distinti, il primo coincidente con l'area individuata in mappa al Foglio 11 Mappali 72-114-339 di proprietà dei sigg. Rigoni Giandomenico, Rigoni Daniela, Dal Molin Marina, Alessi Renato, Alessi Gemma, Alessi Roberto, Alessi Mario, Alessi Remigio e Alessi Gianpietro, ed il secondo coincidente con l'area individuata in mappa al Foglio 11 Mappali 73-74-215-222-968 di proprietà dei sigg. Serman;

- con stessa istanza SUAP n. GGJPND46P02E592E-22122022-0913 è stato presentato il Piano Urbanistico attuativo denominato "EREDI RIGONI", nelle aree così distinte in catasto:

COMUNE di CAMISANO VICENTINO

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie</i>	<i>Intestati</i>
<i>11</i>	<i>72</i>	<i>21.425</i>	<i>Eredi Rigoni</i>
<i>11</i>	<i>114</i>	<i>950</i>	<i>Alessi & C</i>
<i>11</i>	<i>339</i>	<i>837</i>	<i>Alessi & C</i>
		<i>23.212</i>	

che, considerando la divisione proposta nei due ambiti sopra richiamati, ora presenta le seguenti caratteristiche:

AMBITO DI INTERVENTO C2/5	MQ.	23.386
VOLUME MASSIMO	MC.	11.008
ABITANTI TEORICI	N.	73
VERDE E PARCHEGGIO	MQ.	922
STRADE E MARCIAPIEDI	MQ.	1.980
VERDE SECONDARIO (V2)	MQ.	1.667
AREA VERDE (V3)	MQ.	6.255
BACINO DI LAMINAZIONE	MQ.	2.386
MARCIAPIEDE FUORI AMBITO	MQ.	43
CABINA ENEL	MQ.	46

RICONOSCIUTA E CONFERMATA

la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1 - Attuazione del piano

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano attuativo di iniziativa Privata denominato “Eredi Rigoni” secondo gli elaborati di progetto di seguito elencati, acquisiti in data 20.04.2023 SUPRO 173023 con istanza SUAP n. GGJPND46P02E592E-22122022-0913, come integrata in data 12.01.2024 SUPRO 0016834:

Tav	Elaborato	Data e prot.
1	Inquadramento Territoriale - Estratto di P.I.- Mappa catastale – Elenco proprietà	15.01.2024 Prot. 931
2	Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica	20.04.2023 Prot. 8085
3	Zonizzazione – Dati stereometrici – Individuazione stralci funzionali	15.01.2024 Prot. 931
4	Aree da cedere al Comune	
5	Planivolumetrico e sezione tipo	
6	Reti tecnologiche – Acque nere	20.04.2023 Prot. 8085
7	Reti tecnologiche – Acquedotto e gas	
8	Reti tecnologiche – Rete elettrica privata, pubblica illuminazione e rete telefonica	15.01.2024 Prot. 931
9	Sezioni stradali	
10	Segnaletica stradale – Sistemazione del verde	
11	Studio di compatibilità idraulica – Estratto catastale – Stralcio P.I. - C.T.R. – Corografia	
12	Studio di compatibilità idraulica – Planimetria acque meteoriche	20.04.2023 Prot. 8085
13	Studio di compatibilità idraulica – Profili acque meteoriche pozzetti laminazione e scarico	
14	Planimetria schema illuminazione pubblica	
	Allegati:	
	Estratto norme tecniche operative da P.I.	20.04.2023 Prot. 8085
	Relazione tecnica illustrativa	
	Norme Tecniche di Attuazione	15.01.2024 Prot. 931
	Capitolato	
	Computo metrico	
	Convenzione	
	Documentazione fotografica	20/04/2023 prot. 8085
	Relazione paesaggistica	
	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (ai sensi di L.R. 11/2004 art.19 - D.M. 14.01.2008)	

Le parti dichiarano di ben conoscere gli elaborati sopra richiamati che, già sottoscritti da tutti i soggetti intervenuti, formano parte integrante e sostanziale

della presente convenzione anche se non materialmente allegati, in quanto inequivocabilmente individuati con gli estremi (data e numero) di acquisizione al protocollo e la sottoscrizione delle parti interessate, nonché con l'indicazione degli estremi delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. _____ in data _____ e n. ___ in data _____ con le quali il Piano attuativo è stato, rispettivamente, adottato e d approvato.

Art. 2 - Dichiarazione di proprietà

I "lottizzanti" dichiarano di essere proprietari esclusivi delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Camisano Vicentino (VI):

- Foglio n. 11 - Mapp. n. 72 di 21.425,00 mq. intestato a "Rigoni Giandomenico, Rigoni Daniela e Dal Molin Marina"
- Foglio n. 11 - Mapp. n. 339 di 837,00 mq. intestato ad "Alessi & C"
- Foglio n. 11 - Mapp. n. 114 di 950,00 mq. intestato ad "Alessi & C"

Il tutto forma un unico corpo compreso entro i seguenti confini in senso N.E.S.O.:

- Foglio n. 17 - Mappale n. 70,
- Foglio n. 11 - Mappali n. 594, 264, 71, 267, 68, 1268, 208, 124, 223, 74, 222, 215, 968, 1661, 1612, 1562, 1561,
- Foglio n. 18 - Mappale n. 66

La superficie reale totale è di mq. 23.386.

Art. 3 - Opere di urbanizzazione primaria

La ditta lottizzante si impegna a realizzare a totale propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle fuori ambito, descrittene gli elaborati di piano e nel preventivo di spesa e così riassunte:

Verde primario	mq.	610
Parcheggio primario	mq.	312
Strade e marciapiedi	mq.	1.980
Marciapiede fuori ambito	mq.	43

Cabina enel mq. 46

Reti di servizio: idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas, colonne ricarica e pubblica illuminazione.

In relazione alle caratteristiche costruttive ed al computo estimativo, il valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire viene previsto in € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) iva compresa, come evidenziato dal preventivo di spesa di cui al documento di Piano denominato “Computo metrico” richiamato al precedente art. 1, mentre l’ammontare degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria è pari a mc. 11.008 x 8,882 €/mc = € 97.773,06 (euro novantasettemilasettecentosettantatre/06) ed essendo, quindi, inferiore a quello del richiamato preventivo di spesa, nulla è dovuto al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Se al momento della fine lavori, il valore delle opere di urbanizzazione come sopra quantificato, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria calcolati in base al volume massimo edificabile secondo i valori tabellari che al momento saranno in vigore, la ditta lottizzante dovrà corrispondere al Comune la differenza ad integrazione.

Sulle proprietà private eventualmente attraversate da reti di servizio, sarà costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del Comune senza limitazioni per l’accesso a persone e mezzi idonei alla gestione del servizio.

Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto degli schemi tipo e degli elaborati che saranno visti dagli Enti erogatori (Enel, Telecom, Gas, Acquedotto).

Art. 4 - Opere fuori ambito

A cura e spese della ditta lottizzante saranno anche realizzate e successivamente cedute gratuitamente all’Amministrazione, le seguenti opere ricadenti al di fuori dell’ambito dello strumento urbanistico attuativo:

- Completamento marciapiede lungo Via Rasega mq. 46.

Art. 5 – Opere di mitigazione idraulica

Le opere di mitigazione idraulica saranno realizzate sull'area di mq. 2.386 indicata con la lettera **B** nell'elaborato grafico Tav. 3 "Zonizzazione" nel rispetto delle prescrizioni che saranno impartite dal Consorzio di Bonifica Brenta.

Tale area sarà ceduta, alle condizioni descritte al successivo art. 8, gratuitamente al Comune con relativi futuri oneri di manutenzione.

Art. 6 - Servitù pubbliche

La Ditta Lottizzante si impegna a costituire servitù di pubblico uso sulle aree da cedere al Comune (strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico), senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione di servizi pubblici, fino al momento del trasferimento delle stesse aree al Comune.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione secondaria

L'area a verde secondario di mq. 1.667,00 (indicata V2 grafico Tav. 3 "Zonizzazione" verrà ceduta, alle condizioni descritte al successivo art. 8, al Comune di Camisano Vicentino (VI), nello stato di fatto in cui attualmente si trova senza alcuna opera di sorta.

Art 8 – Oneri di urbanizzazione secondaria e cessione aree a verde secondario.

La ditta lottizzante è tenuta al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui ammontare è determinato in € 125.216,00 (euro centoventicinquemiladuecentosedici/00) ottenuto moltiplicando mc. 11.008 x 11,375 €/mc.

La ditta lottizzante verserà tale importo in 4 (quattro) rate semestrali di cui la prima rata prima della stipula della convenzione, fornendo idonee garanzie fidejussorie.

La ditta lottizzante si impegna a cedere **gratuitamente** al Comune, nei tempi e modi nel prosieguo indicati, le aree ricadenti nell'ambito del Piano di lottizzazione indicate con la lettera **V2** e lettera **B** nell'elaborato grafico Tav. 3 "Zonizzazione", mentre l'area indicata con la lettera **V3** rimarrà in proprietà.

Art. 9 – Tempi di esecuzione e allacciamento ai pubblici servizi

La ditta lottizzante dovrà provvedere, a sua cura e spese, seguendo le direttive che saranno impartite dagli enti erogatori, ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti tecnologiche relative alla lottizzazione ivi comprese le opere esterne alla lottizzazione.

La richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria comprese nel Piano di Lottizzazione dovrà essere presentata entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione salvo il rilascio del parere degli Enti e le opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità dello stesso, salvo proroghe che potranno essere richieste dalla Ditta Lottizzante.

Art. 10 – Collaudo

Il Comune, su richiesta della Ditta lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere previste dalla presente convenzione non prima di 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla medesima.

Per tale collaudo, l'Amministrazione si avvarrà dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Liberi Professionisti da essa scelti, iscritti all'Albo dei Collaudatori Regionali.

E' obbligo dell'Amministrazione nominare il collaudatore prima inizio lavori.

E' ammessa la possibilità di effettuare collaudi parziali delle opere di urbanizzazione in relazione alle previsioni del successivo art. 12, e con le modalità in esso riportate.

Le spese tutte di collaudo, anche parziale, sono a carico della Ditta Lottizzante.

La Ditta Lottizzante si impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e a completare tutte le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro un congruo termine stabilito dal Responsabile del Servizio.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Lottizzante, l'Amministrazione provvederà d'ufficio, con spese a carico della Ditta Lottizzante e conseguente rivalsa sulle garanzie di cui al successivo art. 18.

Art. 11 - Manutenzione delle opere

Durante la realizzazione delle opere previste dal Piano di Lottizzazione e fino alla loro cessione al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Lottizzante.

Art. 12 – Permessi di costruire

L'edificazione sull'area del piano di lottizzazione dovrà avvenire in puntuale osservanza delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, nel pieno rispetto delle norme tecniche edilizie fissate per la zona e di quanto stabilito dal Piano di Lottizzazione.

L'edificazione deve comunque avvenire in conformità alla normativa vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire.

La distribuzione del volume edificabile nei lotti, il numero degli stessi, la sagoma degli edifici, la posizione degli accessi, così come risultante dal Piano di Lottizzazione, hanno soltanto valore indicativo di massima, in modo che potranno essere richiesti e rilasciati permessi di costruire anche secondo una diversa distribuzione o soluzioni progettuali, il tutto sempre nel rispetto della normativa vigente, della quantità di standard da conferire ed entro i limiti di edificabilità dati dal piano di lottizzazione.

Il Responsabile del Servizio rilascerà i permessi di costruire non appena saranno

realizzate le principali opere di urbanizzazione intese quali sottofondi e massicciate stradali, anche se non è avvenuta la cessione delle aree.

I certificati di agibilità saranno rilasciati esclusivamente dopo l'avvenuta approvazione del collaudo parziale, preventivamente definito di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, con l'esecuzione solo del Bynder e sotto servizi.

Prima del trasferimento delle aree ed opere di urbanizzazione dovute al Comune dovrà essere approvato il collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione, compreso l'ultimo manto di tappeto stradale, eventuale innalzamento dei pozzetti stradali e il completamento del verde pubblico e realizzazione definitiva della segnaletica orizzontale.

Di tale evenienza la ditta lottizzante si impegna a fare menzione nei relativi atti di trasferimento di proprietà dei singoli lotti edificabili a terze persone, compresi gli oneri temporanei per la manutenzione del bacino di invaso interrato prima che lo stesso venga ceduto gratuitamente al Comune, secondo le previsioni dell'art. 8.

Art. 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 14 - Vigilanza

Il Responsabile del Servizio si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza agli obblighi previsti dalla presente convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Servizio diffida la Ditta

Lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro 90 (novanta) giorni, salvo termini più ampi in relazione alle opere da eseguire.

Art. 15- Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito alle risultanze del collaudo di cui al precedente art. 10, oppure in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, saranno definite dal giudice competente.

Art. 16 - Cessione definitiva

La Ditta Lottizzante stipulerà l'atto definitivo di cessione delle aree e consegna delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione delle aree di cui al precedente art. 8 entro centoventi giorni dalla comunicazione definitiva del collaudo favorevole.

In tale occasione la Ditta Lottizzante fornirà i seguenti documenti:

- certificato storico ventennale;
- certificato ipotecario;
- tipo di frazionamento.
- esecutivi delle opere di urbanizzazione

I primi due documenti potranno essere sostituiti da analogha certificazione notarile.

Le aree dovranno essere cedute libere da ipoteche, servitù, gravami o pesi di qualsiasi natura.

Art. 17 - Trasferimento a terzi degli oneri di urbanizzazione

Fermo restando quanto precisato al precedente art. 2, la ditta Lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unico responsabile per la corretta esecuzione e per la buona riuscita di tutte le opere.

Art. 18 – Cauzioni

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione la ditta Lottizzante ha prestato le seguenti polizze fidejussorie:

Quota Eredi Rigoni 84,13% pari ad € 462.715,00

n. in data _____ della società assicuratrice _____,

Quota Alessi & C. 15,87% pari ad € 87.285,00

n. _____ in data _____ della società assicuratrice _____,

per l'importo complessivo di € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) iva compresa, pari al valore delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

Le somme garantite con le suddette polizze saranno progressivamente svincolate in relazione all'avanzamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel limite massimo dell'80% (ottanta) del singolo importo iniziale.

La determinazione degli importi da svincolare per la cauzione sarà quantificata in funzione degli Stati di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.), completi di tutta la documentazione necessaria, prodotti e sottoscritti dal Direttore dei Lavori e controfirmati dal Collaudatore delle opere entro 30 giorni dal loro deposito al protocollo comunale.

Trascorso detto termine, in presenza di tutta la documentazione necessaria, la quantificazione dell'importo da svincolare si intenderà accettato per silenzio assenso.

Tale garanzia fidejussoria verrà estinta, dopo la cessione delle aree e delle opere e, in generale, con l'esecuzione di tutti gli obblighi posti a carico della Ditta Lottizzante dalla presente convenzione.

