

## COMUNE DI VICENZA

N. .... di Racc.

N. .... di Rep.S.

### SCHEMA DI CONVENZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) denominato "PU8 - Due Torri"

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì .. (...) del mese di .... 2024 (duemilaventiquattro).

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, giusto 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";

signor Alberto Giacobbo, nato a , il quale interviene ed agisce in questo atto in rappresentanza della Ditta QUERENA S.R.L., con sede legale in Vicenza, Corso SS. Felice e Fortunato n. 62, codice fiscale e partita I.V.A. 04248480248, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al numero VI-390542 di REA, nella sua qualità di Amministratore Unico della Società stessa, come risultante da certificazione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza, documento n. T 566889691 del 9.07.2024, nel seguito denominata anche "Soggetto Attuatore".

#### **Premesso che:**

- il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Vicenza individua l'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "PU8 – Due Torri", relativo a un terreno in Via dei Cappuccini, cui corrisponde una superficie totale di 4664 mq, area per la quale il rilascio del permesso di costruire relativo a nuove edificazioni è subordinato all'approvazione di un PUA;

- la Ditta QUERENA S.R.L. è proprietaria delle aree ricomprese dal PUA "PU8 – Due Torri", per una superficie di 4535 mq (100% del totale, pari al 100% del valore degli immobili) e catastalmente censite al foglio 64 mappali nn. 342, 2164 e 2348, superficie corrispondente all'ambito di PUA di progetto, modificato in conformità alle Norme del PI vigente;
- la Ditta Querena S.r.l. ha 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. .... del ....., esecutiva;
- la Giunta Comunale ha approvato il PUA e lo schema della presente convenzione con deliberazione n. .... del ..... Il Piano è entrato in vigore il ..... ai sensi dell'art. 20 c. 8 della L.R. 11/2004.
- il PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di 10 (dieci) anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a 5 (cinque) anni, ai sensi dell'art. 20, comma 12 della L.R. n. 11/2004;
- sull'area del PUA non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

**Tutto ciò premesso:**

Tra i Signori componenti, 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 alla delibera esecutiva ai sensi di legge di adozione/approvazione che di seguito si elencano:

Elaborati grafici

- 01 Inquadramento;
- 02 Riperimetrazione comparto;
- 03 Stato di Fatto Rilievo;
- 04 Stato di Fatto Sottoservizi;
- 05 Stato di Fatto Sezioni;
- 06 Disciplina urbanistica;
- 07 Aree da cedere all'Amministrazione Comunale;
- 08 Progetto Viabilità;
- 09 Progetto Sistemazione del verde;
- 10 Progetto Sezioni urbanistiche;
- 11 Progetto Sezioni - Particolari;

- 12 Progetto Infrastruttura Rete Elettrica;
- 13 Progetto Infrastruttura Rete Idrica;
- 14 Progetto Infrastruttura Gas;
- 15 Progetto Infrastruttura Acque Miste;
- 16 Progetto Infrastruttura Teleriscaldamento;
- 17 Progetto Infrastruttura TLC;
- 18 Progetto Verifica Illuminotecnica Preliminare.

#### Fascicoli

- Relazione Tecnica Urbanistica;
- Norme Tecniche di Attuazione Piano Urbanistico Attuativo;
- Preventivo Sommario di Spesa;
- Valutazione Previsionale dei Costi di Manutenzione;
- Valutazioni Energetiche, Ambientali e di Sostenibilità;
- Esame dell'Impatto Visivo-Percettivo sul sito Patrimonio Mondiale UNESCO;
- Calcolo della minimizzazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>eq e Calcolo indice di Riduzione dell'Impatto Climatico (RIC);
- Analisi di rischio;
- Relazione GeoAmbientale;
- Relazione GeoAmbientale Integrativa;
- Relazione di Compatibilità Geologica Geomorfologica ed Idrogeologica;
- Documentazione per il parere di Compatibilità sismica;
- Studio di Compatibilità idraulica;
- VINCA – Allegato E alla DGR n. 1400 del 29 agosto 2017

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

1. Il Soggetto Attuatore presta 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 64 mappali n. 342, 2164, 2348. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare esecuzione al Piano in oggetto, secondo gli elaborati di PUA elencati nell'articolo precedente e allegati alla delibera di Giunta Comunale n. .... del ..... di 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 n. 154343 del 7.10.2021 nonché dai Settori interni del Comune di Vicenza. Il Soggetto Attuatore, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti nella presente convenzione.
2. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici Comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore

da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e 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 del Soggetto Attuatore 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.
4. Al fine di minimizzare le emissioni climalteranti derivanti dalla fase operativa del nuovo insediamento il Soggetto Attuatore si impegna a garantire una "impronta di carbonio per abitante equivalente" inferiore a 186 kgco2/ab anno e a rispettare il RIC minimo 0,42, come indicato nell'allegato "calcolo della minimizzazione delle emissioni di CO2eq e calcolo indice di riduzione dell'impatto climatico (RIC)" del PUA.
5. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare attuazione, assumendosene gli oneri relativi, alle prescrizioni impartite dal Settore Ambiente del Comune di Vicenza con determina n. 1187 del 12/05/2023 in riferimento all'analisi di rischio effettuata dal Dr. Geol. Rimsky Valvassori nell'aprile del 2023. In particolare si impegna ad eseguire il monitoraggio idrochimico periodico delle acque sotterranee dai piezometri Pz1 (monte) e Pz24 (valle – POC) e a trasmettere i relativi report periodici (trimestrali e annuali). Si impegna a realizzare le fondazioni dell'edificato su pali (realizzati con tecnologia FDP - pali a spostamento laterale) come indicato nell'analisi di rischio. Nel caso di diversa soluzione di fondazione il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare una nuova analisi di rischio. Si impegna inoltre a dare comunicazione, con congruo anticipo, ad ARPAV della data di esecuzione dei singoli campionamenti, al fine di consentire l'eventuale presenza di tecnici dell'Agenzia.

### **Art. 3 – Opere di urbanizzazione**

1. Il Soggetto Attuatore, 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 impegna a cedere e trasferire al Comune e/o a vincolare a 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 07 per una superficie complessiva di 2985 mq.
2. Le superfici per opere di urbanizzazione primaria rimangono così individuate:

- strade	342	mq
- marciapiedi	120	mq
- pista ciclopedonale	245	mq
- verde pubblico e opere di mitigazione idraulica	1404	mq
- parcheggi pubblici	380	mq

- spazio privato ad uso pubblico

494 mq

3. Le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica, ricomprese nel verde pubblico come individuate nella Tavola 06, 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 a opere di urbanizzazione primaria saranno comunque precisate in sede di frazionamento, redatto a cura e spese del Soggetto Attuatore, approvato dall'Agenzia del Territorio, fermo restando che le superfici a standard sopra indicate sono dei minimi inderogabili.
5. Il Soggetto Attuatore, ai sensi e per gli effetti degli articoli di legge di cui al precedente c.1, e quindi a proprie cura e spese, si impegna 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.
6. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le superfici pavimentate pubbliche con SRI>29, ad adibire almeno mq. 9 a spazio a parcheggio protetto e attrezzato per bici, a realizzare n. 4 punti di ricarica elettrica in area aperta al pubblico secondo quanto riportato nell'allegato "calcolo della minimizzazione delle emissioni di CO<sub>2</sub>eq e calcolo indice di riduzione dell'impatto climatico (RIC)" del PUA.
7. In merito agli aspetti idraulici, in fase attuativa, dovranno essere recepite le prescrizioni tecniche poste dal Genio Civile di Vicenza con parere del 21.09.2021. prot. 414805 e del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta del 24.08.2021, prot. 8591.

#### **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 del Soggetto Attuatore e a spese del medesimo, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune lo abbia messo in mora con idoneo preavviso.

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

1. Per il rilascio permessi di costruire 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; tuttavia è prevista l'esecuzione di interventi di urbanizzazione primaria di interesse generale - pista ciclopedonale posta sul lato sud dell'ambito di PUA - per i quali, ai sensi dell'art. 31 comma 11 della LR 11/2004, l'Amministrazione può ammettere lo scomputo a compensazione degli oneri di urbanizzazione secondari tabellari fino alla concorrenza dell'importo massimo di euro 17.127 stimato, per tali opere, nel preventivo sommario di spesa allegato al PUA.
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 le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

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

1. Il Soggetto Attuatore si impegna 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;
  - fibra ottica;
  - teleriscaldamento.

Dovranno essere effettuati a cura e spese del Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore 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 il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui all'art. 4.
3. Ai sensi del coordinato disposto dell'art. 13, comma 7 e dell'art. 5, comma 1, dell'allegato i.12 del D.Lgs. 36/2023, 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.
5. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i Soggetti Attuatori sono impegnati ad acquisire il CIG e a corrispondere il contributo ANAC, sulla base di quanto disposto dalle delibere ANAC n. 584 del 19.12.2023 e n. 610 del 19.12.2023.

In relazione alla fase di esecuzione del contratto si applicano le disposizioni che disciplinano il collaudo di cui al successivo art. 10 nonché dall'art. 116 del vigente codice dei contratti pubblici.

6. Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, i Soggetti attuatori si obbligano a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori in presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto). Analoga clausola risolutiva espressa vale anche nei confronti dei Soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione, nel caso in cui la comunicazione o l'informazione antimafia accertino la sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del D. Lgs. 159/2011 ovvero si accertino tentativi di infiltrazione mafiosa.

#### **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. Il Soggetto Attuatore dovrà 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, 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 al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. 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. Il Soggetto Attuatore si impegna 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. L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore.
2. Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere al Comune la nomina del collaudatore in corso d'opera entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà richiedere il collaudo finale entro 90 (novanta) giorni dall'ultimazione dei lavori. Il Soggetto Attuatore accetta sin d'ora la nomina da parte dell'Amministrazione Comunale di un tecnico collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà per conto e interesse dell'Amministrazione Comunale stessa, il controllo dell'esecuzione dei lavori 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 del Soggetto Attuatore. 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, il Soggetto Attuatore dovrà 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. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a fornire al collaudatore tutti gli elaborati, approvati dal Comune, necessari all'effettuazione del collaudo nonché gli esecutivi di quanto effettivamente realizzato, con particolare riguardo ai servizi a rete, alla segnaletica e ai materiali impiegati. Inoltre 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 del Soggetto Attuatore.

#### **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 del Soggetto Attuatore. Su istanza del Soggetto Attuatore, 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. Al Soggetto Attuatore 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. Il Soggetto Attuatore si impegna 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 al Soggetto Attuatore 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. Dovrà essere garantito il facile accesso a idonei mezzi di manutenzione.
3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in cessione e private ad uso pubblico di cui alla Tavola n. 07 resta in carico al Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore 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), degli arredi (recinzione, panchine, cestini porta rifiuti, lampioncini), delle pavimentazioni, 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. Il Soggetto Attuatore si impegna 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 del Soggetto Attuatore e a spese del medesimo, utilizzando la garanzia di cui al successivo articolo 14, qualora il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente e il Comune lo abbia messo 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. Il Soggetto Attuatore si impegna, 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. Il Soggetto Attuatore 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, il Soggetto Attuatore ha 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 € 639.058, comprensivo dell'Iva ai sensi di legge; tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo di cui all'art. 10.1
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, il Soggetto Attuatore autorizza 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 – Adempimenti in materia antimafia**

1. Ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i., i Soggetti Attuatori dichiarano che non risultano sussistere impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale.
2. Gli stessi dichiarano, inoltre, di non essere sottoposti alle sanzioni di interdizione della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione, né all'interruzione dell'attività, anche temporanea, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i.
3. In merito all'esito della comunicazione antimafia, ex art. 83 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i., richiesta in data 18.07.2024, prot. 0069316, alla Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.), competente la Prefettura di Vicenza, la stessa è stata conclusa in data 19.07.2024 con esito negativo.

#### **Art. 16 – 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 del Soggetto Attuatore.
2. A tal fine il Soggetto Attuatore chiede 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 del Soggetto Attuatore.
4. Ai soli fini fiscali repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di euro 526.021,27.

**Art. 17 – 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. 18 - 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 Segretario Generale [notaio]:.....