

---

---

Comune di VELO D'ASTICO
-------------------------

Provincia di <b>VICENZA</b>
-----------------------------

<b>REGIONE VENETO</b>
-----------------------

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

Committenti
-------------

TEODORI SIMONE, TONIOLO ALBA
------------------------------

Progettista
-------------

GIANNI VERLATO ARCHITETTO
---------------------------

---

I seguenti signori:

**TEODORI SIMONE** nato a Schio il 30/07/1980 e residente a Velo d'Astico in via Costa di Sopra n. 2 , C.F. TDRSMN80L30I531V, in qualità di proprietario delle aree oggetto dell'intervento edilizio, catastalmente censite al foglio 14° mappali 553-630-632 del Comune di Velo d'Astico;

**TONIOLO ALBA** nata a Thiene il 25/09/1983 e residente a Velo d'Astico in via Costa di Sopra n. 2 , C.F. TNLBA83P65L157P, in qualità di proprietaria delle aree oggetto dell'intervento edilizio, catastalmente censite al foglio 14° mappali 553-630-632 del Comune di Velo d'Astico;

**ROSSI GIORDANO** nato a Velo d'Astico il 31/12/1951 e residente a Velo d'Astico in via Villa Carrè n. 6, C.F. RSSGDN51T31L723C, in qualità di Sindaco del Comune di Velo d'Astico;

## **P R E M E T T O N O**

- 1) che in data 17/07/2014 le parti proprietarie delle aree in oggetto, hanno presentato un progetto di iniziativa privata relativo alla realizzazione di un edificio unifamiliare, con richiesta di rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001;
- 2) che il Comune di Velo D'Astico, con delibera della Giunta Comunale n. 12 del 28/01//2015 ha applicato l'art. 127 del regolamento edilizio per la deroga alle norme tecniche operative del piano degli interventi;
- 3) che il Comune di Velo D'Astico, con delibera della Giunta Comunale n. 110 del 16/10/2015 ha approvato lo schema grafico integrativo per la realizzazione degli standard urbanistici del piano di lottizzazione per la zona C2\_S1 in località Meneghetti;
- 4) che le parti interessate, con la presente accettano e certificano gli oneri e/o opere di urbanizzazione da monetizzare e/o da realizzare;
- 5) che contestualmente alla presente sono allegati gli elaborati progettuali relativi all'edificio residenziale da realizzare nel comparto C2\_S1\_a, il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria da monetizzare, gli elaborati grafici e documenti progettuali redatti a seguito del parere espresso dalla Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Vicenza (Genio Civile) in data 29/05/2015 con Prot.n. 225373 e depositato agli atti comunali in data 29/05/2015 con Prot.n. 3448, nonché lo schema delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, supplementari previsti per questo comparto, individuati nella tavola 3 aggiornata e depositato agli atti comunali in data 24/02/2016 con Prot.n. 1224;
- 6) che i signori sopra indicati, che nel prosieguo del presente atto verranno indicati come "DITTA", intervengono nella loro qualità di titolari o contitolari di diritti dei terreni sopra descritti mentre il Sindaco del Comune di Velo d'Astico, di seguito indicato come "COMUNE" interviene in qualità di legale rappresentante del Comune di Velo d'Astico;
- 7) che la Ditta ha presentato regolare istanza di rilascio del permesso di costruire per il comparto denominato C2\_S1\_a, avente le seguenti caratteristiche urbanistiche:

---

- superficie fondiaria reale	mq.	1076,00
- superficie ceduta al comune	mq.	15,00
- superficie riservata all'edificazione	mq.	290,86
- indice territoriale	mc./mq.	0,75
- volume potenziale	mc.	807,00
- volume da realizzare	mc.	699,71
- standard primari	mq./ab.	10,00
- standard secondari	mq./ab	20,00

- 8) che il predetto progetto, relativo al lotto "a", risulta subordinato all'adozione e successiva approvazione degli elaborati progettuali indicati nella presente convenzione;
- 9) che ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e SS.MM.II., nonché dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e SS.MM.II. deve essere predisposta specifica convenzione tra le parti al fine di definire in forma univoca gli obblighi ed i doveri delle stesse;
- 10) che lo studio preliminare e normativo del P.U.A. della zona C2\_S1, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 110 del 16/10/2015 è contestualmente recepito e soddisfatto con la presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

si conviene quanto segue:

### **ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO e DOCUMENTI COSTITUENTI**

---

La Ditta s'impegna a monetizzare le opere di urbanizzazione primaria relative al comparto **C2\_S1\_a**, come previsto nelle norme di piano e come indicato nello specifico computo metrico estimativo depositato agli atti comunali in data 24/02/2016 con Prot.n. 1224;

La ditta in data 17/07/2014 con Prot.n. 4350 ha presentato gli elaborati progettuali utili al rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione del comparto "a", la pratica edilizia risulta denominata 2014/PE/2111 e composta dai sottoelencati elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnica documentazione L. 13/89 (poi aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224);
- Relazione tecnica relativa ai dispositivi di sicurezza;
- Tavola n. 1 – Inquadramento generale (poi aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224);
- Tavola n. 2 – Piante sezioni e prospetti (poi aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224).

Successivamente, a seguito dell'ottenimento del parere "VA17/2015" espresso dalla Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Vicenza (Genio Civile) in data 29/05/2015 con Prot.n. 225373 e pervenuto in data 29/05/2015 con Prot.n. 3448, il progetto è stato integrato con i sottoelencati documenti progettuali:

- Studio di Compatibilità Idraulica (09/04/2015 Prot.n. 2024);
- Relazione geologica geotecnica ed idrogeologica (09/04/2015 Prot.n. 2024);
- Tavola n. 3 – Sottoservizi e Mitigazione idraulica (aggiornata in data 24/02/2016

---

Prot.n 1224).

Inoltre fanno parte integrante della presente convenzione:

- Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione primaria da monetizzare (aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224);
- Computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione da scomputare (aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224);
- Relazione tecnica integrativa (aggiornata in data 24/02/2016 Prot.n 1224);

## **ART. 2 - OPERE DA MONETIZZARE**

---

La Ditta s'impegna a monetizzare le opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art. 14 delle N.T.O. del piano degli interventi (variante n. 2) di questo Comune, calcolate come segue:

### **STANDARD**

calcolati secondo l'art. 6 delle N.T.O. (dotazioni urbane residenziali), allegato 2 N.T.O. e art. 28 N.T. del PAT (1 abitante teorico equivale a 170 mc.) per il calcolo degli abitanti teorici calcolati sul volume potenziale del lotto pari a 807,00 mc.

Volume potenziale = 807,00 mc.

Abitanti insediabili =  $807,00/170 = 4,74$

**Abitanti teorici insediabili**

**n. 4,74**

Secondo l'art. 14 delle N.T.O. del P.I. vigente è prevista una dotazione minima di 10,00 mq/ab. di urbanizzazione primaria (verde e parcheggio), ulteriori superfici da destinare a parcheggio e verde di arredo potranno essere realizzate, a scomputo degli oneri, fino a complessivi 30,00 mq/ab., tuttavia la Ditta intende avvalersi della possibilità di monetizzare interamente le aree a standard primario e secondario quindi:

Superficie minima a standard primario  $4,74 \times 10,00 =$  **47,40 mq.**

La superficie di cui sopra costituisce la quota parte, in relazione al lotto "a", da destinare a parcheggio pubblico da realizzare sulle specifiche aree individuate dalle tavole di piano.

Inoltre, secondo le prescrizioni del Genio Civile risulta necessario provvedere alla realizzazione di quota parte delle opere di mitigazione idraulica la cui superficie risulta pari a 2,60 mc..

Il costo del parcheggio e delle opere di mitigazione è determinato sulla base del computo metrico estimativo, parte integrante e sostanziale degli elaborati progettuali del piano di lottizzazione da approvare:

**Standard urbanizzazione primaria** per 47,4 mq. di parcheggio e 2,60 mc. di laminazione comprese le imposte e gli oneri della sicurezza = **5.965,40 €**

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo gli accordi con il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata nonché Sindaco del Comune di Velo d'Astico, risulta determinato utilizzando i vigenti valori tabellari, previsti per le nuove edificazioni nelle Z.T.O. di tipo C2, pari a €/mc. **3,71** ed il volume dell'edificio residenziale realizzato in funzione delle superfici utili (Su) e delle superfici non residenziali (Snr), pari a mc. **573.22.**

**Standard urbanizzazione secondari**  $3,71 \times 573,22 =$  **2.126,64 €**

Sempre secondo gli accordi intercorsi con il Responsabile del Settore Urbanistica ed

---

Edilizia Privata nonché Sindaco del Comune di Velo d'Astico, dato atto delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, relative alle prescrizioni impartite dal Genio Civile in materia di mitigazione idraulica (vedi tavola 3) e l'allargamento stradale realizzato in quota parte da cedere successivamente al Comune, si scomputa l'intero importo relativo agli standard di urbanizzazione secondaria.

L'onere finanziario per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da monetizzare viene definito ed accettato come di seguito indicato:

Standard di Urbanizzazione Primario = 5.965,40 €

Standard di Urbanizzazione Secondario = 0,00 €

**Totale da monetizzare = 5.965,40 €**

(diconsi euro cinquemilanovecentosessantacinque,40) cifra congrua come risulta dal confronto con il computo metrico allegato.

L'onere complessivo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non potrà essere rivalutato, neppure nel caso di aumento degli oneri tabellari che risultano esclusi in quanto intervento diretto.

Ulteriori oneri di urbanizzazione primaria non potranno essere imputati per un eventuale ampliamento fino al completamento di tutto il volume potenziale previsto in questa convenzione. Diversamente, gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno computati secondo i valori tabellari previsti in funzione del volume in ampliamento.

### **ART. 3 - SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE**

---

La Ditta s'impegna a cedere al Comune l'area ad uso pubblico indicata nelle tavole progettuali per complessivi mq. 14,82, così determinati:

$(6,10 \times 1,28) + (4,68 \times 1,50) = 14,82$  mq.

Parte dell'area da cedere al Comune è già area stradale di utilizzo pubblico per 7,80 mq.

La parte rimanente ( $14,82 - 7,80 = 7,02$ mq.) sarà area stradale da completare fino al raggiungimento dei 6,50 m. di larghezza stradale, come previsto dalle N.T.O. art. 14 di questo Comune per complessivi 7,02 mq., secondo il tipo "F" di cui al D.M. 05/11/2001.

Il valore commerciale della superficie da cedere è valutato secondo i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria "I.M.U." indicati nella delibera di Giunta comunale n. 44 del 22/05/2013 ovvero 43,00 €/mq..

Pertanto:

$14,82 \times 43,00 =$  **637,26 €**

A tale importo si dovrà aggiungere il costo a corpo relativo alla realizzazione della rimanente porzione stradale (7,02 mq.) il quale verrà calcolato utilizzando i valori aggiornati della camera di commercio.

Tale importo risulta pari a **252,72 €**.

La somma complessiva per l'acquisizione dell'area ed il completamento stradale è pertanto attestato in

**637,26 + 252,72 = 889,98 €**

Il valore complessivo di 889,98 € sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria, come esplicitato in precedenza.

### **Art. 4 - CONSEGNA DELLE OPERE - TRASFERIMENTO DELLE AREE**

---

La superficie complessiva di 14,82 mq., relativa alle aree indicate al precedente art. 3,

---

salvo diversi accordi tra la Ditta ed il Comune di Velo d'Astico, sarà catastalmente individuata mediante "tipo frazionamento" approvato dall'U.T.E. di Vicenza a cura e spese del frontista ed acquisita dal Comune di Velo d'Astico in occasione dell'acquisizione di tutte le aree oggetto dell'allargamento stradale di via Meneghetti. I costi notarili da sostenere, per tale acquisizione, saranno determinati in quota parte e a carico dei lottizzatori.

La Ditta, solo su richiesta del Comune, s'impegna a stipulare la relativa convenzione definitiva per il trasferimento delle aree, comunque dopo la comunicazione dell'avvenuto collaudo favorevole.

In tale occasione la Ditta fornirà tutti i relativi documenti necessari.

#### **ART. 5 – ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI.**

---

La Ditta dovrà provvedere a sua cura e spese, seguendo le direttive impartite dal Comune nel piano degli interventi e nello schema preliminare per la zona C2\_S1 in località Meneghetti, ad allacciare ai pubblici servizi comunali le reti di servizio al comparto edificatorio C2\_S1\_a.

#### **Art. 6 - SOTTOSERVIZI PUBBLICI DI COMPARTO.**

---

Sono previste opere ad uso pubblico a servizio dei lotti superiori valutate in 46,00 ml. di condotta di diametro 500,00 mm, da affiancare a quella esistente o diametro 600,00 mm. in sostituzione all'esistente denominata tratto 2-3.

Il tratto 2-3, di competenza del lotto "a", comprende i pozzetti di raccordo 2b e 3a (indicati nella tavola 3), gli scavi, i collegamenti alla rete esistente ed i rinterri.

La Ditta si riserva la possibilità di chiedere ai lotti confinanti l'interramento della condotta oltre il confine di proprietà solo nel caso vi sia un comune accordo, e la stipula di una scrittura privata tra le parti.

Sarà richiesta all'Ente gestore Alto Vicentino Servizi (A.V.S.) lo spostamento della linea dell'acquedotto dai lotti C2\_S1\_a e C2\_S1\_b, attraverso scrittura privata controfirmata dal Segretario Comunale contestualmente a questa convenzione per garantire la sicurezza e l'approvvigionamento idrico pubblico durante i lavori.

Durante la costruzione, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa all'esecuzione, sono ad esclusivo carico della Ditta.

La stessa Ditta s'impegna a sue cure e spese a provvedere ad un idoneo smaltimento delle acque meteoriche, al loro convogliamento e deflusso nelle condotte già predisposte nel comparto, come da tavola n° 3 allegata e secondo le modalità definite nella relazione di compatibilità idraulica.

Al momento del collaudo finale i sottoservizi nel comparto "a" dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

Come da parere del Genio Civile (rif. VA17/2015) del 29 Maggio 2015 Prot.n. 225373, pervenuto in data 29/05/2015 con Prot.n. 3448 e riferito al lotto "A", la ditta si obbliga a:

- vincolare ogni superficie destinata alle opere di mitigazione in modo che ne sia definita l'inedificabilità assoluta;
- di conservare la destinazione d'uso come opera di drenaggio idraulico nel tempo;
- di fare manutenzione periodica per ogni opera di mitigazione in modo che questa possa conservare al meglio la propria efficienza sia nella raccolta sia nello smaltimento delle sole acque meteoriche;
- consentire verifiche annuali da parte dell'amministrazione comunale previo avviso anticipato scritto e motivato di sopralluogo al fine di accertare la manutenzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

---

## **Art. 7 - VIGILANZA.**

---

In qualsiasi momento il Sindaco potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori nel comparto siano eseguiti in conformità alle previsioni e nel rispetto delle prescrizioni e del Regolamento Edilizio.

In caso di accertata violazione o difformità il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge.

## **ART. 8 - COLLAUDO**

---

Il collaudatore sarà nominato dal Comune prima dell'inizio lavori.

Il collaudo sarà eseguito entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, dal collaudatore nominato dal Comune e a spese della ditta, solo per le opere previste nel comparto C2\_S1\_a.

Ciascuna parte potrà nominare un tecnico per assistere e collaborare alle operazioni.

Il collaudatore verificherà le opere con sopralluoghi e verbali di visita durante il corso dei lavori, anche su richiesta diretta della ditta.

La Ditta dovrà ottemperare ad eventuali prescrizioni impartite dal collaudatore nel corso dei lavori.

L'adempimento deve essere sottoscritto dal collaudatore con verbale di in sopralluogo.

## **Art. 9 - CONCESSIONI EDILIZIE**

---

All'interno del comparto edificatorio "A" i Permessi di Costruire costituiranno titolo abilitativo alla realizzazione sia delle opere di urbanizzazione primaria, dovute, sia dell'edificio residenziale, nel rispetto della convenzione approvata, debitamente sottoscritta e registrata. Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato a seguito del certificato di collaudo a firma del professionista incaricato per tale operazione.

## **Art. 10 – PAGAMENTO DEGLI ONERI**

---

A seguito della notifica di rito, rilasciata dal Comune per il rilascio del Permesso di Costruire, il concessionario dovrà corrispondere, secondo indicazioni scritte, il pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari al netto delle somme da scomputare, valutati ed accettati ai sensi dei precedenti articoli di questa convenzione.

## **Art. 11 - GARANZIE**

---

La Ditta s'impegna a pagare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della presente convenzione prima del rilascio del titolo abilitativo e comunque dopo la registrazione e trascrizione della presente presso la segreteria del Comune.

## **Art. 12 - REGISTRAZIONE**

---

La presente convenzione sarà registrata e trascritta a cura del Segretario Comunale.

## **Art. 13 - CONTROVERSIE**

---

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno definite con un arbitrato libero ed irrituale, da un collegio costituito da un arbitro nominato da ciascuna parte entro trenta giorni dalla relativa richiesta, ed un terzo arbitro che fungerà da Presidente nominato dagli arbitri di parte, sempre nel termine di trenta giorni dalla loro nomina o, in subordine, dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

---

Il Collegio dovrà decidere entro novanta giorni dalla costituzione.  
La decisione del Collegio è appellabile presso la Magistratura Ordinaria.

**Art. 14 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

---

La presente convenzione diverrà impegnativa per il Comune di Velo D'Astico e per la ditta dal momento della sottoscrizione.

Letto confermato sottoscritto. Velo D'Astico li,.....

**I PROPRIETARI**

---

**Sig. Teodori Simone** \_\_\_\_\_

**Sig.ra Toniolo Alba** \_\_\_\_\_

**IL SINDACO**

---

**Dr. Rossi Giordano** \_\_\_\_\_