

•
ALLEGATO C)

**SCHEMA TIPO DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 39 DELLE
N.T.O. DEL P.I. PER L'ATTUAZIONE DELL'AREA A SERVIZI
PUBBLICI DESTINATA A _____ TIPOLOGIA N. _____
IN LOCALITA' _____ MEDIANTE
L'ISTITUTO DELLA "COMPENSAZIONE URBANISTICA" DI CUI
ALL'ART. 37 DELLA L.R. 11/2004**

N. _____ del Repertorio N. _____ della Raccolta

L'anno _____, Il giorno _____ del mese di _____ presso
lo studio notarile in località _____ via _____ n. _____, innanzi
a me Dottor _____, notaio di _____ iscritto al
Collegio Notarile del Distretto _____ sono comparsi, per la
stipula dell'Accordo in oggetto, i seguenti soggetti:

Il "COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA", con sede in Bassano del
Grappa (VI), Via Matteotti n. 39, Codice Fiscale e Partita IVA 00168480242,
in atto rappresentato dal Dirigente dell'Area 5[^] Urbanistica signor:

- Arch. Daniele Fiore, nato a _____, domiciliato per la
carica presso il Comune, nominato Dirigente Area Urbanistica con Decreto
del Sindaco n. 87134 di Prot. Gen. in data 29.12.2020, il quale interviene al
presente atto nella predetta sua qualità di Dirigente delegato a ciò autorizzato
in base al decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, art. 107, comma 3, lettera C e
successive modificazioni ed integrazioni, nonché in forza della deliberazione

•
del Consiglio Comunale n. del di approvazione dello
"Schema Tipo", che nel prosieguo del presente atto verrà denominato anche
come "Comune";

La Ditta proprietaria _____ con sede _____
PIVA _____, in atto rappresentata legalmente dal Sig.
_____ nata a _____, residente a _____,
in Via _____, codice fiscale _____;
che nel proseguo del presente atto verrà denominata anche "Parte Privata".

PREMESSO:

a) che la "Parte Privata" ha presentato in data _____ con
protocollo _____, manifestazione d'interesse di adesione
all'Avviso ad evidenza pubblica finalizzato alla pianificazione della Variante
al PI di "contenimento del consumo di suolo" per l'attuazione dell'area a
servizi pubblici destinata a _____ tipologia n. _____ in
località _____, mediante l'istituto della "Compensazione
Urbanistica" di cui all'art. 37 della LR 11/2004; detta manifestazione è stata
poi opportunamente adeguata ed integrata con successivi protocolli n.
_____;

b) che la manifestazione d'interesse propone la cessione al Comune di
Bassano del Grappa di un area interna alla zona per funzioni pubbliche
sopraccitata, per consentire l'attuazione della stessa, in cambio del
riconoscimento da parte del Comune di una capacità edificatoria
corrispondente all'indice edificatorio dello 0,08 mq./mq., da applicarsi sulla
superficie dell'aree oggetto di cessione;

•
c) che la capacità edificatoria generata dalla cessione al Comune dell'area ricadente in zona per funzioni pubbliche, viene attribuita ai sensi dell'art. 39 punto 3 delle NTO, con il presente Accordo, alla restante area in proprietà della Parte Privata ricadente anch'essa in zona per funzioni pubbliche, sulla quale si potrà sviluppare quindi l'intervento urbanistico/edilizio;

d) che l'area oggetto di cessione risulta di superficie superiore alla percentuale del 50% rispetto all'intera proprietà della Parte Privata ricadente in Zona per funzioni pubbliche, in conformità al criterio perequativo individuato nell'avviso ad evidenza pubblica;

o in alternativa

che l'area oggetto di cessione risulta di superficie inferiore alla percentuale del 50% rispetto all'intera proprietà della Parte Privata ricadente in Zona per funzioni pubbliche e quindi, in conformità ai criteri perequativi individuati nell'avviso ad evidenza pubblica, si obbliga a corrispondere il contributo perequativo dovuta in ragione della maggiore superficie fondiaria ed edificatoria prevista con l'Accordo;

e) che detta procedura di "compensazione urbanistica" si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della LR 11/2004, quindi mediante Accordo pubblico/privato tra il Comune e la "Parte Privata";

f) che lo "Schema tipo" di Accordo per la disciplina degli interventi di "compensazione urbanistica" previsti dall'art. 39 delle NTO del PI, è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

PREMESSO ALTRESI'

•
Che l'area oggetto di manifestazione d'interesse risulta catastalmente identificata con le seguenti particelle:

- Comune censuario di Bassano del Grappa – Catasto Terreni/Fabbricati –
Sez. _____ - Foglio _____, p.lla _____, di proprietà
della Ditta _____

- Comune censuario di Bassano del Grappa – Catasto Terreni/Fabbricati –
Sez. _____ - Foglio _____, p.lla _____, di proprietà
della Ditta _____

- Comune censuario di Bassano del Grappa – Catasto Terreni/Fabbricati –
Sez. _____ - Foglio _____, p.lla _____, di proprietà
della Ditta _____

CONSIDERATO

Che prima di giungere all'adozione e approvazione della Variante al Piano degli Interventi, il Comune di Bassano del Grappa e la Parte Privata, ritengono opportuno formalizzare con apposita Accordo i reciproci obblighi, soprattutto in relazione agli interessi pubblici coinvolti;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene quanto segue:

Art. 1 - Elaborati della Manifestazione d'Interesse

La manifestazione d'interesse presenta in data _____ con prot _____, opportunamente adeguata ed integrata con successivi protocolli _____ in data _____, è costituita dai seguenti elaborati grafici previsti dall'Avviso ad Evidenza Pubblica, che risultano agli atti del

Comune:

- Elaborato 1: Planimetria in scala 1:2000 di Individuazione Catastale e nel Piano degli Interventi delle aree interessate dalla proposta di accordo, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 2: Elenco delle Proprietà catastali interessate dalla richiesta, dati anagrafici dei Proprietari e Visure Catastali, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 3: Documentazione Fotografica, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 4: Relazione Tecnica ad illustrazione della proposta di accordo e delle destinazioni previste, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 5: Verifica compatibilità della richiesta con il PAT (Tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4a, 5.4b, 5.4c, NTA relative all'ATO di appartenenza) e con i Vincoli, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 6: Calcolo "Consumo di Suolo" e "SAU" previsti dalla richiesta in caso di interventi comportanti consumo di suolo, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 7: Planimetria in scala appropriata con evidenziata la variazione al Piano degli Interventi richiesta, prot. _____ in data _____;
- Elaborato 8: Planimetria in scala appropriata (1:200 o 1:500) con Ipotesi Progettuale d'intervento riportante: la viabilità esistente e di progetto, gli Ambiti/Lotti di edificazione con relativi parametri

•
stereometrici, destinazioni d'uso ammesse, le superfici a spazi pubblici prescritti dalle NTO del PI (art. 21 per Interventi Edilizi Diretti), le eventuali opere di "rilevante interesse pubblico", le eventuali "opere di mitigazione ambientali", prot. _____ in data _____;

- Elaborato 9: Planimetria in scala appropriata (1:200 o 1:500) con indicazione delle Reti tecnologiche/sottoservizi esistente e di progetto;
- Elaborato 10: Contributo perequativo (oppure computo metrico in caso di realizzazione di opere pubbliche), prot. _____ in data _____;
- Elaborati 11: Eventuali altri elaborati esplicativi dell'ipotesi progettuale, prot. _____ in data _____;

Art. 2 Variante al Piano degli Interventi di recepimento

Il presente Accordo disciplina in modo particolare gli obblighi della Parte Privata ai fini dell'attuazione della previsione urbanistica descritta negli elaborati sopraelencati all'art. 1, relativa all'area a servizi pubblici destinata a _____ tipologia n. _____ in località _____, mediante l'istituto della "Compensazione Urbanistica" di cui all'art. 37 della LR 11/2004.

Il presente Accordo dovrà essere recepito con il provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico (Piano degli Interventi), da parte del Consiglio Comunale, ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella Variante al Piano definitivamente approvata.

Gli elaborati che formeranno la Variante al Piano degli Interventi di recepimento dell'Accordo medesimo sono i seguenti:

-
- Tavola 2 – Zonizzazione scala 1:2000 del Piano degli Interventi con individuazione dell’ambito soggetto a “Compensazione Urbanistica art. 39 NTO”, identificato con la codifica CU_____ ed eventuali altri ambiti interessati dalla variazione;
- Abaco dei Parametri Stereometrici del PI che definisce la previsione urbanistica specifica dell’ambito soggetto a “Compensazione urbanistica art. 39 NTO”, identificato con la codifica CU_____ ;
- dato quantitativo stimato del suolo oggetto di consumo, da apporre nell’istituendo “Registro del consumo di suolo” (*solo qualora la variazione al PI comporti consumo di suolo*);
- Elaborati di dettaglio n._____ prot._____ in data _____
(*a livello indicativo selezionare tra i più significativi degli Elaborati 7, 8, 10*)
facenti parte della manifestazione d’interesse agli atti, che verranno formalmente recepiti nell’apposito “Registro degli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004” alla specifica sezione “Compensazioni urbanistiche art. 39 NTO”.

Art. 3 – Contributo Perequativo

(CASO 1: quando l’area a servizi da cedere risulti superiore al 50% dell’area a servizi in proprietà e la SU non superiore a quella generata dall’area a servizi da cedere)

In relazione ai criteri perequativi individuati nell’avviso ad evidenza pubblica per l’applicazione della compensazione urbanistica, di cui all’art. 39 dello NTO, nelle aree per funzioni pubbliche previste dal Piano degli Interventi e

•
non ancora attuate, si riscontra che l'area oggetto di cessione al Comune risulta di superficie pari a mq., corrispondente alla percentuale del rispetto alla superficie dell'intera proprietà della Parte Privata ricadente in Zona per funzioni pubbliche (mq.), quindi superiore al parametro perequativo del 50% previsto dall'Avviso pubblico.

Inoltre la ditta provvederà alla realizzazione delle opere di carattere pubblico di allestimento ed attrezzamento dell'area in cessione destinata a _____ (parco pubblico/bosco urbano, altro) e/o alla realizzazione di altre opere previste nel contesto d'intervento quali: _____, come meglio descritte al successivo art. 6.

Si precisa che il costo di dette opere concorre all'attrezzamento ed alla dotazione territoriale di aree per servizi pubblici previsti per il contesto insediativo di riferimento e pertanto, a norma dell'art. 31 comma 11 della LR 11/2004, sarà scomputato dalla quota del contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondario dovuti in sede di rilascio dei titoli edilizi per l'edificazione del lotto/i privato/i previsto/i dall'Accordo. Qualora il valore delle stesse ecceda il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il restante valore viene riconosciuto in favore del Comune sempre a titolo di Contributo Perequativo per soddisfare l'interesse pubblico sotteso dall'Accordo medesimo.

Dette opere risultano aggiuntive rispetto all'attrezzatura pubblica a parcheggio dovuta ai sensi dell'art. 21 dello NTO, per gli interventi di edificazione previsti, soggetti a IED.

(CASO 2: quando l'area a servizi da cedere risulti inferiore al 50%

dell'area a servizi in proprietà)

In relazione ai criteri perequativi individuati nell'Avviso ad evidenza pubblica per l'applicazione della compensazione urbanistica, di cui all'art. 39 delle NTO, nelle aree per funzioni pubbliche previste dal Piano degli Interventi e non ancora attuate, si riscontra che l'area oggetto di cessione al Comune risulta di superficie pari a mq., corrispondente alla percentuale del rispetto alla superficie dell'intera proprietà della Parte Privata ricadente in Zona per funzioni pubbliche (mq.), quindi inferiore al parametro perequativo del 50% previsto dall'Avviso pubblico, pertanto, la Parte Privata si obbliga altresì a conferire anche il contributo perequativo di €....., dovuto in ragione della maggiore superficie fondiaria ed edificatoria prevista con l'Accordo. Tale contributo, verrà corrisposto mediante la realizzazione di opere di carattere pubblico di allestimento ed attrezzamento dell'area in cessione destinata a _____ ed eventuali altre opere previste nel contesto d'intervento, quali: _____, il tutto meglio descritte al successivo art. 6. Dette opere, che dovranno essere di valore superiore ad € _____, sono da considerarsi aggiuntive rispetto all'attrezzatura pubblica a parcheggio dovuta ai sensi dell'art. 21 dello NTO per gli interventi soggetti a IED, e concorrono, oltre all'assolvimento del contributo perequativo, anche all'attrezzamento e dotazione di aree per servizi pubblici previsti per il contesto insediativo di riferimento. Pertanto, il restante loro valore eccedente il contributo perequativo di € _____ sarà scomputato dalla quota del Contributo di Costruzione per oneri di

•
urbanizzazione primaria e secondaria, dovuto ai sensi di legge, in sede di rilascio dei titoli edilizi per l'edificazione del lotto/i privato/i previsto/i dall'Accordo. L'eventuale maggior valore delle stesse, rispetto a quanto dovuto a titolo di Contributo Perequativo ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, viene anch'esso riconosciuto in favore del Comune, sempre a titolo di Contributo Perequativo, per soddisfare l'interesse pubblico sotteso dall'Accordo medesimo.

(CASO 3: quando l'area a servizi da cedere risulti superiore al 50% dell'area a servizi in proprietà ma la SU di progetto risulta superiore a quella generata dall'area a servizi da cedere)

In relazione ai criteri perequativi individuati nell'avviso ad evidenza pubblica per l'applicazione della compensazione urbanistica, di cui all'art. 39 dello NTO, nelle aree per funzioni pubbliche previste dal Piano degli Interventi e non ancora attuate, si riscontra che l'area oggetto di cessione al Comune risulta di superficie pari a mq., corrispondente alla percentuale del rispetto alla superficie dell'intera proprietà della Parte Privata ricadente in Zona per funzioni pubbliche (mq.), quindi superiore al parametro perequativo del 50% previsto dall'Avviso pubblico.

Tuttavia la Superficie Utile prevista dall'intervento in progetto risulta superiore alla capacità edificatoria generata ai sensi dell'art. 39 delle NTO del PI dall'area a servizi da cedere, pertanto, la Parte Privata si obbliga altresì a conferire anche il contributo perequativo di €....., dovuto in ragione della maggiore superficie utile edificabile prevista con l'Accordo. Tale contributo, verrà corrisposto mediante:

•
SITUAZIONE A) cessione al Comune di ulteriore area di mq. _____, attualmente destinata a funzioni agricole dal vigente PI, avente valore complessivo stimato in € _____ e quindi superiore al contributo perequativo dovuto di € _____, che il Comune destinerà in sede di variante al PI a zona per funzioni pubbliche al fine di incrementare la dotazione di aree a servizio per la collettività.

Il restante valore di € _____, dato dalla differenza tra il valore stimato dell'area predetta ed il contributo perequativo dovuto, sarà scomputato dall'eventuale monetizzazione del parcheggio pubblico di cui all'art. 21 delle NTO, in sede di rilascio dei titoli edilizi per l'edificazione del lotto/i privato/i previsto/i dall'Accordo.

SITUAZIONE B) la realizzazione di opere di carattere pubblico di allestimento ed attrezzamento dell'area in cessione destinata a _____ ed eventuali altre opere previste nel contesto d'intervento, quali: _____, il tutto meglio descritte al successivo art. 6.

Dette opere, che dovranno essere di valore superiore ad € _____, sono da considerarsi aggiuntive rispetto all'attrezzatura pubblica a parcheggio dovuta ai sensi dell'art. 21 dello NTO per gli interventi soggetti a IED, e concorrono, oltre all'assolvimento del contributo perequativo, anche all'attrezzamento e dotazione di aree per servizi pubblici previsti per il contesto insediativo di riferimento. Pertanto, il restante loro valore eccedente il contributo perequativo di € _____ sarà scomputato dalla quota del Contributo di Costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuto ai sensi di legge, in sede di rilascio dei titoli edilizi per

•
L'edificazione del lotto/i privato/i previsto/i dall'Accordo. L'eventuale maggior valore delle stesse, rispetto a quanto dovuto a titolo di Contributo Perequativo ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, viene anch'esso riconosciuto in favore del Comune, sempre a titolo di Contributo Perequativo, per soddisfare l'interesse pubblico sotteso dall'Accordo medesimo.

Art. 4 – Termini di validità della previsione

La previsione di Variante al PI in oggetto, meglio definita dagli elaborati di cui all'art. 2, verrà attivata ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 per anni 5, a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PI di recepimento del presente Accordo.

(In caso di esecuzione di opere di carattere pubblico)

Qualora entro tale data la Parte Privata non abbia ottenuto il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle opere di carattere pubblico previste dall'Accordo, attestante l'iniziativa del Privato all'attuazione della previsione urbanistica, la stessa è da ritenersi decaduta.

Ad intervenuta cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica ed esecuzione (con collaudo) di tutte le opere di carattere pubblico previste dall'Accordo, la previsione edificatoria delle aree private sulle quali attuare gli interventi edilizi soggetti a IED, generati dalla "compensazione urbanistica", permarrà in essere fino alla loro avvenuta attuazione, per consentire al soggetto privato il godimento del diritto edificatorio acquisito.

•
(In caso di assenza di opere di carattere pubblico da realizzare)

In assenza di opere di carattere pubblico da realizzare, qualora non sia intervenuta la cessione delle aree a destinazione pubblica di mq,al Comune, entro anni 5 di validità della previsione urbanistica, la stessa è da ritenersi decaduta. Inoltre, l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree private è subordinata alla preventiva cessione delle aree a destinazione pubblica al Comune.

Ad intervenuta cessione di dette aree a destinazione pubblica, la previsione edificatoria delle aree private sulle quali attuare gli interventi edilizi soggetti a IED, generati dalla "compensazione urbanistica", permarrà in essere fino alla loro avvenuta attuazione, per consentire al soggetto privato il godimento del diritto edificatorio acquisito.

Articolo 5 - Dichiarazione e garanzia sulla proprietà

La Parte Privata presta al Comune di Bassano del Grappa la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle seguenti aree destinate a spazi pubblici:

- area per servizi pubblici mq. _____
- area a parcheggio pubblico art. 21 delle NTO mq. _____
(qualora non sia prevista la monetizzazione);
- altre aree a spazi pubblici previste dall'accordo da elencare (strade, marciapiedi, verde pubblico o altro) mq. _____

per un totale di superficie destinata a spazi pubblici di mq. _____

•
circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale in fase di collaudo delle opere.

Articolo 6 - Opere da eseguire

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

I lavori che la Parte Privata con il presente si impegna ad eseguire sono tutti quelli necessari a dotare l'area delle opere funzionali alla corretta edificazione delle aree private, nonché all'eventuale attrezzamento delle aree per servizi pubblici previsti per il contesto insediativo di riferimento, in coerenza a quanto indicato negli elaborati grafici elencati all'art. 1.

La Parte Privata si impegna altresì, alla presentazione di specifico Progetto Esecutivo riguardante tutte le opere di carattere pubblico previste dal presente Accordo, al fine di assicurare la loro puntuale e corretta progettazione, nonché ad ottenere, per il rilascio del Titolo Abilitativo, tutti i pareri favorevoli degli uffici comunali interessati ed i nullaosta/autorizzazioni degli Enti competenti in materia.

Le opere di carattere pubblico che la Parte Privata si impegna a realizzare sono le seguenti:

- strade e/o allargamenti stradali;

- marciapiedi e/o percorsi ciclopedonali;

- verde pubblico (parco attrezzato, bosco urbano, percorsi alberati, ecc...);

- reti tecnologiche (fognaria acque nere, rete smaltimento acque meteoriche pubbliche, impianto di illuminazione pubblica, rete acquedotto; rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete distribuzione gas);

•
- segnaletica stradale orizzontale e verticale;

- eventuali altre opere previste dal progetto.

La parte privata si impegna inoltre a realizzare, contestualmente alle opere di carattere pubblico, anche la dotazione di parcheggi pubblici previsti dall'art. 21 delle NTO in funzione del nuovo carico insediativo derivante dalle edificazioni private, per una superficie pari a mq.....

Art. 7 - Unità d'intervento

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

Per l'attuazione dell'Accordo, gli interventi urbanistico/edilizi sono suddivisi in due unità d'intervento:

- unità d'intervento a "destinazione pubblica";
- unità d'intervento a "destinazione privata".

L'unità d'intervento a "destinazione pubblica" è quella costituita dalle aree che saranno interessate dalle opere ed infrastrutture di carattere pubblico previste, a livello indicativo, dagli elaborati elencati all'art. 1. L'unità intervento sarà soggetta a specifica richiesta di Titolo Abilitativo, che potrà essere assoggetta a procedura Convenzionata in caso di particolare entità delle opere o tipologia delle stesse. La richiesta dovrà essere corredata da progetto esecutivo, che sarà sottoposto all'acquisizione dei pareri favorevoli degli uffici comunali competenti ed degli Enti Pubblici coinvolti.

L'unità d'intervento a "destinazione privata" è invece l'area o lotto dove si svilupperanno gli interventi edificatori a carattere privato, previsti dagli elaborati di Variante al PI, di cui all'art. 2. Tale unità d'intervento è soggetta a

•
specifica richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001, la quale dovrà essere corredata dal progetto edilizio, da sottoporre, per l'ottenimento del P. di C., all'acquisizione dei prescritti pareri degli uffici comunali ed Enti competenti.

Per il rilascio del P. di C. sull'unità d'intervento a destinazione privata è necessario dapprima avere ottenuto il Titolo Abilitativo per l'esecuzione delle opere di carattere pubblico che interessano l'unità d'intervento a "destinazione pubblica".

Non potranno essere presentate "Segnalazioni Certificate di Agibilità" che riguardino le edificazioni private prima dell'avvenuto collaudo, con esito favorevole, di tutte le opere di carattere pubblico previste dal precedente art. 6 e della cessione al patrimonio comunale delle aree destinate a spazi pubblici di cui al precedente art. 5.

Articolo 8 - Trasferimento obblighi

La Parte Privata si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Bassano del Grappa, gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, o parte di essi, compresa la proprietà delle aree destinate a spazi pubblici, di cui all'art. 5, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento dei termini ed, in caso di esecuzione di opere di carattere pubblico, per la buona esecuzione delle stesse fino all'approvazione del collaudo favorevole.

Art. 9 – Assunzione Obblighi

Ai fini della corretta attuazione della previsione, la Parte Privata si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto:

(in caso di realizzazione di opere di carattere pubblico)

- a cedere senza corrispettivo monetario le aree destinate a spazi pubblici di mq. _____ entro 60 giorni dall'ottenimento del certificato di collaudo delle opere stesse, tutte le spese inerenti la cessione al Comune delle aree sono a carico della Parte Privata;

- ad eseguire la manutenzione delle aree destinate a spazi pubblici, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, fino alla cessione al Comune; durante l'attuazione delle opere previste dall'art. 6 e fino alla cessione di cui al precedente punto, ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione ed all'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della Parte Privata, compreso pulizia e custodia delle aree verdi, potatura e sostituzione di essenze decedute, diserbo o estirpazione erbacce, segnaletica stradale.

- ad assumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese e/o contributi agli enti competenti per allacciare le reti tecnologiche (acquedotto, fognature, illuminazione pubblica, rete telefonica, rete distribuzione gas, rete distribuzione energia elettrica) alle reti esistenti e posare i relativi contatori, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi. Alla consegna di tali impianti al Comune dovranno essere trasmessi i dati e i documenti necessari per l'attivazione o la voltura dei contratti di fornitura a nome del Comune. I

•
pozzetti che alloggiavano contatori privati non devono essere collocati in area pubblica;

- alla delimitazione con apposite recinzioni delle aree private che in sede di collaudo non risultino ancora edificate, al fine di permettere l'individuazione sul posto delle diverse proprietà, privata e pubblica, e di limitare i danni derivanti dai cantieri avviati in tempi successivi all'esecuzione delle opere di carattere pubblico.

All'atto della cessione, le opere di carattere pubblico realizzate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, si applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11.

(in caso di sola cessione senza opere)

- a cedere senza corrispettivo monetario le aree destinate a spazi pubblici di mq. _____ entro il termine di anni 5 di validità della previsione urbanistica in Variante al PI di recepimento del presente Accordo, tutte le spese inerenti la cessione al Comune delle aree sono a carico della Parte Privata.

Articolo 10 - Vigilanza - collaudo delle opere

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 6 verrà effettuata sotto la vigilanza degli Uffici comunali.

I Tecnici comunali potranno in qualsiasi momento verificare la corretta esecuzione di tutte le opere sopra descritte e di sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti corrispondenti a quelli progettati.

•
Il Certificato di collaudo deve essere redatto da un tecnico incaricato dalla Parte Privata e nominato contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori delle opere e selezionato tra quelli di cui all'elenco predisposto dall'Area Urbanistica, nel rispetto dei principi e delle regole previsti dagli articoli 102 e 196 del D.Lgs. n. 50/2016.

La Ditta Lottizzante dovrà comunicare all'Ufficio Comunale l'affidamento dell'incarico di collaudo indicando le generalità e la qualificazione in riferimento alla tipologia di lavori da collaudare, alla loro complessità e al loro importo.

Il certificato di collaudo, dovrà essere corredato dai seguenti documenti in formato digitale:

A) - disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere eseguite e più precisamente:

1. rete fognaria e rete smaltimento acque meteoriche stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i pozzi disperdenti, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale;

2. rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico e la posizione in planimetria del punto di presa (contatore oppure il punto di allaccio alla rete);

3. opere carattere pubblico: planimetria, in scala adeguata, con indicate le

•
strade, i percorsi pedonali, i parcheggi, le aree verdi il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiali utilizzati;

4. rete acquedotto: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete e il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pezzi speciali, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto nel progetto, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;

B) - Consuntivo di spesa relativo alle opere eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori.

C) - Collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciato dall'A.R.P.A.V. (Dipartimento Provinciale di Vicenza - Sezione Impiantistica e Antinfortunistica – v. Spalato, 14 – Vicenza) oppure da tecnici abilitati e riconosciuti dal Ministero degli Interni e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciata dalla Ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati e copia dell'eventuale Denuncia all'Ispesl di Padova dell'impianto di messa a terra o dichiarazione dell'installatore della non assoggettabilità.

D) - Certificato di collaudo delle reti sottoservizi rilasciato dagli enti gestori (TELECOM, ENEL, ITALGAS, ETRA).

E) - Certificato di Regolare Esecuzione, relativo alle opere eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi.

F) - Schema descrittivo superfici da cedere.

G) – Frazionamento Catastale approvato dall'UTE di Vicenza con

•
individuazione delle aree a carattere pubblico da cedere e delle aree private soggette a edificazione.

L'atto di collaudo è redatto dal Collaudatore e sottoscritto anche dalla Parte Privata, dal Direttore dei Lavori, dall'Impresa Esecutrice e contiene il verbale di visita sul quale è annotata la consistenza delle opere collaudate e sono descritte le singole operazioni e le verifiche compiute dal collaudatore.

Articolo 11 - Termini esecuzione opere e spese di collaudo

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

Tutte le spese inerenti al collaudo, sono a carico della Parte Privata.

Tutte le opere di carattere pubblico dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori fissata dal Titolo Abilitativo che interesserà l'unità d'intervento a "destinazione pubblica", fatta salva eventuale proroga motivata dei termini di validità ai sensi di legge.

Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, il Comune a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle stesse. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune si avvarrà delle garanzie di cui all'art. 13 del presente atto.

Articolo 12 - Oneri per l'edificazione

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

In sede di ritiro del Permesso di Costruire sulle unità d'intervento a

•
“destinazione privata” dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione secondo le tariffe vigenti e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

È ammesso lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della quota dei costi da sostenere per l'esecuzione delle opere a carattere pubblico da considerarsi “aggiuntive” rispetto alla dotazione di parcheggi pubblici prevista dall'art. 21 delle NTO del PI per gli IED ed a quanto dovuto a titolo di contributo perequativo, poichè, a norma dell'art. 31 comma 11 della LR 11/2004, concorrono all'attrezzamento ed alla dotazione territoriale di aree per servizi pubblici previsti per il contesto insediativo di riferimento.

La quota di tali costi verrà correttamente quantificata mediante Computo Metrico Estimativo in sede di rilascio del Titolo Abilitativo relativo all'unità d'intervento a “destinazione pubblica”. Eventuali costi aggiuntivi che dovessero emergere in fase di esecuzione dei lavori rimangono in capo alla Parte Privata.

La quota corrispondente al costo di costruzione non è scomputabile.

In caso di frazionamento in più lotti edificatori dell'unità d'intervento a “destinazione privata”, lo scomputo dei costi viene ripartito proporzionalmente alla superficie utile assegnata ad ogni singolo lotto, rispetto alla SU totale.

Articolo 13 - Garanzia

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

La Parte Privata per il rilascio del Titolo Abilitativo funzionale alla realizzazione delle opere previste nell'unità d'intervento a “destinazione

•
pubblica” dovrà presentare, a copertura degli obblighi assunti con il presente Atto, al Comune garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, di importo corrispondente a:

- 100% del Costo complessivo delle opere di cui all’art. 6, come risultante dal Computo Metrico Estimativo che sarà allegato al progetto esecutivo delle stesse;

- imponibile Iva 10% sul Costo complessivo delle opere;

- ulteriore 20% del Costo complessivo delle opere a garanzia delle “Somme a disposizione del Comune” eventualmente necessarie in caso di inadempienza della Parte Privata. Ai sensi della vigente normativa sui Lavori Pubblici le somme a disposizione del Comune comprendono: spese per rilievi; allacciamenti ai pubblici servizi; imprevisti; spese tecniche per progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione lavori, Iva , altro ai sensi di legge.

La fidejussione bancaria o la polizza fidejussoria assicurativa, di durata triennale, dovrà contenere nel corpo del testo o in separata appendice, prevalente sulle clausole generali, pena l’irricevibilità della stessa, le seguenti condizioni:

1. dovrà avere quale beneficiario il Comune di Bassano del Grappa;

2. dovrà essere corredata da dichiarazione con la quale l’Istituto emittente si impegni ad effettuare entro 30 (trenta) giorni il versamento dovuto al Comune beneficiario, nel caso in cui la Parte Privata non ottemperi agli impegni di realizzazione lavori assunti con la sottoscrizione del presente atto, fino al collaudo delle opere e cessione delle aree destinate a spazi pubblici e con

•
esclusione pattizia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, c. 2, c.c.;

3. contenere l'impegno del fidejussore a restare obbligato ai sensi dell'art. 1957 c.c., con la previsione del rinnovo tacito fino allo svincolo con lettera scritta da parte del Comune, esimendo espressamente il Comune beneficiario, in deroga a tale disposizione, dall'onere di proporre istanza contro il debitore nel termine ivi previsto.

Tale copertura assicurativa è condizione necessaria per il rilascio del Titolo Abilitativo relativo all'unità d'intervento a "destinazione pubblica".

Articolo 14 - Svincolo garanzia

(solo in caso di esecuzione opere di carattere pubblico)

Lo svincolo della polizza fideiussoria/garanzia bancaria, sarà concesso previo:

- collaudo, con esito positivo, di tutte le opere a carattere pubblico di cui al articolo 6;

- cessione, senza corrispettivo monetario, al Comune delle aree a destinazione pubblica di cui all'art. 5.

Art. 15 - Vincoli

Il presente Accordo deve ritenersi vincolante non solo per la parte privata, che sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la parte privata si

•
impegna ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione/donazione/compravendita degli immobili di cui al presente atto.

Art. 16 – Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, con la richiesta di ogni beneficio di legge applicabile a questo Contratto ed in particolare dei benefici previsti dalla legge 26 Giugno 1934 n. 666 trattandosi di impegnativa per l'esecuzione del PI del Comune di Bassano del Grappa, saranno a carico della Parte Privata che dichiara di assumerle. Il valore del presente atto è fissato in euro _____.

Art. 17 – Impossibilità di rivalsa o pretesa

Il presente Accordo non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nella Variante al P.I. definitivamente approvata, senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del Comune di Bassano del Grappa in caso di mancata adozione o approvazione della Variante al PI medesima da parte del Consiglio Comunale, comprese le spese sostenute e già pagate dalla Parte Privata.

Art. 18 - Trattamento dati personali

I soggetti costituenti la parte privata, con la sottoscrizione del presente atto autorizzano il trattamento dei dati personali che li riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

Contestualmente dichiarano di essere a conoscenza che il trattamento di detti

•
dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Bassano del Grappa, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

Infine dichiarano di essere informati che sono riconosciuti i diritti di cui al GDPR n. 679/2016 e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa.

I soggetti costituenti la Parte Privata dichiarano di conoscere ed espressamente approvano, ai sensi e per gli effetti dell' art. 1341 del Codice civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli articoli precedenti.

Art. 19 - Controversie

Per tutte le controversie che potrebbero insorgere fra le parti relativamente al presente Atto, e che non potesse essere risolta in via amministrativa, la competenza è esclusivamente del TAR del Veneto.

Art. 20 - Deposito

Il presente atto verrà conservato con numero di Repertorio _____ presso la raccolta numero _____ degli atti del Notaio Dottor _____.

Firmato: Il Comune di Bassano del Grappa _____

Firmato: Parte Privata _____

•
Firmato: Il Notaio _____