

Comune di Recoaro Terme

Provincia di Vicenza

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Piano Particolareggiato per il cambio di destinazione d'uso ed adeguamento urbanistico del fabbricato a destinazione commerciale sito in località Molino di Sotto".

DITTA PROPRIETARIA:

- Sanpellegrino S.p.A. società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della "Nestlè Waters S.A." con sede in Milano, Via Lodovico il Moro n° 35, capitale sociale di euro 58.742.145,00

(cinquantottomilionisettecentoquarantaduemilacentotrentacinque virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 00753740158, rappresentata nel presente atto dal signor ----- nato a ----- il -----, nella sua qualità di -----, e come tale in rappresentanza della società stessa in forza dei poteri -----;

UBICAZIONE:

Comune di Recoaro Terme, Via Molino di sotto;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Area censita in Catasto Terreni del Comune di Recoaro Terme

come segue:

Foglio 30

- Mappale 1146, superficie ett. 0.75.31

CONFINI IN LINEA DI CONTORNO, IN SENSO ORARIO A PARTIRE DA NORD:

- strada provinciale di Recoaro Terme, proprietà al mappale 1134, torrente Agno e proprietà ai mappali 753-566 e 60.

DATA DI PRESENTAZIONE:

Richiesta di Permesso per l'esecuzione dello strumento urbanistico attuativo, presentata al Comune di Recoaro Terme in data 26 gennaio 2011 al nr. 925 di prot., elaborati integrati in data 14 giugno 2011;

ESAME TECNICO:

La richiesta del permesso ad eseguire lo strumento urbanistico attuativo è stata esaminata in conferenza di Servizi in data 15 giugno 2011 con il seguente esito:

a conclusione dell'esame del progetto e delle valutazioni emerse in sede di discussione si procede alla votazione sul progetto stesso che viene approvato all'unanimità di voti

APPROVAZIONE CONSILIARE:

Lo strumento Urbanistico Attuativo sopra indicato è stato approvato dal Consiglio Comunale di Recoaro Terme con deliberazione nr. --- in data -----.

.....

	Il giorno ----- del mese di -----	
	dell'anno duemila-----, in Recoaro Terme, avanti al	
	sottoscritto ----- in qualità di -----	
	--, sono comparsi i signori:	
	■ Dr. Paolo Novella nato a ----- il -----, il	
	quale interviene nel presente atto in qualità di	
	Responsabile del Procedimento per il Comune di Recoaro	
	Terme, con sede in Via Roma civ. 1, cod. fisc.	
	00192560241;	
	■ Dr. ----- nato a ----- il -----	
	-----e domiciliato in Milano, Via Lodovico il Moro	
	n° 35, nella sua qualità di -----	
	il quale dichiara di intervenire al presente atto non in	
	proprio ma nella sua veste di----- della società	
	Sanpellegrino S.p.A. società soggetta all'attività di	
	direzione e coordinamento della "Nestlè Waters S.A." con sede	
	in Milano in Via Lodovico il Moro n° 35, capitale sociale di	
	euro 58.742.145,00	
	(cinquantottomilionisettecentoquarantaduemilacentaquarantacin	
	que virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale,	
	Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese	
	di Milano: 00753740158,	
	e come tale in rappresentanza della società stessa in forza	
	dei poteri -----.	

	La ditta richiedente presta al Comune di Recoaro Terme la più	
	ampia ed illimitata garanzia relativamente alla proprietà	
	degli immobili e comunque in relazione alla disponibilità e	
	piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli delle aree da	
	destinare ad uso pubblico ed a standard urbanistici e come di	
	seguito descritte:	
	<ul style="list-style-type: none">■ parcheggi e spazi di sosta per circa mq 3015,57;■ verde attrezzato per circa mq 430,19,	
	per un totale complessivo di superficie destinata a standard	
	pari a mq 3445,76, al netto delle aree da destinare alla	
	viabilità, salva più esatta individuazione una volta	
	predisposto lo specifico frazionamento catastale.	
	ART. 2 - OPERE DA ESEGUIRE.	
	La ditta richiedente, con la firma della presente	
	convenzione, si impegna per sè e suoi successivi aventi causa	
	ad eseguire - a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione	
	primaria e secondaria riferibili anche al futuro fabbricato-	
	tutti i lavori e le prestazioni necessarie a dotare l'area	
	delle opere di urbanizzazione primaria, come previsto dal	
	progetto esecutivo delle opere stesse, previo ottenimento dei	
	relativi nulla osta da parte degli Uffici Comunali e degli	
	Enti eventualmente preposti, relativamente alla esecuzione	
	delle seguenti opere:	
	<ul style="list-style-type: none">■ parcheggi;	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strade; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ raccordi e svincoli; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ piazzola autobus; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ marciapiedi; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ spazi per il verde attrezzato; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fognature; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianto di illuminazione pubblica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rete fornitura idrica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rete di distribuzione energia elettrica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rete di distribuzione gas metano; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rete telefonica, 	
	il tutto a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	ART. 3 - PREVISIONE OPERE FUORI AMBITO.	
	Al fine di prevedere un disegno urbanistico funzionale dello strumento urbanistico attuativo e di consentire un	
	completamento dell'ambito naturale del medesimo, la ditta	
	richiedente si impegna per sè e suoi successivi aventi causa	
	a realizzare le seguenti opere collocate esternamente - ma in	
	modo adiacente - al perimetro dello strumento urbanistico	
	attuativo:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggio previsto dal Piano Regolatore Generale del 	
	Comune di Recoaro Terme, indicato con la sigla P/36,	

	mediante la realizzazione di strade per la viabilità,	
	marciapiedi ed aree a verde, così come previste negli	
	elaborati progettuali, con regolarizzazione del fondo e	
	messa in sagoma della sede stradale e dei marciapiedi,	
	compresa la sistemazione e preparazione del piano di posa,	
	finitura stesa e compattazione di materiale calcareo misto	
	stabilizzato di cava, posa di pavimentazione stradale	
	costituita da conglomerato bituminoso per strato di base e	
	successivo strato di usura, confezionato con inerte	
	lapideo frantumato con pezzature diverse a seconda della	
	stratificazione di base o di usura, steso in opera con	
	vibrofinitrice e costipato con rulli vibranti di asfalto.	
	Nelle parti di marciapiedi, in continuità con l'intera	
	area di progetto, la pavimentazione sarà effettuata con	
	massetti sagomati di calcestruzzo (betonelle) del formato	
	e colore scelti dalla Direzione Lavori, spessore 6 cm,	
	compreso letto di sabbia di cm 5 rullata con piastra	
	vibrante e riempimento delle fughe con sabbia. Le aree	
	verdi, saranno contornate da appositi delimitatori	
	prefabbricati in cemento per il contenimento del terreno	
	vegetale, il quale sarà poi inerbito e verranno piantate	
	le essenze arboree scelte dalla Direzione Lavori. Verranno	
	inoltre posizionate la segnaletica stradale orizzontale e	
	verticale così come previsto nell'elaborato "G".	

■ La ditta richiedente si impegna, altresì, per sé e suoi successivi aventi causa alla cessione gratuita a favore del Comune di Recoaro Terme dell'area e delle opere previste fuori ambito.

Parimenti, a compensazione di tale cessione, il Comune di Recoaro Terme si impegna a considerare le aree ed opere previste fuori ambito, quale standard di urbanizzazione primaria di competenza dello strumento urbanistico attuativo a tutti gli effetti.

ART. 4 - TRASFERIMENTO DI OBBLIGHI

La ditta richiedente si impegna a comunicare per iscritto al Comune di Recoaro Terme, l'eventuale trasferimento a terzi di beni inseriti nell'ambito dello Strumento urbanistico Attuativo o esterni allo stesso ma interessati dalla realizzazione di opere di cui al precedente articolo 3. La ditta richiedente medesima, con la firma della presente convenzione, si impegna ad indicare in ogni eventuale futuro atto avente ad oggetto la cessione di beni inseriti nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo od esterni allo stesso ma interessati dalla realizzazione di opere, il trasferimento a carico degli acquirenti degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

ART. 5 - COSTITUZIONE DI SERVITÙ.

La ditta richiedente, in ottemperanza all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo di cui al presente atto, dichiara di costituire - come effettivamente costituisce - servitù perpetua di uso pubblico senza limitazione alcuna, anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo, per l'installazione dei servizi pubblici sulle aree destinate a sedi stradali, marciapiedi, piazze, verde pubblico e parcheggi.

ART. 6 - ASSUNZIONE DI OBBLIGHI.

La ditta richiedente si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto, fino alla cessione delle opere e delle relative aree od alla costituzione di servitù ad uso pubblico:

a) alla manutenzione delle aree destinate a standard e delle strade di uso pubblico o previste tali, in conformità alle vigenti disposizioni legislative ed in adeguamento alle eventuali nuove norme di legge. Durante l'esecuzione di tutte le opere previste dallo Strumento Urbanistico Attuativo indicate agli articoli 2 e 3, e fino alla consegna di cui al successivo punto b), ogni responsabilità civile e penale - inerente l'attuazione e l'uso delle opere stesse - sono a totale ed esclusivo carico della ditta richiedente e dei suoi successivi aventi causa;

	b) a trasferire al Comune di Recoaro Terme oppure a	
	costituire servitù pubblica a favore dello stesso, a	
	propria cura e spese - entro 6 (sei) mesi dalla data di	
	approvazione del collaudo finale - le aree relative a	
	standard previste nello strumento urbanistico attuativo	
	oggetto della presente convenzione, quali possono essere	
	le sedi stradali, i marciapiedi, le piazze, i parcheggi	
	pubblici, le aree a verde attrezzato ed altre eventuali	
	aree destinate a standard;	
	c) ad assumersi tutti gli oneri per le opere necessarie e per	
	le eventuali spese e/o contributi agli enti competenti	
	relative all'allacciamento delle reti tecnologiche	
	(acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, rete	
	telefonica, rete distribuzione gas, rete antincendio, rete	
	distribuzione energia elettrica) alle reti esistenti, il	
	tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite	
	dagli Enti gestori dei servizi.	
	d) Si precisa che, in ogni caso, la manutenzione delle opere	
	di urbanizzazione fuori terra ivi compreso lo sgombero	
	della neve (Parcheggi, strade, aree a verde) rimarrà a	
	carico del Comune di Recoaro Terme dal momento del	
	collaudo, così come la manutenzione della rete	
	sottoservizi, passerà ai relativi gestori dopo il collaudo	
	(elettrico, acquedotto, metano, telefono, ecc.)	

	All'atto della consegna o della costituzione di servitù, le	
	opere citate dovranno risultare in ottime condizioni	
	manutentive e di funzionamento; in caso contrario si	
	applicheranno le disposizioni di cui all'ultimo comma del	
	successivo articolo 7.	
	ART. 7 - VIGILANZA, RILASCIO PERMESSI DI COSTRUIRE, RILASCIO	
	CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ.	
	L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai	
	precedenti articoli, verrà effettuata sotto la vigilanza del	
	Comune di Recoaro Terme che - in tal senso e per lo scopo -	
	avrà libero accesso al cantiere.	
	Il Comune di Recoaro Terme avrà potestà di controllare tutte	
	le opere sopra descritte e ma non quello di sospendere i	
	lavori, qualora gli stessi non vengano ritenuti	
	corrispondenti a quelli progettati.	
	A firma avvenuta della presente convenzione e dopo la	
	dichiarazione di inizio dei lavori relativi allo strumento	
	urbanistico attuativo, potranno essere presentate le	
	richieste di permesso di costruire relative ai singoli	
	interventi previsti dal Piano Attuativo medesimo.	
	I certificati di agibilità relativi ai singoli edifici od	
	unità immobiliari potranno essere rilasciati anche per	
	porzioni di immobile e/o parzialmente, entro trenta giorni	

dall'avvenuto deposito della richiesta del collaudo finale relativo alle opere indicate nella presente convenzione.

ART. 8 - COLLAUDO FINALE.

Il collaudo finale verrà effettuato entro mesi 6 (sei) dalla data di deposito della richiesta di collaudo finale da parte della ditta richiedente e dei suoi successivi aventi causa.

Il rilascio del certificato di collaudo sarà effettuato da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale di Recoaro Terme, comunque senza alcun onere relativo a carico dell'Amministrazione Comunale medesima.

La richiesta di collaudo dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

1) due copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite, in particolare:

1) planimetria della rete fognaria - in scala adeguata - con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale che in quello longitudinale; dovrà, inoltre, essere presentato il profilo reale di posa della profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;

2) planimetria della rete di illuminazione pubblica - 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 e lo schema del quadro elettrico, se previsto;	
	3) planimetria delle opere stradali e connesse - in scala adeguata - con indicate le strade, i percorsi pedonali, le piste ciclabili ed i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale che in quello longitudinale. In particolare, dovranno essere indicate le pendenze reali delle rampe relative ai percorsi pedonali ed i tipi di materiale utilizzati;	
	4) planimetria della rete acquedotto ed antincendio - in scala adeguata - con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, i pozzetti, le saracinesche, gli scarichi, gli idranti e quant'altro previsto dal progetto esecutivo, il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale. Dovrà, inoltre, essere presentato il profilo reale di posa delle tubazioni con le indicazioni delle relative profondità.	
	2) Consuntivo di spesa relativo alle opere di urbanizzazione eseguite sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dalla ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa;	

	3) Dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciato dalla ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati;	
	4) Certificati di collaudo delle reti telefonica, di energia elettrica, metanodotto ed idrica rilasciato dagli Enti competenti e preposti alla gestione;	
	5) Certificazione di regolare esecuzione in merito alle opere di urbanizzazione eseguite rilasciato dal Direttore dei Lavori e sottoscritto - oltre che dalla ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa - anche dall'impresa esecutrice dei lavori stessi;	
	6) Planimetrie delle eventuali aree a verde - in scala adeguata - con indicate le essenze arboree esistenti il tutto quotato sia in senso trasversale che longitudinale;	
	7) Planimetria - in scala adeguata - con evidenziate le aree che verranno cedute o asservite a uso pubblico al Comune di Recoaro Terme e sulle quali è stata costituita la servitù di uso pubblico, con l'indicazione delle relative superfici, nonché i frazionamenti catastali - eventualmente necessari - regolarmente approvati dall'Agenzia del Territorio di Vicenza.	
	Qualsiasi controversia sulle risultanze di collaudo sarà devoluta alla competenza del Giudice Amministrativo secondo le norme di rito.	

In caso di disaccordo relativamente alle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri nominati:

- il primo dalla ditta richiedente o dai suoi successivi aventi causa;
- il secondo dall'Amministrazione Comunale;
- il terzo di comune accordo tra le parti contraenti e nell'eventualità che non si dovesse raggiungere un accordo sulla nomina dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

La ditta richiedente o suoi successivi aventi causa si impegna a provvedere, assumendone tutte le spese, a riparare le imperfezioni ed a completare le opere secondo le risultanze del collaudo finale entro il termine stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto tale termine, in caso di inadempienza della ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa, si provvederà d'ufficio e le relative spese verranno poste a carico della stessa ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa.

La ditta richiedente o i suoi successivi aventi causa rimane comunque obbligata al rispetto di quanto previsto dagli articoli 5 e 6 anche dopo l'esito del collaudo finale e fino alla consegna delle opere.

ART. 9 - ESECUZIONE PER STRALCI.

	Il progetto dello strumento urbanistico attuativo prevede la realizzazione delle opere connesse in unico stralcio.	
	ART. 10 - TERMINE ESECUZIONE OPERE, SPESE DI COLLAUDO.	
	Tutte le spese inerenti al collaudo sono a carico della ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa.	
	Tutte le opere, di cui ai precedenti articoli, dovranno essere eseguite nel termine massimo di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di inizio lavori relativo al permesso di realizzare lo Strumento Urbanistico Attuativo, salva la proroga per comprovate esigenze.	
	Trascorso inutilmente tale termine, qualora le opere siano realizzate solo in parte, la presente convenzione si intenderà decaduta e l'atto risolto di diritto.	
	Tuttavia, il Comune di Recoaro Terme, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere con diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti della ditta inadempiente.	
	ART. 11 - ONERI PER L'EDIFICAZIONE.	
	L'edificazione nell'area interessata dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le norme generali del Piano Regolatore Generale e secondo le prescrizioni delle norme regolamentari edilizie proprie della zona rispettando soprattutto le previsioni dello Strumento	

	urbanistico Attuativo "Norme tecniche di attuazione" oggetto	
	della presente convenzione.	
	I progetti delle costruzioni dovranno ottenere il rilascio	
	del relativo Permesso di Costruire secondo le norme vigenti.	
	In sede di rilascio del permesso di realizzazione dello	
	Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà essere versata la	
	somma di € 5451,13 (Cinquemilaquattrocentocinquantuno/13)	
	corrispondente all'importo pari al 50% degli oneri tabellari	
	di urbanizzazione secondaria dovuti per la volumetria massima	
	ammissibile nello strumento urbanistico attuativo. Il	
	restante 50% del contributo per opere di urbanizzazione	
	secondaria e relativo all'eventuale costo di costruzione	
	secondo le tariffe vigenti sarà versato al momento del ritiro	
	di ogni singolo permesso di costruire, con eventuale	
	conguaglio sull'importo anticipato in tale senso e quanto già	
	previsto al precedente punto 2.	
	ART. 12 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE.	
	La presente convenzione è valida oltre che per la ditta	
	richiedente anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo	
	i quali subentreranno in tutti i diritti ed obblighi	
	relativi.	
	ART. 13 - SPESE INERENTI L'ATTO.	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto,	
	nonché le penalità per la sua tardiva registrazione, a	

	qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni	
	beneficio di Legge previsto, saranno a carico della ditta	
	richiedente.	
	ART. 14 - GARANZIA.	
	A garanzia e copertura degli impegni ed obblighi assunti con	
	la presente convenzione, la ditta richiedente consegna al	
	Comune di Recoaro Terme fideiussione bancaria per l'importo	
	di € 882.438,50	
	(ottocentoottantaduemilaquattrocentotrentotto/50) pari al	
	totale complessivo - oltre all'I.V.A. nella misura vigente -	
	del costo delle opere, come risulta dal progetto delle stesse	
	ed esattamente la fideiussione polizza nr. ----- rilasciata	
	da ----- in data -----, di durata	
	triennale salvo tacito rinnovo.	
	Tale fideiussione dovrà riportare l'esplicita rinuncia al	
	beneficio dell'escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice	
	Civile.	
	In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili	
	in oggetto, gli aventi causa della ditta richiedente saranno	
	tenuti a consegnare in favore del Comune di Recoaro Terme una	
	nuova polizza fideiussoria, del medesimo contenuto ed importo	
	garantito, in sostituzione della polizza consegnata in data	
	odierna con la firma della presente convenzione.	

La consegna della nuova polizza fideiussoria libererà la ditta richiedente dalla garanzia prestata con la firma della presente convenzione con suo diritto di chiedere la restituzione al Comune di Recoaro Terme, nel più breve tempo possibile e senza eccezione alcuna, della suddetta polizza fideiussoria n. ----- rilasciata dalla banca ----- in data -----.

ART. 15 - SVINCOLO GARANZIA.

E' ammesso, su richiesta della ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa e previa presentazione di idonea documentazione sottoscritta dalla Direzione Lavori in relazione allo stato di avanzamento delle opere, lo svincolo parziale della garanzia, fino al massimo del 50% (cinquanta per cento) dell'importo originariamente garantito.

La restituzione della polizza fideiussoria potrà avvenire solo ad avvenuto collaudo finale con esito positivo, previo versamento - da parte della ditta richiedente o dei suoi successivi aventi causa - delle spese relative al collaudo stesso.

ART. 16 - PREVISIONI P.A.T. E P.I.

L'edificazione dello Strumento Urbanistico Attuativo, oggetto della presente convenzione, dovrà essere considerato nell'approvazione dell'eventuale futuro Piano di Assetto Territoriale e conseguente Piano degli Interventi, nel

rispetto di quanto indicato dall'art. 20 della Legge Regionale del Veneto 11/2004.

ART. 17 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

La ditta richiedente autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero al Conservatore dei Registri Immobiliari di Vicenza da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 - NORME FINALI.

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si rimanda alle vigenti disposizioni di Legge e di Regolamento.

Fatto, letto e sottoscritto dalle parti, in segno di piena accettazione.