

Repertorio n.

Raccolta n.

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE
DENOMINATO "MERLIN"
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila_____ il giorno _____ del mese di _____

in _____, alla _____ n. _____, nel mio studio,
innanzi a me _____, notaio in _____, iscritto al collegio
notarile del distretto di _____,

sono presenti i signori:

da una parte:

- **ROMANIELLO Margherita**, architetto, nata a Bagnolo San Vito il 20 giugno 1968, domiciliata per la carica in Caprino Veronese, Piazza Roma n. 6, presso la Sede Municipale, la quale dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio del "COMUNE DI CAPRINO VERONESE", e quindi, per conto e in rappresentanza del "**COMUNE DI CAPRINO VERONESE**" che nel prosieguo verrà indicato, per brevità, "Comune", legittimata alla sottoscrizione del presente atto in forza del Decreto del Sindaco prot. int. n. _____ del _____, e in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e n. _____ del _____, tutte esecutive e della determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio n. __ del _____, documenti che, in copia conforme all'originale si allegano, in plico unico, al presente atto sotto la lettera "A";

dall'altra:

- **CHIGNOLA Paola**, nato a _____ il _____, residente in Caprino Veronese alla Via Domenico Andreis n. 98, codice fiscale dichiarato: _____;

- **UBOLDI Angela**, nata a _____ il _____, residente Caprino Veronese alla Via Domenico Andreis n. 118, codice fiscale dichiarato: _____;

che dichiarano di intervenire nella qualità di proprietari dei terreni interessati dal Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata denominato "Merlin", che nel proseguo verrà indicata, per brevità, "Ditta proponente".

Detti componenti, che preliminarmente si dichiarano noti tra loro, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale si conviene e si stipula quanto segue:

premesso che:

- che il Comune di Caprino Veronese è dotato di Piano Regolatore Generale la cui Variante Generale è stata approvata con Deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n. 3288 del 30.11.2001, n. 2065 del 26.07.2002, n. 3036 del 29.10.2002, da ultimo modificata con ulteriore variante approvata con Deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n. 2148 del 14.07.2009;

- che il Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 06.03.2014, esecutiva, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23/04/2004 n. 11, nonché il Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura V.A.S. e la Sintesi non

Tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del D.Lgs. n. 152/06;

- che la Ditta Proponente, in data 27.02.2014 prot. n. 3383, successivamente da ultimo integrata in data 09.04.2015 prot. 5609, ha presentato all'approvazione del Comune un Piano Urbanistico Attuativo di tipo Residenziale denominato "Merlin", redatto dall'arch. Andrea Zambotto, con studio professionale in Rivoli Veronese (Vr), Cà Fontana, 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1833;

- che lo strumento urbanistico generale assoggetta l'utilizzazione delle aree oggetto della presente convenzione alla predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata;

- che il suddetto Piano Urbanistico Attuativo è stato adottato ed approvato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale n. 11/2004, rispettivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, esecutiva, e con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva, e risulta composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 01: Inquadramento territoriale;
- Tav. 02: Dati planivolumetrici
- Tav. 02a: Planimetria e sezioni stato attuale e di progetto
- Tav. 03: Elaborato grafico per parere LL.PP.
- Tav. 03a: Elaborato grafico per parere LL.PP.
- Tav. 04: Elaborato grafico per parere Polizia Locale
- Tav. 05: Elaborato grafico per parere AGS
- Tav. 06: Elaborato grafico per parere Enel
- Tav. 07: Elaborato grafico per parere Rete Morenica
- Tav. 08: Elaborato grafico per parere Telecom
- Relazione Tecnica
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria entro ambito
- Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria fuori ambito
- Schema di convenzione

che le parti dichiarano di ben conoscere e che, debitamente sottoscritti, rimangono depositati agli atti del Comune di Caprino Veronese;

- che la Ditta Proponente ha presentato in data 27.02.2014 prot. n. 3383, successivamente da ultimo integrata in data 09.04.2015 prot. 5609, a firma dell'arch. Andrea Zambotto, con studio professionale in Rivoli Veronese (Vr), Cà Fontana, 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1833, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi, a cura della stessa Ditta Proponente, sia all'interno che all'esterno dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo in parola;

- che la Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva, ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del suddetto Piano Urbanistico Attuativo;

- che il Piano Urbanistico Attuativo è divenuto efficace ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra il Comune, la Ditta Proponente,

convengono e stipulano quando segue:

ART. 1 AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo s'intende concessa dal Comune alla Ditta Proponente, con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Proponente presta al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà e la disponibilità degli immobili descritti al successivo articolo 3 e si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo secondo gli elaborati di progetto elencati in premessa, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro.

ART. 3 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ

La Ditta Proponente, a mezzo del qui costituito legale rappresentante, dichiara di essere proprietaria delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione, identificate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona in forza dei seguenti titoli:

per gli immobili di proprietà della sig.ra Chignola Paola:

- atto di _____
- atto di _____

per gli immobili di proprietà della sig.ra Uboldi Angela:

- atto di _____
- atto di _____

ART. 4 OBBLIGHI DEL PROPONENTE

La Ditta Proponente si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo nel pieno rispetto delle previsioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

La Ditta Proponente non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, senza il preventivo consenso del Comune.

ART. 5 CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E MONETIZZAZIONE STANDARD SECONDARIO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale e dalle tavole di progetto, sono i seguenti:

Z.T.O. "C2b – Residenziale di espansione"

Delimitazione d'ambito territoriale PRG (area)	= mq	2.911,00
Delimitazione d'ambito territoriale in progetto (area)	= mq	3.093,00
Perimetro ambito di intervento da PRG	= m	307,00
10% di modifica d'ambito max	= m	30,70
Perimetro ambito di intervento modificato (art. 11 L.R.V. 61/85)	= m	279,00
M 307,57 – m 279,34 = m 28,23 < m 30,75 max ammissibile		

Indice di edificabilità territoriale = mc/mq 1,00
Aree stralciate non di proprietà (ai fini del calcolo del volume totale) = mq 192,00
Superficie territoriale mq 2.911,00 - mq 192,00 = mq 2.719,00
Volume realizzabile mq 2.719,00 x 1,00 = mc 2.719,00
Abitanti insediabili (mc 2.911,00/150) = 19,40 abitanti

Aree opere di urbanizzazione primarie (da cedere obbligatoriamente)

a. Parcheggio 3,50 x 19,40 = mq. 67,90 (_____)
b. Verde primario 5,00 x 19,40 = mq. 97,00 (_____)
Totale a+b mq. 164,90 (centosessantaquattro virgola novanta)

Aree per opere di urbanizzazione secondarie

c. Aree per istruzione 4,50 x 19,40 = mq. 87,30 (_____)
d. Aree per attrezzature di interesse comune 4,50 x 19,40 = mq. 87,30 (_____)
e. Aree per parco gioco e sport 5,00 x 19,40 = mq. 97,00 (_____)
f. Aree Aggiuntive 3,00 x 19,40 = mq. 58,20 (_____)
Totale c+d+e+f mq. 329,80 (_____)

DATI DI PROGETTO

Standards Urbanistici Primari

Aree opere di urbanizzazione primarie (da cedere obbligatoriamente)

a. Parcheggio mq. 70,10
b. Verde Pubblico mq. 98,77
Totale a+b mq. 168,87

Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Mancata cessione standard secondari mq. 329,80

La ditta lottizzante si è avvalsa della facoltà di monetizzazione delle aree relative allo standard secondario.

La Ditta Proponente si impegna a monetizzare, secondo quanto disposto dal vigente P.R.G., non raggiungendo le dotazioni minime, l'equivalente della cessione di terreno per spazi attrezzati per il gioco e per il parco, pari a mq. 14+3 (quattordici più tre) per abitante, secondo i valori di cui alla stima del Tecnico Comunale prot. n. 6452 del 22.04.2015, precisando fin d'ora che, essendo gli abitanti insediabili n. 19,40 (novantacinque) ed essendo lo standard di legge pari a mq. 14+3 per abitante insediabile, ne risulta una superficie altrimenti dovuta pari a mq. 329,80 (trecentoventinove virgola ottanta).

L'importo risultante di Euro 28.033,00, pari a mq. 329,80 x Euro 85,00, è stato versato presso la Tesoreria Comunale giusto bonifico n. _____ in data _____ effettuato presso la _____ dalla ditta _____.

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

La planivolumetria indica nel suo insieme la cubatura massima ammissibile e il valore da attribuire ai parametri fondamentali d'altezza, larghezza.

Entro tali limiti il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NELL'AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La Ditta Proponente assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, l'onere dell'esecuzione integrale, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo e precisamente:

- a) strade, comprensive di marciapiedi, con relativa segnaletica orizzontale e verticale, in conformità al D.Lgs. 285/1992 e al D.P.R. 495/1992;
- b) spazi di sosta e parcheggio per mq. _____ (_____);
- c) spazio a verde, compreso impianto di irrigazione, per mq. _____ (_____);
- d) realizzazione di fosse perdenti e allacciamento alla fognatura comunale acque bianche;
- e) allacciamento alla fognatura acque nere;
- f) allacciamento alla rete idrica;
- g) rete di pubblica illuminazione con allacciamento alla rete esistente, che dovrà essere conforme alla L.R. n. 22/1997 sull'inquinamento luminoso;
- h) allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
- i) allacciamento alla rete telefonica;

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria verranno realizzati in conformità al progetto approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva.

La segnaletica orizzontale e verticale da eseguirsi a cura e spese della Ditta Proponente, anche per le parti di viabilità connesse alla realizzazione del P.U.A. in esame, dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni del Comando di Polizia Locale. L'impianto di pubblica illuminazione dovrà essere realizzato sulla base delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune nel parere integrativo rilasciato in data 22.04.2015, prot. n. 6440.

In ordine a tali opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni, prescrizioni e disposizioni contenute nei pareri degli Enti o delle Aziende erogatrici di pubblici servizi e, pertanto, ulteriori oneri conseguenti a eventuali modifiche, prescrizioni, integrazioni e condizioni esecutive formulate nei suddetti pareri rimarranno a carico esclusivo della ditta Lottizzante e non daranno luogo in ogni caso luogo a scomputo totali o parziali dal contributo di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 28, comma 5, L. 1150/1942.

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche sono da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante e inscindibile delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e, pertanto, dovranno anch'essi essere collaudati ed approvati dagli Enti Eroganti i servizi medesimi prima dell'esecuzione del collaudo di cui all'art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 63, comma 1 punto 2, e 86 della L.R. 61/1985, si dà atto che **l'importo delle opere di urbanizzazione primaria** da realizzare ai sensi del presente articolo, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è di **Euro** _____ (_____)

netto di I.V.A.

In forza dell'esecuzione diretta da parte della Ditta Proponente delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, **in sede di rilascio delle singoli titoli abilitativi edilizi non saranno dovute da parte della stessa Ditta Proponente le quote di contributo relative agli oneri di urbanizzazione primaria.**

La Ditta Proponente si impegna ad iniziare i lavori di cui ai precedenti commi entro anni 1 (uno) dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a ultimarli entro il termine previsto di anni 3 (tre) dalla data del loro formale inizio.

La Ditta Proponente dovrà comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo, la data di inizio lavori, nonché il nominativo ed i dati anagrafici e fiscali del professionista abilitato incaricato della Direzione Lavori, unitamente a quello delle Ditte esecutrici dei lavori stessi.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503, e successive modifiche e integrazioni, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, negli spazi e servizi pubblici".

ART. 6 BIS -ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUORI AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Comune ritiene di prevalente interesse pubblico, al fine del perseguimento degli obiettivi e delle finalità di sicurezza della viabilità locale e sulla strada provinciale n. 8, la realizzazione delle opere contenute negli elaborati grafici Tav. 3 e Tav. 3a, tavole che compone il P.U.A. medesimo.

Per tali opere la Ditta Proponente assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, l'impegno dell'esecuzione integrale delle suddette opere di urbanizzazione, secondo gli elaborati progettuali redatti dall'arch. Andrea Zambotto per conto della stessa Ditta Proponente allegati alla domanda in data 27.02.2014 prot. n. 3383, successivamente da ultimo integrati in data _____ prot. _____, comportanti una **spesa complessiva di Euro _____ IVA esclusa.**

La Ditta Proponente si impegna ad iniziare i lavori di cui al precedente comma entro il termine di anni 1 (uno) dal rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarli entro il termine previsto di anni 3 (tre) dalla data del loro formale inizio.

La Ditta Proponente dovrà comunicare al Comune, mediante lettera raccomandata, con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo, la data di inizio lavori, nonché il nominativo ed i dati anagrafici e fiscali del professionista abilitato incaricato della Direzione Lavori, unitamente a quello delle Ditte esecutrici dei lavori stessi.

In ordine a tali opere di urbanizzazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni, prescrizioni e disposizioni contenute nei pareri degli Enti o delle Aziende erogatrici di pubblici servizi e, pertanto, ulteriori oneri conseguenti a eventuali modifiche, prescrizioni, integrazioni e condizioni esecutive formulate nei suddetti pareri rimarranno a carico esclusivo della ditta Lottizzante e non daranno luogo in ogni caso luogo a scomputo totali o parziali dal contributo di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 28, comma 5, L. 1150/1942.

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche sono da considerarsi a tutti gli effetti

parte integrante e inscindibile delle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo e, pertanto, dovranno anch'essi essere collaudati ed approvati dagli Enti Eroganti i servizi medesimi prima dell'esecuzione del collaudo di cui all'art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione.

ART. 7 - CAUZIONI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo 6 "Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo" della presente convenzione è stata costituita dalla Ditta Proponente, mediante fideiussione assicurativa n. _____ del _____ rilasciata da _____ a favore del "COMUNE DI CAPRINO VERONESE" (VR) di Euro _____ (_____), pari cioè all'importo presunto dei lavori, commisurati ai costi reali secondo stime analitiche, delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito del P.U.A..

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo 6 bis "Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo" della presente convenzione è stata costituita dalla Ditta Proponente, mediante fideiussione assicurativa n. _____ del _____, rilasciata da _____, a favore del "COMUNE DI CAPRINO VERONESE" (VR) di Euro _____ (_____), pari cioè all'importo presunto dei lavori, commisurati ai costi reali secondo stime analitiche, delle opere di urbanizzazione primaria all'esterno dell'ambito del P.U.A.

Le garanzie cesseranno soltanto dopo che la Ditta Proponente sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dal seguente art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta Proponente, a mezzo del qui costituito legale rappresentante, autorizza il Comune di Caprino Veronese a disporre delle garanzie fornite nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1944 e 1945 del C.C..

ART. 8 - SOSPENSIONE LAVORI PER INADEMPIENZA E REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

Qualora il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio, il Responsabile dell'Area Tecnica Lavori Pubblici/Ecologia, ognuno per le proprie competenze, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienze o irregolarità nelle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 6 e 6bis, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio intimerà alla Ditta Proponente l'esatto adempimento di quanto convenuto; se la Ditta Proponente non ottempererà nel tempo previsto dall'atto di diffida, il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio disporrà la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Resta in facoltà del Comune di provvedere all'esecuzione d'ufficio di cui al successivo art. 16 (Rivalsa).

ART. 9 - ULTIMAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Proponente si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 6 (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6 bis (Esecuzione opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) entro i termini indicati in tali articoli.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore Lavori in contraddittorio con il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio e del collaudatore.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un tecnico, avente la relativa competenza professionale, nominato dal Comune.

Tutte le spese del collaudo saranno a carico della Ditta Proponente.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

L'accertamento della conformità dei lavori eseguiti sarà effettuata per tempi successivi e più precisamente:

- 1)
 - a. dopo la realizzazione dei lavori elencati al precedente art. 6, comma 1, con le lettere a) e b) della presente convenzione, limitatamente alla massicciata stradale e dei marciapiedi con asfaltatura, escluso il manto o il tappeto d'usura, e la posa dei cordoli e della pavimentazione dei marciapiedi;
 - b. con la lettera c), limitatamente alla delimitazione dell'area;
 - c. con le lettere g), limitatamente alla rete ed alla predisposizione della posa dei punti luce;
 - d. con le lettere d), e), f), h) ed i), interamente:

mediante certificato di collaudo parziale;

- 2) dopo il completamento di tutte le opere previste dagli artt. 6 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6 bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6 ter (Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito del piano urbanistico attuativo) della presente convenzione, **mediante certificati di collaudo definitivi** da rilasciare separatamente per le opere di cui ai medesimi articoli 6, 6 bis e 6 ter.

Prima dell'approvazione definitiva dei collaudi e, comunque, prima del riconoscimento della regolare esecuzione della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 6 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo) e 6bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo) della presente convenzione per la successiva presa in carico delle aree da parte del Comune, non potranno essere rilasciati certificati di agibilità relativi alle costruzioni già realizzate, ai sensi dell'art. 11 della presente convenzione, eventualmente già completate.

Lo svincolo delle cauzioni di cui all'art. 7 avverrà dopo l'approvazione del collaudo

definitivo di tutte le opere previste dai precedenti articoli 6 e 6 bis e dopo il puntuale adempimento da parte della Ditta Proponente degli impegni di cui ai successivi articoli 13.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta Proponente non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo delle garanzie di cui all'art. 7, ma rimanendo, comunque, la Ditta Proponente impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si rendesse necessaria.

Alle operazioni di accertamento e collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta Proponente o chi lo sostituirà in caso di impedimento, nonché il Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica e Territorio.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro 6 (sei) mesi dalla data di presentazione al protocollo del Comune delle relative dichiarazioni di fine lavori a firma della Ditta Proponente.

I certificati di collaudo hanno carattere provvisorio ed assumono carattere definitivo decorsi due anni dalla data della relativa emissione. Decorsi i due anni, il collaudo si intende approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine. Nell'arco di tale periodo, la Ditta Proponente è tenuta alla garanzia per le difformità ed i vizi d'opera.

I certificati di collaudo dovranno essere approvati entro la data di due mesi dalla data di cui al comma precedente e l'atto di approvazione costituisce atto di presa in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno in ogni caso le norme di legge e di regolamento vigenti, nonché le specifiche UNI-CEI.

La Ditta Proponente dovrà provvedere, a sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune, alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di omissione e/o esecuzione di opere non conformi alle norme tecniche, spetta al collaudatore valutare se le stesse siano accettabili e/o da demolire e ricostruire.

Nel caso le opere siano state realizzate con materiali e tecnologie di minor valore rispetto a quanto previsto dalle norme tecniche e queste siano comunque accettabili, il collaudatore determinerà, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori, la differenza di valore sulla base del costo di costruzione e il relativo importo dovrà essere versato, entro trenta giorni dalla determinazione, da parte della Ditta Proponente in favore del Comune. A carico della Ditta Proponente rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed, inoltre, la garanzia per le difformità e i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (artt. 1667 e 1668 Codice Civile e art. 141, comma 10, del D.Lgs. 12/04/2006 n. 163).

ART. 10 - MANUTENZIONE AREE VERDI E STRADALI E CIRCOLAZIONE SU DI ESSE

Per tutto il periodo antecedente l'approvazione del certificato di collaudo le aree oggetto della presente convenzione mantengono la qualifica di "aree private del Piano Urbanistico Attuativo". L'eventuale apposizione di targhe di denominazione stradale e dei numeri civici non muta, quindi, la condizione delle aree. Dovrà essere apposta, a

cura e spese della Ditta Proponente, una targa che indichi la qualifica temporanea di “aree private del Piano Urbanistico Attuativo”.

La manutenzione delle strade, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, delle aree verdi e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo l’approvazione del collaudo; nel periodo di tempo intermedio, tra il collaudo definitivo e l’atto di trasferimento delle aree, le aree destinate a strade assumeranno la qualifica temporanea di “strade private di lottizzazione” con servitù di pubblico uso e passaggio.

La Ditta Proponente rimarrà, comunque, responsabile sotto il profilo civile, penale ed amministrativo per l’esecuzione delle opere fino alla data di approvazione del collaudo ed, inoltre, avrà obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in conformità con il vigente Codice della Strada, e di assumere ogni altro onere inerente e conseguente alla manutenzione e gestione delle aree e delle opere oggetto della presente convenzione.

ART. 11 - TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il Responsabile dell’Area Tecnica Urbanistica e Territorio rilascerà i singoli titoli abilitativi edilizi per l’esecuzione delle opere in progetto nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo.

I titoli abilitativi potranno essere rilasciati dopo la presa d’atto, da parte del Responsabile dell’Area Tecnica Urbanistica e Territorio, del collaudo parziale di cui al comma 6, punto 1), dell’art. 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria) della presente convenzione che è condizione indispensabile per il rilascio dei singoli permessi a costruire sui lotti serviti.

Negli atti di trasferimento degli immobili oggetto della lottizzazione dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni contenute nella presente convenzione ed, in particolare, con riferimento agli articoli 4 (Obblighi del proponente), 6 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nell’ambito del Piano Urbanistico Attuativo), 6bis (Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria fuori ambito del Piano Urbanistico Attuativo), 9 (Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria), 10 (Manutenzione aree verdi e stradali e circolazione su di esse), 11 (Titoli abilitativi edilizi), 15 (Validità del piano urbanistico attuativo), 16 (Rivalsa) e 18 (Controversie).

Resta, comunque, salva l’applicazione della normativa di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 per quanto riguarda il versamento, da parte dei richiedenti il titolo abilitativo, del contributo previsto dall’art. 16 del predetto Decreto, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle deliberazioni consiliari al momento vigenti.

ART. 12 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L’entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse e i cui lavori non siano stati iniziati.

ART. 13 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STRADE

CESSIONE DI AREE occorrenti per opere di urbanizzazione primaria.-

La Ditta Proponente, come qui rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune che a mezzo del qui costituito suo Legale Rappresentante, come sopra legittimato, accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e strade (all'interno ed all'esterno dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo), poste in Caprino Veronese (VR), e identificate al Catasto Terreni del Comune di Caprino Veronese, alla partita intestata a _____ per la piena proprietà, **foglio** _____ con le particelle:

-
-
-

per un totale di **mq** ____ (_____) relativamente alle aree destinate a **verde primario**;

Tra confini: _____.

-
-
-

per un totale di **mq** _____ (_____) relativamente alle aree destinate a **parcheggi primari**;

Tra confini: _____

-
-
-

per un totale di **mq** _____ (_____) relativamente alle aree destinate a **strade e marciapiedi**;

Tra confini: _____

-
-
-

per un totale di **mq** _____ (_____) relativamente alle aree destinate a **urbanizzazione primaria**;

Si precisa, altresì, che tutti i predetti cespiti immobiliari traggono la propria attuale consistenza dal tipo di frazionamento mod. ____ n. _____ approvato dall'U.T.E. in data _____.

Le aree cedute sono in Catasto allibrate alla Ditta cedente, come risulta dai certificati catastali.

La Ditta cedente garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante alla Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge anche per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

In osservanza dell'art. 18 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, la ditta lottizzante, dichiara che le porzioni di terreno in precedenza descritte hanno la destinazione indicata nei certificati di destinazione urbanistica prot. n _____, rilasciato dal Responsabile Area Tecnica Urbanistica e Territorio del Comune di Caprino Veronese in data _____.

_____, certificati che si allegano in plico unico sotto lettera "_____" al presente atto e che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Garantisce inoltre la ditta lottizzante che fino ad oggi non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza dell'Organo competente accertante l'effettuazione di lottizzazione abusiva.

ART. 14 - ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI

La Ditta Proponente assume specifico impegno di trasmettere ad ogni altro suo avente causa gli obblighi, sempreché siano trasferibili, da essa assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo, con particolare riferimento degli articoli 4, 6, 6bis, 8, 9, 10 e 16.

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che, rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

ART. 15 - VALIDITÀ DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi dovranno essere presentate entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso.

Il Piano Urbanistico Attuativo potrà decadere anche prima del termine suddetto, ove sopravvengano disposizioni cogenti legislative o regolamentari in proposito.

ART. 16 - RIVALSA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi posti sia all'interno che all'esterno dell'ambito Piano Urbanistico Attuativo, in sostituzione della Ditta Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi, nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, anche sulle garanzie di cui all'art. 7 (Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria), quando essa non vi abbia provveduto.

ART. 17 - SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, compresi i diritti di segreteria di cui alla Tabella D della Legge 604/1962, e successive modifiche ed integrazioni, sono a carico della Ditta Proponente che dichiara di assumerle.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che la cessione di cui al presente atto avviene in esecuzione del Piano di governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui la cessione di area di cui al presente atto non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

