

N. [redacted] Repertorio

N. [redacted] Progressivo

Convenzione urbanistica

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventitré, il giorno [redacted] del

mese di [redacted] ([redacted] / [redacted] / [redacted]), in [redacted].

Innanzi a me Dott. [redacted],

notaio in [redacted], iscritto nel ruolo del

Collegio Notarile del Distretto di Verona, codice fiscale

[redacted] con studio a [redacted]

in Via [redacted] tel. [redacted]; avente

PEC. [redacted],

e-mail [redacted];

si costituiscono

DA UNA PARTE

- COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO,

con sede in Valeggio sul Mincio (VR) 37067, Piazza Carlo

Alberto n.48, Codice fiscale e P.IVA: 00346630239,

PEC: protocollo.comune.valeggiosulmincio.vr@pecveneto.it

E-mail: info@comune.valeggiosulmincio.vr.it

in persona di [redacted], nato a [redacted]

il [redacted], domiciliato per la carica che interviene

al presente atto quale [redacted]

[REDACTED], in
forza dei poteri a lui conferiti dallo Statuto vigente;

DALL'ALTRA

- LUIDES S.R.L.,

con sede in Brescia (BS), Via Guglielmo Oberdan, n.140,
25128. Capitale euro 100.000,00 (centomila) interamente
versato, codice fiscale e partita IVA 02710110988 Registro
delle imprese di Brescia, numero R.E.A. 472287,

in persona di

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
residente in [REDACTED] Via [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato per la carica che interviene
nella qualità di legale rappresentante della società a
quest'atto, autorizzato in virtù dei poteri di statuto,
di seguito indicato "Soggetto Attuatore" avente la
proprietà esclusiva delle aree, individuate catastalmente
al foglio 23 mappale n. 254 N.C.T.R. di mq. 4123
complessivi, nell'ambito unitario d'intervento per la
realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato
"Fenili" in esecuzione delle previsioni del terzo Piano
degli Interventi approvato con D.C.C. n. 14 del
30.03.2021.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei
costituiti.

RICHIAMATI

- Il codice civile;
- Gli articoli 1, comma 1-bis, e 11 della legge 7 agosto 1990 numero 241 e s.m.i.;
- La legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica) e s.m.i.;

RICHIAMATO, INOLTRE

Il decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50, Codice dei contratti pubblici, e s.m.i. con particolare riferimento: all'art. 36 comma 4, relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia UE a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione (nel qual caso trova applicazione il comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 che pone le opere a carico del titolare del permesso di costruire ed esclude l'applicazione del Codice dei contratti); nonché, all'articolo 1 comma 2 lettera e), relativo alla realizzazione di urbanizzazioni primarie, di importi pari o superiori alla soglia UE, o di urbanizzazioni secondarie, di qualsiasi importo, a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione.

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari - Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado

di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale di mq. 4123, una superficie fondiaria di mq. 3335 e che nel vigente Piano degli Interventi e successive varianti è classificato come zona omogenea ART.40 "C2 - Zona residenziale di espansione".

Con l'intervento si prevede la cessione delle aree come di seguito descritto:

- come zona omogenea ART.40 "C2 - Zona residenziale di espansione" per una superficie di mq. 3335,
- come zona omogenea "Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" di tipo "83 - Giardino pubblico di quartiere" per una superficie di mq. 331,
- come zona omogenea "Zone a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse" di tipo "95 - Parcheggio" per una superficie di mq. 266,7,
- come zona bianca con destinazione a strada/viabilità per una superficie di mq. 190,3;

La cui attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, qui denominato "Fenili".

C). che sugli immobili non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi

speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

D). che il Piano è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. [REDACTED] in data [REDACTED] in conformità alle procedure stabilite dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, N. 11 che in copia conforme all'origine previa dispensa da darne lettura si allega al presente atto sotto la lettera [REDACTED].

I costituiti stipulano il presente atto, del quale la premessa è parte integrante e sostanziale;

VISTI

A). La domanda di autorizzazione al Piano Urbanistico Attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. [REDACTED] del [REDACTED];

B). La deliberazione del Consiglio Comunale (oppure di G.P.) n. [REDACTED] in data [REDACTED], esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il P.U.A. "Fenili"; con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato;

C). La legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, la legge 5 agosto 1978, n. 457, il decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50, Codice dei contratti pubblici, e s.m.i. con particolare riferimento: all'art. 36 comma 4;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per il medesimo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. È fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/o alloggi, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione.

3. In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

4. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

5. In caso di trasferimento di cui al comma 3 le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

6. I sottoscrittori del presente atto e i loro aventi causa sono obbligati a riportare e riferire il contenuto della presente convenzione nei successivi atti di trasferimento dei lotti edificabili.

7. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo 60 (sessanta) mesi dalla data di cui al comma 1.

3. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato (oppure C.I.L.A. o S.C.I.A. presentata) se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione successivamente descritte.

4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra.

5. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 7 (sette) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da

approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire e che sarà presentato al Comune entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione di cui al comma 1 dell'art.

2. Le opere di urbanizzazione sono dimensionate in conformità agli standards urbanistici minimi stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

3. Le spese tecniche per la redazione della progettazione esecutiva e relativi allegati, per i frazionamenti e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga:

a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano Urbanistico Attuativo, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il Notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte:

TAVOLA 01 - Inquadramento generale;

TAVOLA 02 - Stato di fatto - Rilievo;

TAVOLA 03 - Stato di progetto

TAVOLA 03.1 - Stato di progetto 1:200

TAVOLA 03.2 - Aree in cessione 1:200;

TAVOLA 04 - Sottoservizi - Rete acquedotto AGS S.p.a.;

TAVOLA 04.1 - Sottoservizi - Permeabilità superfici;

TAVOLA 04.2 - Sottoservizi - Rete acque bianche;

TAVOLA 05 - Sottoservizi - Rete elettrica;

TAVOLA 05.1 - Sottoservizi - Rete illuminazione pubblica

TAVOLA 06 - Sottoservizi - Rete gas GEI S.p.a.;

TAVOLA 07 - Sottoservizi - Rete TLC TIM;

ELABORATO 01 - Norme Tecniche Attuative;

ELABORATO 02 - Prontuario per la mitigazione ambientale;

ELABORATO 03 - Relazione tecnica;

ELABORATO 04 - Documentazione fotografica;

ELABORATO 05 - Stima dei lavori;

ELABORATO 06 - Analisi geologica e geotecnica;

ELABORATO 07 - Relazione idrogeologica;

ELABORATO 08 - Relazione di compatibilità idraulica;

ELABORATO 09 - Relazione Terre e rocce da scavo;

ELABORATO 10 - Dichiarazione di non VINCA.

3. Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

4. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

5. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti (Norme di attuazione del Piano degli Interventi, Regolamento

Edilizio comunale, Regolamento comunale del Verde pubblico e privato, Regolamento d'Igiene, etc.).

6. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

7. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

8. Tutte le opere inerenti al ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate. Gli scarichi/sistemi di dispersione delle acque meteoriche di dilavamento da reti acque bianche ed acque nere, a

servizio di zone esclusivamente residenziali, sono soggetti ad autorizzazione allo scarico da parte del Comune di Valeggio sul Mincio.

9. Il Soggetto Attuatore si obbliga a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

ART. 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete, sia per le opere sistemate a verde.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale

onere aggiuntivo, a carico del Soggetto Attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- realizzazione delle aree per viabilità e parcheggi;
- rete di smaltimento e dispersione delle acque meteoriche;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas
- predisposizione delle canalizzazioni e pozzetti della rete di distribuzione dell'energia elettrica con relative colonnine;
- predisposizione delle canalizzazioni e pozzetti della rete telefonica e di cablatura telematica con eventuale colonna per centralina;
- impianto di illuminazione pubblica per le sedute nelle aree verdi e predisposizione per possibile futuro

ampliamento o sostituzione dell'illuminazione pubblica esistente;

- realizzazione e arredo delle aree a verde con impianto di irrigazione.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Lo stesso è, altresì, tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle utenze ai servizi a rete citati.

b. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e relativa segnaletica orizzontale e verticale;

- finiture e corredo accessori degli impianti;

- eventuali sostituzioni delle piantumazioni e definitiva sistemazione delle aree a verde.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione in relazione ad esigenze tecniche generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO PER LA
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il ritiro del permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

a. alla stipula della presente convenzione;

b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Tale importo sarà determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Regione Veneto e sottoscritto da tecnico abilitato. L'importo dovrà essere integrato da: 20% IVA e 10% "a

forfait" per spese generali. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa;

c. all'avvenuta verifica tesa ad accertare che non sussistano contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006, come disciplinato all'art. 5 della presente convenzione;

d. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano particolareggiato e con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARD

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano Urbanistico Attuativo e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard per verde primario: mq. 100;

Aree a standard per verde secondario: mq. 231;

Aree a standard per parcheggi: mq. 266,7;

Superfici destinate alla viabilità: mq. 190,3;

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano urbanistico Attuativo e individuate nelle tavole di progetto nn. 03, 03.1, 03.2, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie totale di mq. 788.

3. La cessione della porzione di stradello di mq. 50,3, che connette la struttura comunale della Comunità "La casa in collina" a Via Fenili, è a titolo gratuito.

ART. 9 - SCOMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore ha titolo allo scomputo della quota di contributo per opere di urbanizzazione in conformità all'art. 86 della legge regionale del 27 giugno 1985, n.61. Lo scomputo è ammesso anche tra opere di urbanizzazione di diversa categoria. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione eventualmente eccedenti il valore delle opere di urbanizzazione già eseguite, comunque vincolate ad uso pubblico, e di quelle che il soggetto attuatore si è obbligato ad eseguire, sarà corrispondente al Comune, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, con le modalità previste dalla normativa vigente.

Per le opere previste dal Piano e realizzate dal soggetto attuatore, eccedenti gli standard dimensionali minimi fissati dal Piano regolatore generale non è dovuto alcun tipo di indennizzo, corrispettivo od altro a carico del Comune.

ART. 10 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, ammonta a Euro _____, comprensivo di IVA 20% e 10% forfettario per spese generali eventualmente a carico del Comune.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____. Per Euro _____ con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune minima 7 anni e 6 mesi), senza possibilità di rinnovo tacito. Detta fideiussione viene,

quindi, consegnata dal Soggetto Attuatore al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune, mediante apposito atto deliberativo, del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La

garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore di cui all'articolo 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 11 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI

ABILITATIVI

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;

b. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;

c. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 28 e 29, L.R. 25 novembre 2002, n. 31, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e

all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione. È fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree già pubbliche. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC e successivo ottenimento della autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 12 - POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E
PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.I. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta ai nulla-osta e pareri degli Enti competenti; tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza

di tecnico abilitato, scelto dall'Amministrazione comunale tra una terna di professionisti indicati dal Soggetto Attuatore; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico del Soggetto Attuatore.

3. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta approvazione dell'atto di cui all'art. 11 comma 3 e successiva stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

6. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 13 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto e relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

2. Gli oneri di gestione e/o manutenzione relativi alla vasca di dispersione delle acque meteoriche sono a carico del Comune di Valeggio sul Mincio.

3. La manutenzione straordinaria (abbattimento o sostituzione alberature, risemina, trattamento di infestazioni, ecc.) del verde e i costi di irrigazione (inclusa la manutenzione dell'impianto) sono a carico del Comune di Valeggio sul Mincio.

4. La manutenzione ordinaria (taglio dell'erba, potatura degli alberi) sono a carico dei rispettivi proprietari dei lotti per una quota suddivisa come di seguito ripotato: costo manutenzione ordinaria diviso numero di lotti (con esclusione del lotto n.5)

ART. 14 - VARIANTI

1. Le varianti al Piano urbanistico Attuativo comportanti:

- diversa perimetrazione del comparto di attuazione;
- modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del Piano;
- modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di PRG per le diverse zone omogenee interne al comparto;
- modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici;
- modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative;

devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano Urbanistico Attuativo siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa distribuzione della edificabilità nell'ambito di quella

massima ammessa dal Piano, la diversa collocazione dei passi carrabili per l'accesso ai lotti), la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con determinazione dirigenziale.

ART. 15 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti alla redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti ai rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano urbanistico Attuativo, costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 01 - Inquadramento generale;

TAVOLA 02 - Stato di fatto - Rilievo;

TAVOLA 03 - Stato di progetto

TAVOLA 03.1 - Stato di progetto 1:200

TAVOLA 03.2 - Aree in cessione 1:200;

TAVOLA 04 - Sottoservizi - Rete acquedotto AGS S.p.a.;

TAVOLA 04.1 - Sottoservizi - Permeabilità superfici;

TAVOLA 04.2 - Sottoservizi - Rete acque bianche;

TAVOLA 05 - Sottoservizi - Rete elettrica;

TAVOLA 05.1 - Sottoservizi - Rete illuminazione pubblica

TAVOLA 06 - Sottoservizi - Rete gas GEI S.p.a.;

TAVOLA 07 - Sottoservizi - Rete TLC TIM;

ELABORATO 01 - Norme Tecniche Attuative;

ELABORATO 02 - Prontuario per la mitigazione ambientale;

ELABORATO 03 - Relazione tecnica;

ELABORATO 04 - Documentazione fotografica;

ELABORATO 05 - Stima dei lavori;

ELABORATO 06 - Analisi geologica e geotecnica;

ELABORATO 07 - Relazione idrogeologica;

ELABORATO 08 - Relazione di compatibilità idraulica;

ELABORATO 09 - Relazione Terre e rocce da scavo;

ELABORATO 10 - Dichiarazione di non VINCA.

I quali sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione G.P. / C.C. n. [REDACTED] del [REDACTED] e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano degli Interventi.

ART. 18 - RINUNCIA IPOTECA LEGALE

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della convenzione e solleva il Conservatore dei Registri immobiliari di ogni responsabilità al riguardo.

ART. 19 - RIFERIMENTO A NORME VIGENTI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti in vigore. Del presente atto scritto da persona di mia fiducia e da me su due fogli per (numero) facciate ho dato lettura ai costituiti che lo approvano

Letto, confermato e sottoscritto, li [redacted] alle ore

F.to [redacted] - RUTIGLIANO PIETRO

F.to [redacted] - [redacted]

F.to [redacted] - Notaio - Sigillo

N.B.

***** Le parti evidenziate in giallo sono da compilare o discutere *****

