

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO - PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE

SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL

Piano Urbanistico Attuativo

RELATIVAMENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE E
COMMERCIALE DENOMINATA "IL GELSO" IN VIA GIROLAMO GOTTARDI:
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 24-05-2017

I PROGETTISTI

I PROPRIETARI

ARCH. FEDERICO SIGNORELLI

SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL

ING. PAOLO DE BENI

spazio per i tibri enti

Disegnato da: SF Controllato da: SZ Approvato da: SF Rif. CAD: Cartiglio_CL_PUA.dwg

aggiornamenti



committente COSTRUZIONI MEZZANI LUCIANO SRL		incarico C1415 PUA MEZZANI		cod.commissa C1415	
formato A1	data 21/07/2017	elaborato SCHEMA DI CONVENZIONE		num. elab. PD24-REV2	

CIRCLELAB architecture and engineering group società tra professionisti in forma cooperativa
Viale Stazione 31 Peschiera del Garda (VR), 37019 – tel 045/7552954 fax 045/6409549
<http://www.circlelab.it> email:info@circlelab.it PEC:circlelab@legalmail.it

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI VALEGGIO SUL
MINCIO E LA SOCIETA' "SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL" PER
L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO "IL GELSO" IN APPLICAZIONE
DELLA LEGGE REGIONALE DEL VENETO 23 APRILE 2004, N. 11.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di alle ore
.....

In Valeggio sul Mincio, nel mio Studio in Via

Innanzi a me Dottor, Notaio in Valeggio sul Min-
cio iscritto al Collegio Notarile di Verona, assistito dai te-
stimoni, idonei come mi confermano signori:

.....si sono costituite le signore:

- **GRAZI ANNA**, nata a Rovigo (RO) il 03 gennaio 1960, domici-
liata per la carica in Valeggio sul Mincio, Piazza Carlo Al-
berto n. 48,

la quale dichiara di intervenire al presente atto in legale
rappresentanza del:

- **"COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO"** con sede in Valeggio sul
Mincio (VR), Piazza Carlo Alberto n. 48,

Codice Fiscale 00346630239

al presente atto intervenuta nella sua qualità di Responsabile
della Direzione Settore Urbanistica del Comune di Valeggio sul
Mincio, tale nominata con Decreto del Sindaco n. 53 in data
11.12.2014 che in copia conforme si allega al presente atto
sotto lettera **"A"**, previa espressa dispensa dalla lettura a me

Notaio datane dalle parti, presenti i testi, ed in esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n., esecutiva ai sensi di legge che, unitamente ai relativi Pareri di Regolarità Tecnica e di Regolarità Contabile, in copia autentica si allegano al presente atto sotto lettere "B", "C" e "D", previa espressa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, presenti i testi,

nel presente atto indicato come "Comune";

- **MEZZANI STEFANIA**, nata a Valeggio sul Mincio (VR) il 21 dicembre 1962, residente a Valeggio sul Mincio (VR), in Via del Bersagliere n. 7, la quale interviene al presente atto in legale rappresentanza della società:

- "**SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO S.R.L.**", con sede in Valeggio sul Mincio (VR), Via Circonvallazione Sud n. 8, capitale sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, Codice Fiscale e Partita IVA 03985390230, iscritta presso l'Ufficio delle Imprese di Verona al n. 03985390230 R.I. e al R.E.A. n. 382067, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di detta società, intervenuta in esecuzione della Delibera del Consiglio di Amministrazione del che, in estratto autentico, al presente atto si allega sotto lettera "C", quale società proponente proprietaria;

tale società, verrà in seguito denominata "Ditta Lottizzante".

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti i quali

PREMETTONO

- che la "Ditta Lottizzante" società "**SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO S.R.L.**", è piena proprietaria delle aree site nel Comune amministrativo e censuario di Valeggio sul Mincio (VR), così ora individuate al Catasto Terreni di detto Comune Foglio 34, mappale n. 1786, di complessivi catastali mq. 34.273

- che detta proprietà di complessivi catastali mq. 34.273 reali mq. 34.300 comprende le suddette porzioni di terreno con le destinazioni urbanistiche come da Certificati di Destinazione Urbanistica piu' oltre allegati sotto lettere "E" e "F", e precisamente in base al P.I. hanno la seguente destinazione **"Z.T.O. C2e RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"**;

- VISTI

- la legge 18 agosto 2000, n. 267 e s.m. e i.;

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m. e i.;

- la legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m. e i.;

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.;

- la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. e i.;

- VISTI i provvedimenti comunali che determinano i contributi afferenti il rilascio del permesso di costruire per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- RILEVATO che gli elaborati componenti il progetto di piano attuativo sono a firma dei seguenti tecnici:

Arch. Federico Signorelli con studio in Viale Stazione n.31
Peschiera Del Garda Valeggio sul Mincio iscritto all'Ordine

degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1475;

Ing. Paolo De Beni con studio Viale Stazione n.31 Peschiera
Del Garda Valeggio sul Mincio iscritto all'Ordine degli Inge-
gneri della Provincia di Verona al n. A3311;

- CONSIDERATO

- che detta Ditta Lottizzante intende lottizzare il terreno
sopra descritto giusta l'Istanza registrata con numero di P.E.

....., acquisita agli atti del Comune, volturata a nome del-
la Ditta Lottizzante in data

- che il piano attuativo è stato adottato con deliberazione n.
..... di Giunta Municipale in data

- che con Deliberazione n. della Giunta Comunale in data
....., qui allegata sotto lettera "B", il predetto piano è
stato approvato, unitamente al relativo schema di Convenzione
nonchè agli inerenti Elaborati Tecnici.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, tra le parti si stipula
quanto segue:**

Art. 1 PREMESSE

Le parti danno atto che le premesse costituiscono parte inte-
grante della presente convenzione.

Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di cor-
rettezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto
pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per
quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di
un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una pie-

na e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

La parte privata in particolare prende atto dell'importanza che assume la garanzia ovvero il deposito che dovrà prestare ai fini della corretta esecuzione delle sue obbligazioni atte a finanziare la realizzazione di opere pubbliche e quindi destinate al godimento della collettività, a cui per altro il presente atto è finalisticamente preordinato.

La parte privata quindi assume per sè e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della presente convenzione, nella piena consapevolezza che essa è in una situazione economico finanziaria tale da permettergli di dare corso a quanto statuito, e quindi di chiedere ed ottenere la predetta garanzia ovvero in luogo della stessa, di poter provvedere al deposito della somma corrispondente.

Art. 2 ATTUAZIONE DEL PIANO

La Ditta Lottizzante, che presta al Comune di Valeggio sul Mincio la più ampia e illimitata garanzia per la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti, si impegna, per se, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale tra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto di cui alle seguenti Tavole:

Elenco elaborati	PD01-REV2
Relazione tecnico illustrativa	PD02-REV2
Relazione Geologica	PD03-REV2
Relazione compatibilità Idraulica	PD04-REV2
Valutazione Incidenza Ambientale	PD05-REV2
Inquadramento Cartografico e urbanistico - Vincoli gravanti sull'area - Elenco delle proprietà	PD06-REV2
Rilievo Topografico e sezioni quotate stato di fatto	PD07-REV2
Rilievo Fotografico esistente	PD08-REV2
Calcolo degli standard urbanisti e loro localizzazione grafica nel P.U.A.	PD09-REV2
Aree fondiari e loro localizzazione grafica nel P.U.A.	PD10-REV2
Masterplan di progetto - Dati stereometri lotti di progetto - Planivolumetrico	PD11-REV2
Sezioni longitudinali e trasversali di progetto	PD12-REV2
Materiali lottizzazione	PD13-REV2
Infrastrutture reti - Fognatura	PD14-REV2
Infrastrutture reti - Acque bianche	PD15-REV2
Infrastrutture reti - Rete Idrica	PD16-REV2
Infrastrutture reti - Rete Telecom	PD17-REV2
Infrastrutture reti - Rete Enel ed Illuminazione Pubblica	PD18-REV2
Infrastrutture reti - Rete Gas Metano	PD19-REV2
Progetto area verde pubblico	PD20-REV2
Prontuario per la mitigazione ambientale	PD21-REV2
Elaborato segnaletica stradale	PD22-REV2
Norme di Attuazione del P.U.A.	PD23-REV2
Schema di Convenzione	PD24-REV2
Capitolato Speciale	PD25-REV2
Computo Metrico Estimativo	PD26-REV2
Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche	PD27-REV2
Schema Tabella Oneri a scomuto	PD28-REV2

i quali Elaborati, Tavole, Capitolato speciale e Computo metrico, essendo già stati tutti depositati presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Valeggio sul Mincio, non vengono allegati alla presente Convenzione della quale ne fanno, comunque, parte integrante e sostanziale, assumendo la Ditta Lottizzante in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti.

Art. 3 AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DEL P.U.A.

L'autorizzazione alla realizzazione del P.U.A. si intende concessa dal Comune di Valeggio sul Mincio con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo. La sottoscrizione della presente convenzione precede il rilascio dell'Autorizzazione all'Attuazione del P.U.A.

Art. 4 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e dell'art. 76 del Decreto Presidente Repubblica 445/2000, di essere piena proprietaria di tutte le aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, tutte in premessa descritte e che si hanno qui per intero tutte riportate anche nella individuazione catastale, in forza dei titoli in premessa citati.

Art. 5 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO ATTUATIVO E DETERMINAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI

La capacità insediativa ed il dimensionamento del piano di attuativo così come risultano dall'attuazione delle previsioni del SECONDO P.I. e dagli elaborati di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale interessata (reale) mq. 34.300 (proprietà private)

- volume RESIDENZIALE consentito mc 22.895

- superficie COMMERCIALE consentito MQ 1800

volume COOMERCIALE consentito mc 5.000

- superficie fondiaria in ZTO. C2e Residenziale di Espansione

mq. 17.443 (proprietà private)

- superficie fondiaria in ZTO. C2e Commerciale

mq. 2.357 (proprietà private)

- superficie strade, marciapiedi e spazi ciclo-pedonali

ad uso pubblico mq. 6.290 (in cessione)

- superficie verde pubblico attrezzato

mq 4.459 (in cessione)

- superficie parcheggi pubblici

mq 3.654 (in cessione)

- superficie cabine enel

mq 97 (in cessione)

- totale superficie aree in cessione

mq 14.500 (in cessione)

Ferma restando la delimitazione esterna della superficie fondiaria costituita dalla viabilità e dalle aree a verde e parcheggio, sarà sempre possibile una ripartizione della superficie fondiaria stessa, mediante accorpamenti o divisioni dei lotti, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purché ciò avvenga nel rispetto, su ciascun lotto risultante, dei parametri indicati nella normativa del Piano medesimo riportata sulla tav. PD09-rev1 e PD10-rev1, PD11-rev1
Planimetria - Abitanti insediabili - Indice di edificabilità e dovrà essere istituito vincolo non aedificandi.

Dimensionamento del Piano:

a. volumetria prevista dal P.U.A. residenziale
mc. 22.895 realizzabili, volumetria teorica da PI
23.000.

b. superficie commerciale realizzabile mq 1666 e mc 5.000

b. abitanti teorici insediabili (150 mc/ab.) ab. 153,00

c. standard da prevedere per residenziale (L.R. 61/85, L.R.
11/04 e P.I.)

- parcheggio pubblico: ab. 153X12 mq./ab. mq. 1.836,00

- verde pubblico richiesto: ab. 153X5 mq./ab. mq.
765,00

- aree di urbanizzazione secondaria:

ab. 153X13,5 mq./ab. mq. 2.065,00

d. standard da prevedere per commerciale (L.R. 61/85, L.R.
11/04 e P.I.)

- parcheggio pubblico: 100% di sup comm mq. 1.666,00

Contributo straordinario verde pubblico 1000,00 mq

e. standard reperiti nel P.U.A.

e.1 parcheggio pubblico mq. 3654

e.2 verde pubblico mq. 4459

e.3 totale standard

mq. 8113

Le aree a standard urbanistico sono individuate nella Tav. PD

09-rev1 Calcolo degli standard urbanisti e loro localizzazione

grafica nel P.U.A., Art. 6 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. La Ditta lottizzante "COSTRUZIONI MEZZANI LUCIANO SRL" e "SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO", come sopra rappresentata, si impegna a cedere e trasferire a titolo gratuito al Comune di Valeggio sul Mincio, dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo Art. 8, le aree da destinare a:

- strade e marciapiedi e piste ciclabili mq. 6.290

- verde attrezzato mq. 4.459, di cui:

verde primario 1394 mq, verde secondario 2065, e verde da contributo straordinario mq 1000.

- parcheggio mq. 3.654

- cabina enel mq. 97

totali mq. 14.500

2. Le aree suddette sono evidenziate nella planimetria identificata con la sigla Tav. PD 09-rev1 Calcolo degli standard urbanisti e loro localizzazione grafica nel P.U.A., sopra citata quale parte integrante della presente Convenzione e già depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e dette aree da cedere a titolo gratuito al Comune di Valeggio sul Mincio, successivamente come sopra precisato, sono così censite al Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio

Fg. 34

Mapp.

**Art. 7 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECON-
DARIA**

La Ditta lottizzante "COSTRUZIONI MEZZANI LUCIANO SRL" e "SO-
CIETA' AGRICOLA IL GELSO", come sopra rappresentata, cede e
trasferisce qui a titolo gratuito al Comune di Valeggio sul
Mincio che, come sopra rappresentato, a tale titolo accetta ed
acquista , l'area di urbanizzazione secondaria costituita dal
lotto indicato con la lettera "A" nella Tav. PD 09-rev2 Calco-
lo degli standard urbanisti e loro localizzazione grafica nel
P.U.A., di mq.??? derivanti dalla somma degli standar pri-
mari, secondari e dal contributo straordinario, cosi' censite
al Catasto Terreni del Comune di Valeggio sul Mincio

Fg. 34

Mapp.

per le quali aree si chiede pertanto la trascrizione e la vol-
tura catastale a favore del Comune di Valeggio sul Mincio.

Gli standar secondari verranno interamente ceduti per il verde
nel parco urbano in progetto come risulta da tabella Tav. PD
09-rev2 pari a mq 2065.

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIE

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare, a totali sue
spese, in conformità al progetto esecutivo delle opere di ur-
banizzazione che sarà presentato, e assentito dal Comune come
in appresso descritto e con le modalità in seguito precisate,
nonché cedere le seguenti opere di urbanizzazione primaria e

secondarie relative alle aree di cui ai precedenti articoli 5 e 6:

- strade pubbliche; spazi di sosta e di parcheggio; piste ciclabili;
- marciapiedi, spazi e percorsi pedonali;
- segnaletica stradale (verticale ed orizzontale);
- fognature separate per acque bianche e nere; sistema di dispersione; bacino di laminazione;
- rete di approvvigionamento idrico, antincendio ed impianto irrigazione aree verdi;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato;
- rete di distribuzione del telefono; predisposizione tubazioni per rete fibra ottica;
- rete di distribuzione del gas;
- pubblica illuminazione;
- verde attrezzato per il parco pubblico;
- toponomastica;
- impianto di videosorveglianza;

L'importo di dette opere è pari a Euro 1.606.524,14. (conforme al computo metrico allegato al progetto preliminare che fa parte integrante del presente atto, tenendo come base i prezzi unitari della Camera di Commercio della provincia di Verona e della Regione Veneto. Le opere di urbanizzazione secondarie potranno essere scomutate con le richiesta dei permessi di

costruire degli edifici da parte del proponente, come da importi riportati nell'elaborato PD28-REV2.

I prezzi e le quantità espresse nel progetto preliminare sono da considerarsi del tutto indicativi e saranno oggetto di definitiva quantificazione in sede di presentazione del progetto esecutivo da parte delle ditte lottizzante, necessario per l'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001. Il progetto definitivo e il computo metrico estimativo dovranno preventivamente essere sottoposti alle valutazioni positive dell'Ufficio Manutenzioni.

Tale progetto verrà fornito al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Con la stipula della presente convenzione le parti danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui al presente articolo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere.

Il responsabile del Servizio Edilizia Privata rilascerà il Permesso a Costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto della vigente normativa e della presente convenzione. Il Permesso di Costruire dovrà contenere la prescrizione che ogni variante al progetto delle

opere di urbanizzazione deve essere autorizzato dal Comune con le modalità previste dal successivo comma.

Qualunque variazione non sostanziale al progetto delle opere di urbanizzazione e che non incida sul dimensionamento del P.U.A. deve essere preventivamente presentata al Settore Edilizia Privata il quale, oltre ai pareri di rito, acquisisce anche il parere favorevole del Settore Manutenzioni.

Successivamente il settore edilizia privata provvederà al rilascio del permesso di costruire in variante.

In caso di varianti sostanziali al P.U.A. o che comunque incidano sul dimensionamento del piano, si seguiranno le procedure di adozione e approvazione di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 9 ALLACCIAMENTO AGLI ESISTENTI PUBBLICI SERVIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a realizzare a totali proprie cure e spese, con le modalità ed a mezzo della ditta all'uopo

individuata, ai sensi del precedente art. 8 le seguenti opere di urbanizzazione primaria necessarie per allacciare la zona e i lotti edificabili ai pubblici servizi, nei tempi stabiliti dal successivo art. 10, in conformità al progetto esecutivo assentito dal Comune:

- Fognature
- Approvvigionamento idrico
- Energia elettrica per uso privato
- Gas
- Pubblica illuminazione
- Telefono
- Videosorveglianza ingresso

Restano salve le eventuali opere realizzate direttamente dalla concessionaria in regime di esclusiva dei pubblici servizi del Comune, con oneri e spese della Ditta lottizzante.

Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

I proponenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allaccia-

mento predisposto per ogni lotto, ivi compreso il parco ceduto al Comune, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

b) impianto di videosorveglianza degli accessi alle aree di urbanizzazione opportunamente concordato con la Pubblica Amministrazione;

c) segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

d) impianto automatico per l'irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e delle altre aree verdi o comunque piantumate;

e) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione;

Art. 10 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna ad iniziare le opere di cui al precedente art. 8 entro 1 anno dal rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, e ad ultimarle entro la scadenza del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la più ampia facoltà di realizzarle o completarle, con oneri a carico della ditta, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 16 senza che la ditta medesima nulla abbia da eccepire.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Ditta lottizzante.

Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare sui vari lotti è regolamentato dal successivo art. 15.

**Art. 11 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
SCOMPUTO**

L'importo delle opere di cui agli art. 8 e 9 sarà scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno stabiliti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici, in base al volume edificabile così come evidenziato dalla relazione allegata alla documentazione di progetto ed in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo a costruire. Nel caso l'importo delle opere da eseguire sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria la ditta lottizzante verserà la differenza a conguaglio del contributo per opere di urbanizzazione primaria all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, secondo la quota parte volumetrica sull'intera edificabilità.

Nel caso l'importo delle opere da eseguire sia pari o superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria non si procederà al conguaglio.

Art. 12 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDA-

RIA E COSTO DI COSTRUZIONE

La Ditta lottizzante si impegna a versare, all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria sulla base delle deliberazioni consiliari vigenti al momento del rilascio stesso, e il contributo sul costo di costruzione. E' previsto lo scomputo delle secondarie per gli importi previsti nella tabella dell'elaborato PD28-REV2. Non è ammesso lo scomputo per le opere del verde da realizzare nel parco per l'area del contributo straordinario di 1000 mq previsto nell'accordo pubblico-privato.

Art. 13 MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e di cui agli art. 8 e 9, e fino alla consegna di cui al successivo art. 18, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione ed all'uso della lottizzazione, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta lottizzante.

La manutenzione delle aree di cui ai precedenti art. 8 e 9 resta a carico della Ditta Lottizzante sino alla consegna al Comune dopo il collaudo. Qualora, all'atto della consegna, le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, servibilità ed uso, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 10, ovvero il Comune si riserva la più ampia facoltà di realizzare o completare le opere, con oneri a

carico della ditta, utilizzando la cauzione di cui al successivo art. 16 senza che la ditta medesima nulla abbia da eccepire.

Art. 14 COLLAUDO

Le opere di cui ai precedenti art. 8 e 9 sono sottoposte a collaudo.

L'amministrazione comunale dovrà provvedere alla nomina del tecnico incaricato del collaudo in corso d'opera e del collaudo definitivo, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta della Ditta Lottizzante, scegliendo sulla base degli elenchi dei collaudatori di cui all'art. 55 della legge regionale n.42/84.

Il collaudo dovrà comprendere anche il parco pubblico previsto nell'elaborato PD 20-REV2.

Il collaudo finale dovrà avvenire entro i termini per l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione stabiliti dal precedente Art. 10.

Ogni onere e spesa derivante dal collaudo dell'intera area di lottizzazione sarà a carico della Ditta Convenzionante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

La Ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a

completare le opere, secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune.

Ove nel termine stabilito la Ditta Convenzionante non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste o non abbia provveduto a riparare/completare le opere come da risultanze del collaudo, il Comune si riserverà la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi necessari in sostituzione della Ditta Convenzionante stessa, e ciò a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore sulle garanzie fideiussorie come prestate e, per la eventuale eccedenza, sul patrimonio della Ditta Lottizzante od aventi causa.

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di far eseguire collaudi in corso d'opera qualora l'Ufficio Tecnico lo ritenga necessario.

Le spese tutte di collaudo, anche in corso d'opera, sono a carico della Ditta lottizzante. Sarà possibile effettuare il collaudo per fasi lavorative: un primo collaudo per i sottoservizi e per le strade con binder, e un secondo collaudo con le finiture delle strade, il verde pubblico e la segnaletica stradale.

Art. 15 PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI E AGIBILITA'

Il Responsabile del Settore rilascerà i singoli permessi di costruire, o altro titolo equipollente, nel rispetto della vi-

gente normativa edilizio-urbanistica e di quanto previsto dal piano di lottizzazione, dopo l'avvenuto inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente articolo 10. Le segnalazioni certificate di agibilità saranno ammesse solo dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione, e dell'apposizione della toponomastica, fatto salvo il manto d'usura, la segnaletica orizzontale, e fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 18, ultimo comma. Resta comunque salva l'applicazione della normativa di cui al D.P.R. 380/2001 per quanto riguarda il versamento, da parte dei richiedenti il permesso di costruire, del contributo previsto dall'art. 16 della stessa legge, nella misura che risulterà quantificabile sulla base delle deliberazioni consiliari al momento vigenti.

Art.16 CAUZIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante ha già costituito, prima della presente Convenzione, quale garanzia finanziaria, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree relative previste dalla presente convenzione, fidejussione assicurativa fino all'ammontare del 100% (cento per cento) del preventivato importo delle opere di urbanizzazione da realizzare di cui ai precedenti art. 8 e 9.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla

presente convenzione la Ditta lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Lo svincolo totale della cauzione suddetta sarà autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto del trasferimento delle aree ed opere di urbanizzazione in precedenza richiamate.

La ditta lottizzante ha già prestato polizza fideiussoria n. del con la "....." con sede in per un ammontare pari a Euro (.....) il cui originale è già stato consegnato al Comune di Valeggio sul Mincio il Prot. n.

Tale polizza contiene tutte le condizioni richieste dal Comune di Valeggio sul Mincio e dallo stesso già verificate.

La Ditta lottizzante potrà richiedere una riduzione dell'importo garantito dalla fideiussione in proporzione alle opere eseguite previo accertamento da parte del collaudatore e degli uffici comunali competenti.

Art. 17 TEMPI D ATTUAZIONE ED ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La mancata integrale e definitiva esecuzione, nei termine di dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, delle opere di urbanizzazione e degli edifici oggetto del Piano Urbanistico Attuativo e relativi elaborati di progetto, comporterà l'inefficacia del piano per le parti non ancora ul-

timate, come previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m. e i..

Sono in ogni caso espressamente richiamate le disposizioni di cui all'art. 10 in merito alla realizzazione e ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione

Art. 18 CONSEGNA E CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a consegnare e cedere a titolo gratuito al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli 6, 8 e 9 entro 30 (trenta) giorni dalla data di richiesta da parte del Comune che non potrà avvenire in ogni caso prima dell'esito favorevole del collaudo.

Trascorso infruttuosamente tale termine, senza che la ditta lottizzante abbia provveduto a perfezionare il trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, non potranno essere rilasciati nuovi permessi di costruire sui lotti da edificare e le agibilità relative agli edifici non ancora ultimati.

Art. 19 VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed al capitolato speciale allegati alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità il Comune diffida la Ditta lottizzante ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al prece-

dente art. 10.

Art. 20 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. 21 TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso del Comune, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione, dichiarandosi fin d'ora responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Art. 22 TRASCRIZIONE

Negli atti di trasferimento degli immobili oggetto della lot-

tizzazione dovrà essere fatto espresso richiamo alle prescrizioni e condizioni contenute nella presente convenzione.

Art. 23 REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione e alla relativa cessione, sono a carico della Ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28 giugno 1943 n. 666, e in particolare, in merito alla registrazione del presente atto, si chiede per la Convenzione di Lottizzazione l'applicazione delle imposte fisse di registro e ipotecarie ai sensi delle vigenti normative, nonchè l'applicazione dell'articolo 32 2° comma del D.P.R. 601/1973, così come confermato dall'Agenzia Entrate - Direzione Centrale Normativa - con Risoluzione n. 68/E del 03.07.2014, e cioè l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e la esenzione delle imposte ipotecarie e catastali per la cessione a titolo gratuito delle aree al Comune.

Art. 24 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La Ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari di Verona e le parti tutte **rinunziano espressamente all'ipoteca legale ed con esonerano espressamente il competente Conservatore dei Registri immobiliari (ora Servizio di Pubblicità Immobiliare) da ogni respon-**

sabilità al riguardo.

Art. 25 ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione è immediatamente efficace per entrambe le parti.

ART. 26 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Al presente atto si allegano sotto lettere "E" e "F", previa espressa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, presenti i testi, i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi della vigente normativa rilasciati dal Comune di Valeggio sul Mincio rispettivamente il di protocollo e il protocollo; le parti tutte dichiarano che a decorrere dalla data di rilascio dei predetti certificati di destinazione urbanistica non sono intervenute modifiche dei vigenti strumenti urbanistici del Comune stesso.

I comparenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e di voler consentire, come autorizzano, il trattamento dei propri dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.