

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA
PUA/Piano Casa "Matozze"



L'anno **duemila**_____, addì del mese di _____
presso il Municipio di Verona, davanti a me _____,

sono personalmente comparsi: --

da una parte

1) L'arch. **Mauro Grison**, nato a Venezia (Ve) il 21 Settembre 1955, Dirigente, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale e quindi per conto ed in legale rappresentanza del "Comune di Verona", avente sede in Via Pallone, 9 - ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente codice fiscale, (di seguito denominata "Comune"), legittimato alla sottoscrizione del presente atto giusto decreto sindacale prot. n° _____ del _____, nonché in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267;-----

dall'altra

2) Il sig. **Garonzi Luciano**, nato a Roverè Veronese il 01.07.1959, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della società "Garonzi srl" con sede in Roverè V.se, via Garonzi n.20 A - C.F.:03296000239;

Le parti individuate al precedente punto 2 nel proseguo dell'atto saranno denominati per brevità "Ditta lottizzante".
Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io _____ sono certo, fatta rinuncia di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che la Ditta lottizzante è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue, per la quota a fianco di ciascuno indicati: Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 375 - Mapp.le n° 20;
- che il Comune di Verona è dotato di Piano degli Interventi approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011;
- In data 30/11/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 85 è stato approvato il "Regolamento Piano Casa" recante disposizioni attuative della Legge Regionale n. 13 dell' 8 luglio 2011, modifiche alla LR 14, relativo a "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche"
- che la ditta Garonzi srl in data 15/10/2012 PG 238389, ha presentato istanza di approvazione di un PUA/Piano Casa in località San Michele denominato "Mattozze", in località San Michele, Circoscrizione 7^, ATO 5.
- che in Conferenza di Servizi interna nella seduta del 19/12/2012, sono stati acquisiti pareri in merito al predetto Piano Urbanistico Attuativo;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, e successive integrazioni o modificazioni, ha adottato con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva a' sensi di legge, il Piano _____;

- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23.4.2004, n. 11, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011, con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente, approvato il Piano _____ presentato dal _____, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

La Ditta lottizzante dichiara sotto la propria responsabilità, di essere proprietaria e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate al Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente Convenzione, ciascuno in ragione dei rispettivi diritti evidenziati nelle premesse i cui contenuti s'intendono qui riportati.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

La Ditta Lottizzante si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di cui alla domanda in premessa secondo gli elaborati di progetto, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n..... del, con le modifiche che potranno essere richieste dall'Amministrazione Comunale, in fase di esecuzione dei lavori di urbanizzazione, comunque da concordarsi fra le parti, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per sé eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE

La Ditta lottizzante 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 utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché alle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

La Ditta lottizzante è tenuta ad adempiere direttamente alle obbligazioni assunte con la presente Convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione parziale o totale dei lotti la relativa urbanizzazione è a carico dei nuovi proprietari, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente Convenzione si trasferiscono anche ai nuovi acquirenti, obbligati in solido con il venditore in maniera proporzionale alle aree acquistate.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie ad eventuale sostituzione o integrazione.

ART. 4 - CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano di Lottizzazione "Matozze" così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale e della tavola di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale comparto mq.3133
- cubatura complessiva del comparto mc.1987
- superficie parcheggi da cedere mq. 157 mq
- superficie di urbanizzazione per verde primario da monetizzare mq.143

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

All'interno dei singoli lotti il volume assegnato potrà essere posizionato anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, purchè non superi la superficie massima copribile prevista dal PUA, nel rispetto delle distanze dai confini, da edifici e da strade.

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

La destinazione d'uso ammessa sarà di tipo residenziale.

ART. 5 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E TEMPI DI ESECUZIONE

La Ditta lottizzante, assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti e precisamente:

- a) spazi di sosta e parcheggio;
- b) Rete raccolta e smaltimento acque meteoriche;

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti, e come da progetto preliminare facente parte del PUA.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere secondo i decreti attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e L. 09/01/1989 n. 13 e successive modifiche e integrazioni e L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo e dai successivi progetti definitivi.

Dopo la sottoscrizione della presente convenzione la Ditta attrice è tenuta a presentare la richiesta del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo) con relativo Computo Metrico Estimativo.

La Ditta esecutrice si impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed a terminarli entro 3 anni dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore o comunque per fatti non imputabili alla Ditta lottizzante, della cui occorrenza la Ditta lottizzante medesima è obbligata a darne immediata comunicazione al Comune.

Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile alla Ditta esecutrice, il Comune può realizzarle direttamente in danno alla Ditta lottizzante, avvalendosi dell'importo della cauzione di cui all'art. 17 con ogni ulteriore onere e spese a carico della medesima Ditta lottizzante.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad AGSM Verona s.p.a., in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. nei seguenti casi:

Impianti di gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;

Impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito del PUA;

Impianti di pubblica illuminazione all'interno dell'ambito dei PUA, per la sola parte impiantistica, (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.);

Impianti di distribuzione dell'energia elettrica all'esterno dell'ambito del PUA;

Impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito del PUA, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, cabine di trasformazione per la sola parte muraria, opere stradali, ecc); interventi di collegamento delle nuove reti a quelle esistenti.

Per le opere non direttamente realizzate resta obbligo di AGSM Verona s.p.a. la verifica tecnica con oneri a carico del privato secondo tariffe fissate, nel rispetto dei principi di proporzionalità, equità e trasparenza, ovvero secondo tariffe fissate da disposizioni normative.

ART. 6 – VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le varianti alle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla ditta Attuatrice che dall'Amministrazione Comunale.

Variazioni di importi rispetto all'importo totale del quadro economico non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione).

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta lottizzante si impegna a cedere e trasferire, gratuitamente, al Comune le aree destinate a:

- Foglio, Mapp.le n° di mq. 157 parcheggio e zone di manovra;
per totali mq

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione in euro **22.126,45:**

11.258,45 (importo derivante da preventivo di spesa) ed euro 10.868 (monetizzazione sostitutiva della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria).

Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi sostenuti dalla ditta esecutrice rispetto agli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione sia superiore all'importo delle opere realizzate la ditta dovrà procedere al versamento della differenza.

ART. 9 – MONETIZZAZIONE SOSTITUTIVA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

La Ditta lottizzante non avendo la disponibilità di cedere aree di urbanizzazione a standard primario per una quantità pari a 143 mq e realizzare le rispettive opere ha monetizzato le stesse per un importo complessivo di Euro 23.738, ai sensi della DGC n.334 del 12/09/2012.

In alternativa alla monetizzazione, la ditta lottizzante assume l'impegno di realizzare, sulla base di progetto allegato, le seguenti opere

L'importo dovrà essere corrispondente all'ammontare della monetizzazione oggetto di fidejussione. Nel caso l'importo, definito nella contabilità finale di cui al succ. art. 10, risulti inferiore all'ammontare della monetizzazione, la ditta lottizzante dovrà versare al Comune la differenza.

ART. 10 - COLLAUDO

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette a certificato di regolare esecuzione per opere minori. Alla prescritta comunicazione di fine lavori, la ditta allega, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono allegati al certificato di regolare esecuzione per le conseguenti verifiche.

Nel certificato di regolare esecuzione viene accertato anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

ART. 11- MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 e all'art.9 e fino alla consegna di cui al successivo art. 15, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente all'attuazione e all'uso delle opere del Piano Urbanistico Attuativo, sono a totale carico della ditta esecutrice. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art.10.

Si costituisce servitù di pubblico uso a favore del Comune di Verona su tutte le aree promesse in cessione nella presente convenzione.

ART. 12- TRACCIAMENTO DEI CONFINI

La Ditta lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati, le aree da cedere e le compensazioni necessarie e quant'altro attiene al piano stesso, in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, con la apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti e depositata in Comune e controfirmata dal Dirigente del Coordinamento pianificazione Territoriale.

ART. 13 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente del SUEP rilascerà il singolo Permesso a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 12 documentato con apposito verbale.

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi a ogni lotto potranno essere rilasciati solo dopo il deposito da parte del collaudatore del collaudo definitivo, con esito positivo.

ART. 14 - VIGILANZA

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale si riserva, ferme restando le attribuzioni del Direttore Lavori, del RUP e del Collaudatore, la facoltà di esercitare l'alta vigilanza sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato e al capitolato speciale citati.

Qualora siano riscontrate difformità, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale diffida la ditta lottizzante del Piano Attuativo ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 5.

Opole

ART. 15 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree e le opere di cui al precedente art. 5 entro 30 (trenta) giorni dalla data del collaudo con esito favorevole. La ditta lottizzante si impegna inoltre a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'articolo 5 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo con esito favorevole.

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 16 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nulla-osta scritto all'uopo rilasciato dal Comune. Il detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune permarrà in capo alla Ditta cedente l'obbligazione solidale unitamente alla Ditta acquirente della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

ART. 17 - CAUZIONE

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, cauzione di Euro pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9, giuste n.2 fidejussioni bancarie in data emesse dalla

In dettaglio:

- fideiussione n.

per l'importo di € (undicimiladuecentocinquanta/45) in favore del Comune di Verona a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.8.

- fideiussione n.

per l'importo di (ventitremilasettecentotrenta/00) in favore del Comune di Verona a garanzia della realizzazione delle opere nella settima circoscrizione in alternativa alla monetizzazione di cui al precedente art.9.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la ditta esecutrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata 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.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto ai precedenti articoli 5, 7 e 15. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in

Opel

solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 18 – REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, 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.

ART. 19 – RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

ART. 20 – VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il piano ha efficacia per dieci anni dalla data di entrata in vigore.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Scaduto il termine di efficacia del piano, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

ART. 21 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ART. 22 – REGIME PATRIMONIALE

* Ai sensi della legge 19/05/1975 n° 151 le parti contraenti confermano il proprio regime e stato in precedenza indicati.

I comparenti dispensano me _____ dalla lettura di tutti gli allegati.

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° ____ (____) pagine intere e quanto fin qui della presente tredicesima, in carta resa legale mediante applicazione di marche da bollo, e lo stesso viene da me letto alle parti che lo approvano a mia domanda e meco lo sottoscrivono.

IL DIRIGENTE

LA DITTA LOTTIZZANTE

IL NOTAIO

I

GARONZI s.r.l.
COSTRUZIONI EDILI
Via Garonzi, 20/A - 37028 ROVERE (VR)
Tel. 045/7835802 - Fax 045/6517077
C.F. e P. IVA Reg. Impr. 0329600 023 9