

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "FEDERICO FRACCAROLI"

(Piano degli Interventi del Comune di Verona - Scheda Norma Repertorio 91)

PROGETTISTA

ing. FRANCO MANCASSOLA

Via Pagnego, 5 - 37040 Arcole (VR)

e-mail: franco.mancassola@cmmsassociati.it - Tel.: 045 7636056

PROPRIETA'

FRACCAROLI ANGELO LUIGI

Via Segorte, 5/A - 37142 Verona

DATA

REV.

rev.1-21/10/2014

SCALA

FILE



AUTORIZZAZIONE URBANISTICA



PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.

TAVOLA

13

SCHEMA DI CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI VERONA PROVINCIA DI VERONA
Rep. n. _____ Atti Pubblici
CONVENZIONE URBANISTICA

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

sono personalmente comparsi: --

da una parte

1) L'arch. _____, nato a _____ (____) il _____, 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. ANGELO LUIGI FRACCAROLI nato Verona il 20/10/1942, residente in Verona (VR) - Via Segorte 5a - C.F.:FRC NLL 42R20 L781R, in nome proprio nel proseguo dell'atto denominato 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 il signor sig. ANGELO LUIGI FRACCAROLI è proprietario dei seguenti immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto comune come segue:

Comune Censuario di Verona - Catasto Terreni Foglio 86 - Mappali n° 153, 534, 904;

- che il Comune di Verona è dotato di PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con D.C.C. del 23.12.2011;

- che i mappali sopra indicati sono inclusi, alcuni parzialmente, nella SCHEDA DI NORMA 91 del suddetto PIANO DEGLI INTERVENTI;

- che la Ditta lottizzante ha presentato in data _____, prot. n. _____, domanda per ottenere l'approvazione di un PIANO URBANISTICO ATTUATIVO interessante la zona di cui alla scheda norma 91;

- che per ottemperare alle prescrizioni contrattuali previste all'art.4 del predetto Accordo definitivo di pianificazione e nella fattispecie al punto a) secondo e terzo capoverso:

.... omissis

" Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Rientra in ogni caso in tali obbligazioni l'impegno della Ditta ad arretrare la recinzione esistente sul lato Ovest in modo da consentire la libera fruizione pubblica dell'area già di proprietà comunale (mappali n.150 e 440) che verrà opportunamente sistemata a cura e spese della ditta attualmente fruitrice esclusiva; a garanzia di quanto sopradetto tale area di proprietà comunale viene mantenuta all'interno dell'ambito della scheda norma n. 91 soggetto a PUA"omissis

è stato necessario introdurre nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le aree costituenti il passaggio pedonale posto ad Ovest dell'intervento. Tali aree di proprietà del Comune di Verona sono individuate catastalmente al Foglio 86 mappali 150 e 440 contigui alla proprietà del soggetto attuatore e parzialmente al Foglio 86 mappale 438 per il tratto rimanente posto a Sud del percorso.

- che parte del mappale 438 risulta delimitato da recinzione, pertanto in tale contesto l'ambito di lottizzazione viene attestato sul limite fisico costituito dalla recinzione esistente.

- che la porzione di area costituita dai mappali 150, 440 e 438 (in parte) di proprietà del Comune di Verona, ricompresa nell'ambito del PUA ammonta a complessivi 542 mq meglio identificati nella tavola n.8.

- che pertanto l'ambito della scheda norma n.91 viene così rideterminato:

SUPERFICI RELATIVE AL COMPARTO	
Superficie territoriale dell'ambito sancita dal combinato disposto della Scheda Norma n.91 - ATO7 e Accordo di pianificazione	4.502,00 mq
Classe Perequativa	n.6
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 - Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da Scheda Norma n.91 - ATO7	1.386,00 mq

DATI CATASTALI RELATIVI AL COMPARTO E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA			
Superficie territoriale dell'ambito sancita dal combinato disposto della Scheda Norma n.91 - ATO7 e dell'Accordo di pianificazione	Sup. Catastale (mq)	Superficie utilizzata all'interno del comparto (mq) * da frazionare	Proprietà
Foglio 86 Mapp. 153	7.127,00	1320,00*	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 534	2.378,00	2378,00	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 904	410,00	262,00*	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 150	58,00	58	Comune di Verona
Foglio 86 Mapp. 440	402	402	Comune di Verona
Foglio 86 Mapp. 438	100	82	Comune di Verona
Totale area intervento		4.502,00	

- che in Conferenza di Servizi interna nella seduta del _____, sono stati acquisiti pareri in merito al predetto Piano Urbanistico Attuativo;
- * inserire eventuali pareri acquisiti da altri enti interessati;
- 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 ai sensi di legge, il Piano _____;
- che la Giunta Comunale, ai sensi dell'art.20 della L.R. 23.04.2004, n.11, così come modificato dall'art.5 comma 13 della Legge n.106 del 2/07/2011 e successive integrazioni o modificazioni, con deliberazione n° ____ del _____, ha definitivamente approvato il Piano _____ presentato dal _____, nonché lo schema di convenzione urbanistica;

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 costituiti da:

- Tavola 1.1 Estratti del Piano degli Interventi, scheda norma, definizione dell'ambito di intervento, estratto di C.T.R., estratto catastale, stralcio di ortofoto
- Tavola 1.2 Estratti di Piano di Assetto del Territorio
- Tavola 2 Vincoli gravanti sull'area
- Tavola 3 Estratto catastale
- Tavola 4.1 Stato di fatto - Planimetria generale, rilievo planaltimetrico, documentazione fotografica
- Tavola 4.2 Stato di fatto - Sezioni trasversali e longitudinali
- Tavola 5 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
- Tavola 6.1 Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- Tavola 6.2 Indagine ambientale
- Tavola 6.3 Studio di compatibilità idraulica - Opere compensative e di mitigazione relative allo smaltimento delle acque meteoriche

- Tavola 7.1 Progetto - Planimetria generale, misure di riferimento, schema disposizione segnaletica, esemplificazione piani volumetrica
- Tavola 7.2 Progetto - Sezioni trasversali e longitudinali
- Tavola 7.3 Progetto - Planimetria generale, tipologie opere ed arredo urbano
- Tavola 7.4 Progetto - Planimetria generale, schema delle specie arboree ed arbustive
- Tavola 8 Individuazione delle aree da cedere o vincolare
- Tavola 9.1 Progetto - Schema delle infrastrutture a rete
- Tavola 9.2 Progetto - Schemi e particolari costruttivi
- Tavola 9.3 Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica e calcolo illuminotecnico
- Tavola 10 Relazione illustrativa
- Tavola 11 Norme di attuazione
- Tavola 12 Prontuario per la mitigazione ambientale e schede botaniche
- Tavola 13 Schema di convenzione
- Tavola 14 Capitolato e preventivo sommario di spesa
- Tavola 15 Screening VINCA

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, dopo la presentazione della domanda di permesso a costruire, dovrà incaricare un soggetto validatore, accreditato ai sensi dell'art. 112 del D.lgs. 163/06, a propria cura e spese, e comunicarlo per iscritto al Comune, al fine di procedere alla stesura del verbale di validazione.

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 URBANISTICO ATTUATIVO così come risultano dall'attuazione delle previsioni del PIANO DEGLI INTERVENTI e delle tavole di progetto sono i seguenti:

- superficie territoriale comparto mq. 4.502,00
- massima superficie utile lorda realizzabile (SUL) mq. 1.386,00
- superficie fondiaria dei lotti mq. 2.401,70
- superficie strade, piazze, marciapiedi da cedere mq. 511,20
- superficie parcheggi da cedere mq. 211,00
- superficie verde attrezzato primario da cedere mq. 626,00
- superficie verde di arredo urbano da cedere mq. 210,10

~~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, purché 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, purché la sagoma risultante sia contenuta entro l'involucro massimo individuato dai parametri prefissati.

Sono ammessi trasferimenti di volume tra i vari lotti, fermo restando il rispetto delle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA e nella fattispecie secondo quanto previsto al titolo III delle stesse e comunque, sempre che ciò non snaturi l'impostazione del PUA, a giudizio insindacabile del Comune.

~~La destinazione d'uso ammessa dei lotti sarà di tipo residenziale o compatibile ad essa ed ammessa dalle N.T.O. del P.I. per le zone residenziali.~~

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) strade con relativa segnaletica orizzontale;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) verde attrezzato, e relativi impianti di irrigazione;
- d) rete di fognatura, fino ai collettori principali esistenti;
- e) rete raccolta e smaltimento acque meteoriche
- f) rete idrica dalla rete comunale esistente;
- g) rete di distribuzione dell'energia elettrica comprese eventuali cabine;
- h) rete di pubblica illuminazione compreso allacciamento alla rete esistente;

- i) rete di distribuzione del gas compresi eventuali gruppi di riduzione di pressione;
- j) rete telefonica;
- k) rete gasdotto dalla rete comunale esistente;
- l) piantumazione essenze arboree all'interno delle aree private vincolate a Verde di Mitigazione secondo le indicazioni progettuali;
- m) piantumazione essenze arboree sino al raggiungimento della densità arborea territoriale su aree limitrofe su indicazione dell'Amministrazione Comunale di Verona.

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

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.

~~Se in fase di redazione di progetto esecutivo, necessario per la richiesta di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione del PUA, fosse necessario costruire delle cabine elettriche, gruppi di riduzione di pressione gas ed acqua o nuovi accessi carrai interessando le aree a verde e parcheggio, l'occupazione del suolo derivante dalla loro realizzazione dovrà essere monetizzata, in quanto sottrae superficie destinata a standard urbanistico, senza che ciò determini variazione alla convenzione ed al PUA.~~

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

Dopo la sottoscrizione della presente convenzione la Ditta Lottizzante è tenuta presentare la richiesta di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione (progetto esecutivo) 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. 16 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, allegando copia del contratto d'appalto sottoscritto con la ditta esecutrice dei lavori stessi.

La Ditta lottizzante si impegna altresì a realizzare al di fuori dell'ambito di intervento, a totale propria cura e spese le opere necessarie alla sistemazione della pavimentazione del percorso pedonale secondo le previsioni progettuali rientrando tale percorso pedonale entro l'ambito.

~~La Ditta lottizzante si impegna altresì a realizzare, ancorché al di fuori dell'ambito di intervento, a totale propria cura e spese le opere necessarie alla sistemazione della pavimentazione del percorso pedonale secondo le previsioni progettuali.~~

La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo delle somme sostenute per la realizzazione della suddetta opera di urbanizzazione primaria, risultanti dal preventivo di spesa dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno quantificati in sede di presentazione dei singoli progetti relativi alle nuove costruzioni previste dal PUA.

~~La Ditta lottizzante avrà diritto allo scomputo delle somme sostenute per la realizzazione della suddetta opera, risultanti dal preventivo di spesa dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno quantificati in sede di presentazione dei singoli progetti relativi alle nuove costruzioni previste dal PUA.~~

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 del gas metano per le sole parti all'esterno dell'ambito dei PUA;
- impianti di pubblica illuminazione all'esterno dell'ambito dei 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 dei PUA;
- impianti di distribuzione dell'energia elettrica anche all'interno dell'ambito dei 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

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

Varianti 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 E SECONDARIA

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

- strade di lottizzazione, parcheggio, zone di manovra, marciapiedi, aiuole di arredo urbano, il tutto costituente la Strada Cortile per totali mq 932,30;
- verde primario per totali mq 626,00.

Le aree private destinate a Verde di mitigazione con valenza ecologica, verranno vincolate con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune all'atto della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire degli edifici interessanti i singoli lotti.

Tali aree vengono univocamente individuate nella tavola n.8 dell'allegato progetto del PUA.

Le superfici da cedere o vincolare, nel rispetto dell'impostazione progettuale, potranno variare anche in funzione dell'effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde pubblico e a parcheggio pubblico non potranno in nessun caso essere inferiori a quelle riportate innanzi.

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della ditta attuatrice, restandone esente il Comune di Verona, sino alla formale consegna al Comune.

Nel caso in cui il Comune lo ritenga opportuno, la Ditta inoltre, si impegna irrevocabilmente per sé, successori ed aventi causa, a trasferire a proprie spese in proprietà al Comune a titolo gratuito ed a semplice richiesta di quest'ultimo, le aree destinate ad opere di urbanizzazione come sopra individuate, libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli per il Comune.

La Ditta assume l'obbligo di manutenzione di dette aree fino al trasferimento di dette aree al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, rimarranno a carico della Ditta Lottizzante successori ed aventi causa, comunque, fino alla cessione dell'area al Comune.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione dell'area a verde rimarranno a carico della Ditta Lottizzante, successori ed aventi causa, comunque fino alla cessione dell'area al Comune.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

La Ditta Lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro

~~La Ditta Lottizzante avrà diritto allo scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione fino all'ammontare dello stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro~~

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 - COLLAUDO

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Successivamente al rilascio del permesso di costruire le opere di cui al precedente art. 5 (cinque) sono sottoposte a collaudo in corso d'opera.

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Lottizzante, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta lottizzante. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, 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, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141. Collaudo dei lavori pubblici – del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e succ. modif. ed integraz. e del regolamento di esecuzione, in quanto applicabili.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva 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.

La Ditta lottizzante si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta lottizzante, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

ART. 10 - MANUTENZIONE DELLE OPERE - USO PUBBLICO

Durante l'attuazione delle opere previste dal Piano Urbanistico attuativo di cui all'art. 5 (cinque) e fino alla consegna di cui al successivo art. 14 (quattordici), 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. 9 (nove).

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

ART. 11 - 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. 12 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA'

Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi 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. 11(undici) documentato con apposito verbale.

~~Il Dirigente del SUEP accetterà le DIA e/o rilascerà i singoli Permessi 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. 11(undici) documentato con apposito verbale.~~

Il certificato di agibilità degli edifici potrà essere rilasciato solo dopo la determina di Dirigente del Coordinamento P.T. di approvazione del collaudo definitivo.

~~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.~~

Qualora la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere o i cronoprogramma di attuazione prevedano la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile il rilascio del certificato di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

ART. 13 - VIGILANZA

Per verificare il puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, sarà nominata dalla Amministrazione, una apposita commissione di vigilanza composta di tre membri, scelti fra Tecnici Dipendenti del Comune di Verona.

Le Aziende di gestione dei servizi pubblici hanno facoltà di integrare la Commissione di vigilanza con un loro Tecnico per la verifica delle opere di loro competenza.

La commissione di vigilanza ha facoltà di acquisire copia o estratti dei progetti esecutivi, copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, copia della documentazione inerente la gestione delle opere,

compresa la contabilità dei lavori e la documentazione fiscale, nonché accedere al cantiere in qualunque momento, previa opportuna intesa con il Soggetto Attuatore.

Le osservazioni ed i rilievi della stessa saranno comunicati al Soggetto Attuatore, all'Amministrazione Comunale ed al Collaudatore, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico, ferme restando in capo alla Ditta Attuatrice le responsabilità connesse alla puntuale esecuzione dei lavori.

~~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 (cinque).~~

ART. 14 - CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

La Ditta lottizzante si impegna a perfezionare il trasferimento delle aree descritte all'art.6 mediante atto notarile contestualmente alla consegna.

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 6 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo con esito favorevole.~~

Le relative spese contrattuali fanno carico alla ditta esecutrice.

ART. 15 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La Ditta Lottizzante si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli oneri derivanti dalla presente Convenzione, senza il preventivo nullaosta 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. 16 - 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 al precedente art. 8, giusta fidejussione _____ n° _____ in data emesse dalla _____.

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 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. 17 – 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. 18 – 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. 19 – 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. 20 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'approvazione del PAT e delle sue varianti 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.

L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza del PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal PI medesimo, salvo che i relativi lavori siano oggetto della presente convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace mediante rogito notarile, registrata e trascritta. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovra ordinati.

ART. 21 – 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 undicesima, 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