Comune di BOVOLONE

Provincia di VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ‘BALDONI’

DI UN’AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C2,
CATASTALMENTE CENSITA AL Fog. 19 mapp. 332, mapp. 55, mapp. 52
parte, mapp. 333, UBICATA IN COMUNE DI BOVOLONE, DI
PROPRIETA’ DEI SIGG.RI: FIORINI ALMAROSA, GIOVANNI, LUIGI,
MAURIZIO E BERNI ANTENORINA

Il progettista

I proprietari aventi titolo

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L'anno duemiladodici, addì _____ del mese di _____
(___/___/20___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

si sono costituiti i Signori:

da una parte

- l'arch. Matteo Fantini nato ail..... in qualità di responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, Edilizia Pubblica e Lavori Pubblici, Ecologia e Igiene pubblica, Tecnico-Manutentivo Patrimonio e Prevenzione Interna pro tempore del Comune di Bovolone, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con decreto del Sindaco n. _____ in data 2012, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune»;

dall'altra i Sigg. :

- Fiorini Almarosa nata il 14/12/1940 a Colognola ai Colli e residente in via IV Novembre n.12 -Colognola ai Colli - C. fisc. : FRN LRS 40T54 C897P -
 - Fiorini Giovanni nato il 05/01/1943 a Colognola ai Colli e residente in via IV Novembre n.14 - Colognola ai Colli - C. fisc. : FRN GNN 43A05 C987P -
 - Fiorini Luigi nato il 10/06/44 a Colognola ai Colli e residente in via Decima n.4B - Colognola ai Colli - C. fisc. : FRN LGU 44H10 C897T -
 - Fiorini Maurizio nato il 28/07/1950 a Colognola ai Colli e residente in via Zovo n.36D - Colognola ai Colli - C. fisc. : FRN MRZ 50L28 C897Y -
 - Berni Antenorina nata il 15/08/1941 a Bovolone e residente in via F. Accordi n.1 - Bovolone - C. fisc. : BRN NNR 41M55 B107V -
- Fiorini Almarosa, Fiorini Giovanni, Fiorini Luigi, Fiorini Maurizio e Berni Antenorina proprietari e soggetti attuativi del P.U.A. nel proseguito, verranno indicati, per brevità, come "Soggetto Attuatore".

PREMESSO

A. Che i sigg. fratelli Fiorini Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio sono proprietari per ¼ ciascuno del seguente cespite immobiliare fg.19 mapp. 52-55 e 333 e la Sig.ra Berni Antenorina è proprietaria per intero del seguente cespite immobiliare fg.12 mapp.332 hanno presentato in data protocollo domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a urbanizzare i terreni siti in Bovolone in via Baldoni per la destinazione residenziale contraddistinti all'ufficio tecnico erariale di Verona foglio 19 mappali n. 52-55-332-333 di loro proprietà ;

B. che la superficie territoriale entro l'ambito di P.R.G. è di mq. 15.459, reali, con indice territoriale pari a 1 mc./mq., che la proprietà dei fratelli Fiorini Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio è di mq. 12.922 - fg.19 mapp.333 parte, 55 parte e 52 parte pari al 83,59 % mentre la proprietà di Berni Antenorina è di mq.2.537 - fg.19 mapp.332 parte - pari al 16,41 % ;

C) che la ripartizione del valore degli immobili viene effettuata, con il consenso delle parti, sulla base del valore di mercato che nella fattispecie è uguale, stante la determinazione dell'Ufficio Tributi del Comune, come valore unitario per le due proprietà

in quanto aventi la medesima capacità edificatoria e pertanto si confermano le percentuali di 83,59% di spettanza alla ditta Fiorini Fratelli Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio e 16,41% a Berni Antenorina ;

C. che è stata effettuata la variante d'ambito in conformità con l'art. 17 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per cui, rimanendo invariata la capacità edificatoria complessiva e confermata la sua ripartizione fra le due ditte proprietarie secondo le suddette percentuali, la superficie territoriale diventa mq. 19.084 di cui mq. 16.395 di proprietà della ditta fratelli Fiorini Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio e mq. 2.689 della ditta Berni Antenorina ;

D. che la superficie per la vasca di accumulo catastalmente censita fg.19 mapp.52 parte per mq. 1.265, ubicata in zona agricola adiacente all'ambito residenziale soggetto al P.U.A. di proprietà del Fratelli Fiorini, viene ceduta al Comune ;

E. che i Sigg. Fiorini Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio si impegnano a cedere al Comune a titolo gratuito l'area catastalmente censita fg.19 mapp.308 e 472 parte di mq.1.840 circa destinata dal vigente P.R.G. ad area F a servizio, per la viabilità futura di collegamento con via Casella ;

F. che il Piano Urbanistico Attuativo -P.U.A.- è stato presentato dalla totalità degli aventi titolo in forza degli artt. 20 e 21 della L.R. 11/04 ;

G. che il suddetto P.U.A. è stato approvato con deliberazione di G.C. n.....;

H. che, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

I. che la pubblicazione e il deposito del P.U.A., sono avvenute nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni.

Tutto ciò premesso, per formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra il Comune di Bovolone ed il Soggetto Attuatore in ordine alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi

VISTE

- L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- La L.R. 61/1985
- La L.R. 11/2004

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, si trasferiscono agli acquirenti anche gli obblighi inerenti le stesse aree.

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, qualora il Soggetto Attuatore procedesse all'alienazione di aree oggetto di urbanizzazioni e/o cessione al Comune di Bovolone, il Soggetto Attuatore resta obbligato all'adempimento degli obblighi convenzionali sino a che il successivo avente causa a

qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie fidejussorie a sostituzione o integrazione.

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

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano di Recupero di cui alla domanda presentata secondo gli elaborati già depositati ed acquisiti agli atti del Comune di Bovolone, e di preciso:

DESCRIZIONE DELLE TAVOLE

- Tav. 1: cartografia, dati stereometrici, rappresentazione variazione di ambito scala 1:2000;
- Tav. 2: planimetria stato attuale scala 1:500;
- Tav. 3: progetto di dimensionamento - viabilità, parcheggi, verde primario e secondario e definizione lotti scala 1:500; sezione tipo scala 1:25;
- Tav. 4: schema sottoservizi scala 1:500;
- Tav. 5: planivolumetrico scala 1:500;
- Tav. 6: tavola dimostrativa sulla fattibilità di realizzazione di una rotatoria di tipo compatto di diametro esterno 40 ml. Scala 1:200;
- Tav. 7: verde primario nel dettaglio scala 1:250;
- Tav. 8: progetto di massima segnaletica orizzontale e verticale scala 1:500;
- Allegato 1 : Relazione Tecnica ;
- Allegato 2 : Preventivo sommario di spesa delle opere di Urbanizzazione ;
- Allegato 3 : Capitolato speciale delle opere di urbanizzazione ;
- Allegato 4 : Schema di convenzione ;
- Allegato 5 : Estratto catastale ed elenco delle proprietà ;
- Allegato 6 : documentazione fotografica ;
- Allegato 7 : norme di attuazione ;

che sono approvati e depositati, assieme alle eventuali successive varianti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Bovolone.

Lo stesso obbligo di osservanza è esteso ciascuno degli elaborati a scala esecutiva di cui al successivo art. 4.

ART. 2 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO DI RECUPERO

Le capacità insediativa e il dimensionamento del piano di Recupero, così come risultano dall'attuazione delle previsioni del piano regolatore generale e dalle tavole di progetto sono i seguenti:

• Totale ambito di P.U.A. di P.R.G. entro l'ambito	mq.	15.459
• Totale ambito di P.U.A. a seguito variazioni
di perimetro entro il 10%	mq.	19.084
• Volume residenziale realizzabile:	mc.	15.459
• Abitanti insediabili	n.	103

• Superficie dei lotti	mq.	10.227
• Sup. standard primario a parcheggio	mq.	576
• Sup. standard primario a verde pubblico attr.	mq.	614
• Superficie per isola ecologica	mq.	40
• Superficie strade, marciapiedi e pista ciclabile in cessione	mq.	5.155
• Superficie standard secondario	mq.	2.472
• Superficie vasca di accumulo acque meteoriche in cessione - extra ambito ubicato in zona E adiacente -	mq.	1.265

(Qualora fosse approvata una variante al P.U.A. di cui alla trattazione, si farà riferimento alle superfici di cui alla variante)

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

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

2. Il Soggetto Attuatore del P.U.A. si impegna ad iniziare le opere entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, e ad ultimarle entro 3 anni dalla data di inizio. La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del piano di recupero, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 5.

Eventuale proroga, su richiesta motivata dal Soggetto Attuatore, potrà essere eventualmente concessa dal Responsabile del Servizio competente per un periodo non superiore ad un anno.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti, le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete, il Responsabile del Servizio competente rilevati inadempimenti e/o irregolarità all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, intima al Soggetto Attuatore l'esatto adempimento di quanto convenuto. Se il Soggetto Attuatore non adempie nel termine previsto alle indicazioni avute dall'Ufficio Tecnico, il Capo Ufficio Tecnico, con atto di diffida, dispone la sospensione dell'autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto della diffida.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante comunicazione al Comune; alla fine dei lavori verrà redatto verbale in contraddittorio fra il Comune ed il Soggetto Attuatore del P.U.A..

3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso relativi agli interventi previsti dal P.U.A.. Nessun atto di assenso può essere rilasciato se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al servizio dell'intervento richiesto.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

5. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standards), in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo entro e non oltre quattro mesi dal positivo esito del collaudo definitivo. Per ogni ulteriore mese di ritardo, verrà applicata una penale pari a 1/10 del valore dell'importo di cui al successivo art. 13.

6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzata dal soggetto attuatore, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere oggetto di obbligazioni addizionali, come definite dagli elaborati di cui all'art. 1 comma 3, è assunta dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese.

2. Il Soggetto Attuatore dovrà affidare le prestazioni inerenti la progettazione esecutiva dei lavori, nonché la direzione dei lavori a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 90 del Decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 (Codice Appalti) e relativo regolamento di esecuzione.

3. Ai fini dell'applicazione del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo i proponenti dovranno espletare a propria cura e spese la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui agli artt. 95 e 96 del Codice Appalti.

4. L'approvazione dei progetti da parte del Comune avverrà nel livello di progettazione previsto: preliminare ed esecutivo.

In particolare:

- il progetto preliminare, depositato in sede di richiesta di permesso di costruzione del piano urbanistico, viene approvato contestualmente al piano urbanistico stesso, con le modalità previste dalla L. R. 11/2004 art. 19 e 20;

- il progetto esecutivo viene approvato con determina dirigenziale del Responsabile dei Servizi Tecnici, previa acquisizione di tutti i pareri tecnici necessari e, se necessario, previo svolgimento di conferenza di servizi ai sensi degli art. 14 e segg. della legge 7 agosto 1990 n. 241;

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

6. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore; esse sono individuate e disciplinate all'articolo 7. Il progetto esecutivo deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

7. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato e al piano di manutenzione delle opere eseguite. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le medesime modalità previste per il progetto esecutivo.

8. Le spese tecniche per la redazione del Piano Urbanistico Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico del Soggetto Attuatore del P.U.A..

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere oggetto di obbligazioni addizionali, come definite dagli elaborati di cui all'art. 1 comma 3, sono assunte, progettate dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, dentro e fuori ambito, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano urbanistico attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3. pista ciclabile ;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature di cui ai punti C.1 e C.2 nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. almeno n. 1 idrante antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1. rete di distribuzione del gas metano;

F.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. rete di pubblica illuminazione completa di punti luce, quadri elettrici, contatori ENEL e relativi manufatti e collegamenti;

G.1. rete telefonica fissa;

H. spazi di verde

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166.

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.V. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. Il Soggetto Attuatore del piano assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

6. Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione:

a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;

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

c) impianto automatico temporizzato e comandato a distanza, per l'irrigazione delle aree verdi o comunque piantumate;

d) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione in modo da rendere possibile l'erogazione del servizio a soggetti diversi;

7. Ogni singolo lotto, nel suo interno, dovrà essere servito di allacciamenti a tutti i sottoservizi.

Il Soggetto Attuatore prima dell'ultimazione del manto stradale e dei marciapiedi dovrà effettuare tutti gli allacciamenti o quantomeno la predisposizione per gli stessi con relativi pozzetti ispezionabili ubicati in luogo facilmente accessibile.

Il Soggetto Attuatore dovrà provvedere, ai sensi della vigente normativa, allo smaltimento in proprio delle acque meteoriche, che dovranno esaurirsi nell'ambito del piano o su corsi d'acqua superficiali, previo opportuno trattamento e, se del caso, autorizzazione dell'ente competente.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Per quanto attiene alle altre opere di cui all'articolo 6, il soggetto Attuatore provvede tempestivamente, e comunque entro giorni dalla sottoscrizione della convenzione, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intero comparto del P.U.A., unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Il Soggetto Attuatore provvede al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

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

3. Restano in ogni caso a carico del Soggetto Attuatore, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza dello stesso Soggetto Attuatore ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Bovolone le aree da destinare a:

STANDARDS PRIMARI

verde primario attrezzato	mq.	614
parcheggio	mq.	576
Totale	mq.	1.190

STANDARDS SECONDARI

Standards teorici : 103x24 =	mq.	2.472
Standards di progetto	=mq.	2.472
Standards da monetizzare	=mq.	-----

Le parti danno atto fin d'ora che tali superfici potranno essere rettificate in sede di cessione definitiva in conformità ai tipi di frazionamento che verranno redatti, fermo restando che le stesse non dovranno comunque essere minori degli standard fissati dalla legge.

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD SECONDARI NON CEDUTE

1. Visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a mq.----- .

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 51,65 (euro Cinquantuno/65) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq. ---- x euro/mq 51,65 = ----- (euro -----/00).

Da tale importo sarà decurtato quanto previsto dal successivo art. 11 "opere a scomputo della monetizzazione"

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, salvo quanto previsto ai successivi art. 11 e 12.

ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS SECONDARI NON CEDUTI

Il soggetto Attuatore non realizzerà opere di urbanizzazione a scomputo della monetizzazione delle aree a standards secondari non cedute.

ART. 12 ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Al rilascio dei singoli permessi a costruire per gli interventi edificatori sarà calcolato dal Comune l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle vigenti nel

Comune di Bovolone al momento del rilascio del Permesso, oltre all'importo commisurato al Costo di Costruzione.

Si da atto invece del completo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo diversa risultanza derivante dalla rendicontazione finale di cui segue.

Il Soggetto Attuatore al termine dei lavori relativi alle opere di cui ai precedenti articoli e a seguito del collaudo di cui al successivo articolo 16, presenterà il rendiconto delle spese avvenute, controllato e firmato dal DD.LL.

L'U.T.C. procederà al confronto tra l'ammontare dei summenzionati oneri e le spese effettivamente sostenute quantificando, unitariamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'eventuale differenza dovuta al Comune.

Spetta al Capo U.T.C. notificare al Soggetto Attuatore il quadro delle risultanze finali con l'invito a versare presso la tesoreria Comunale entro i termini di legge l'eventuale differenza dovuta al Comune.

In caso di ritardo del versamento del saldo, sono dovuti gli interessi legali di mora e sono applicabili le sanzioni previste dalla Legge 28/01/77 n. 10, salvo procedere nei confronti dell'Istituto fideiussore, ovvero a mezzo di ingiunzione, come prevede il 10° comma dell'art. 15 della stessa Legge.

E' comunque fatto salvo l'eventuale modifica degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune di Bovolone, cui i predetti conteggi dovranno adeguarsi.

ART. 13 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 459.370,00 (euro quattrocentocinquantanovemilatrecentosettanta/00), come risulta dal quadro economico approvato unitamente al P.U.A., comprensivo dei costi di costruzione come da computo metrico estimativo, I.V.A., spese tecniche per direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, pratica catastale relativa al frazionamento e collaudo, spese per allacciamenti alle reti tecnologiche (ENEL-GAS-ACQUEDOTTO-TELECOM).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria bancaria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro _____ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione risultante dal progetto esecutivo sia superiore, il soggetto Attuatore provvederà ad integrare la polizza commisurandola al costo effettivo delle opere risultanti dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato 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.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del soggetto attuatore di cui all'articolo 18, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 12. Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 61 del 1985, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 14 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - PERMESSI A COSTRUIRE E AGIBILITA'

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il soggetto attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi di costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al P.U.A., con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, il cui rilascio potrà avvenire solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi del comma 1 dell'art. 16.

Contestualmente all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, con la sola esclusione del manto di usura della sede stradale, effettuati gli allacciamenti ai pubblici servizi, potrà essere rilasciato il collaudo provvisorio al buon esito del quale sarà legato il rilascio del certificato di agibilità degli edifici oggetto del P.d.C. o di ogni unità immobiliare autonomamente utilizzabile.

ART. 15 - VARIANTI AL P.U.A.

1. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del P.U.A. e ai criteri costruttivi ivi previsti, e purché non modifichino l'ubicazione, la conformazione e l'estensione delle aree destinate all'uso pubblico:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.U.A., sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del P.U.A., ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) un differente dimensionamento dei lotti, una variazione del loro numero sia in aumento che in diminuzione e una differente superficie degli stessi in sede di frazionamento ;

2. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo P.U.A., che tenga conto di quanto già realizzato.

3. Le modifiche alle opere rispetto ai progetti esecutivi di cui al precedente art. 4, ancorché non costituiscano variante al P.U.A. poiché rientranti nei casi previsti al punto 1, dovranno comunque essere autorizzate dal Comune secondo le modalità previste per gli interventi edilizi, in vigore al momento della richiesta.

ART. 16 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel P.U.A. siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.

2. E' facoltà del Responsabile del Servizio disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato nell'eventualità che le aree risultanti dal Conguaglio non garantissero alcuna utilità in ragione della loro dimensione.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei lottizzanti, non si procede ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati.

ART. 17 - COLLAUDO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo Il Comune, su richiesta del Soggetto Attuatore, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al presente piano di recupero, non prima di 3 (tre) mesi e non oltre 1 (uno) anno dalla data di ultimazione dei lavori.

2. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

3. Al collaudo si applica la disciplina dell'art. 141 del Codice dei Contratti e del regolamento di esecuzione, per 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.

4. Contestualmente all'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 6 e 7 con la sola esclusione del manto d'usura della sede stradale, dei marciapiedi e dei parcheggi, e dell'arredo delle aree a verde, effettuati gli allacciamenti ai pubblici servizi potrà essere richiesto un collaudo provvisorio, al buon esito del quale sarà legato il rilascio dei singoli Certificati di Agibilità.

Gli impianti gas metano e dell'acquedotto potranno essere messi in esercizio dagli enti di gestione, prima del collaudo finale, laddove siano state eseguite con esito positivo, le

prove di pressione ed il Direttore dei Lavori attesti, sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione delle opere.

5. Qualora il Soggetto Attuatore intendesse avvalersi di un collaudo provvisorio delle opere, la stessa dovrà provvedere a farne specifica richiesta al Comune allegando alla stessa un certificato di regolare esecuzione, a firma del direttore dei lavori, per le opere eseguite, oltre ai certificati di conformità e/o collaudo di tutti i sottoservizi.

6. Nell'eventualità che il Soggetto Attuatore richieda il collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione, lo stesso si impegna a porre in funzione a proprie cure e spese, completando l'allacciamento alla rete ENEL, l'impianto di pubblica illuminazione, che dovrà in ogni caso risultare completo e funzionante in occasione del collaudo finale delle opere.

ART. 18 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE, inclusa l'area della VASCA DI ACCUMULO, E DI STANDARDS

1. Alcune aree per le urbanizzazioni e le aree per attrezzature pubbliche (standard), come indicate negli elaborati grafici, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'art. 3. Altre aree per urbanizzazione e per attrezzature pubbliche (standard), come indicate negli elaborati grafici, saranno vincolate ad uso pubblico, (con vincolo notarile registrato e trascritto) e resteranno di proprietà del lottizzante.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetrie allegate al P.U.A., fatte salve eventuali successive varianti.

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

4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano di recupero e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il soggetto attuatore possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

6. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è obbligato in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, il soggetto attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

ART. 19 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del soggetto attuatore sino alla cessione delle aree mediante apposito atto notarile, al Comune di Bovolone.

2. Il contratto per l'erogazione elettrica della pubblica illuminazione è attivata a cura e spese del soggetto attuatore entro la data di ultimazione delle opere di urbanizzazione, o entro la data di fine lavori parziale di cui all'art. 16 comma 5. Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico del soggetto attuatore, fino alla cessione delle aree.

ART. 20 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a non trasferire a terzi, senza il previo consenso della Giunta Comunale, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli immobili compresi nel P.U.A. è fatto obbligo alle parti di dichiarare in modo esplicito di essere a conoscenza e di avere la esatta cognizione di tutti gli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione che ha subordinato l'autorizzazione alla realizzazione del Piano stesso.

ART. 21 - VIGILANZA.

Il Capo Ufficio Tecnico si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza degli elaborati progettuali approvati, al preventivo di spesa allegato alla presente Convenzione.

Qualora siano riscontrate difformità, il Capo Ufficio Tecnico diffida il Soggetto Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui al precedente art. 3.

ART. 22 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse.

Per quanto non espressamente normato dal piano di recupero si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente, nonché alle vigenti disposizioni dello strumento urbanistico generale.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di piano di recupero è composto dagli elaborati di cui all'art. 1 punto 3 della presente convenzione, allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati in originale al Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, e per tale motivo non vengono allegati materialmente alla convenzione.

Per tutta la durata della convenzione il soggetto attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, copie degli elaborati di cui al comma precedente, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 24 - SPESE

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

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

ART. 26 – CESSIONE DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' EXTRA AMBITO.

L'area di cui al fg.19 mapp.308 e mapp.472 parte sarà ceduta gratuitamente dai Sigg. Fiorini Almarosa, Giovanni, Luigi e Maurizio alla firma della convenzione successivamente all'approvazione del P.U.A., prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione. Sarà a carico dei proprietari il frazionamento, mentre le spese notarili saranno a carico dell'Ente.
Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

per il Comune